

2026 3.Ç Mali Tablo Analizi

AL

Yükselme Potansiyeli 99%

Gerçekleşen ve Tahminler

İş GYO, 3Ç26'da beklentimizin üzerinde 654 mn TL net kâr açıkladı. Şirket, 3Ç25'te 846 mn TL, 2Ç26'da ise 249 mn TL net zarar kaydetmişti. Net kâr, 418 mn TL tahminimizin %56 üzerinde gerçekleşti. Konut ve arsa satışlarının operasyonel kârlılığa katkısının yanı sıra, 298 mn TL ertelenmiş vergi geliri net kârı destekledi. 2Ç26'daki 1.011 mn TL parasal kaybın 3Ç26'da 91 mn TL'ye gerilemesi de çeyreklik iyileşmede etkili oldu. Buna karşılık, finansal varlıklardan kaynaklanan 284 mn TL değerleme zararı kârlılığı sınırladı. Böylece şirketin 9A26 net zararı, 9A25'teki 328 mn TL'den 285 mn TL'ye geriledi.

Konut teslimleri ve Balmumcu arsasının satışı ciroyu destekledi. Net satışlar, 3Ç26'da yıllık bazda %291, çeyreklik bazda %190 artışla 2.930 mn TL'ye ulaşarak 2.750 mn TL tahminimizin %7 üzerinde gerçekleşti. Konut satış gelirleri, 3Ç25'teki 198 mn TL'den 3Ç26'da 1.237 mn TL'ye yükselirken, Balmumcu arsasının satışına ilişkin 1.182 mn TL gelir kaydedildi. Kira gelirleri ise yıllık bazda %8 düşüşle 498 mn TL oldu. Kira gelirlerine kıyasla daha düşük marjlı konut ve arsa satışlarının ciro içindeki payının artmasıyla brüt kâr marjı, 3Ç25'e göre 28,1 puan düşüşle %32,6'ya geriledi. 9A26'da toplam ciro yıllık bazda %55 artışla 4.714 mn TL'ye ulaşırken, kira gelirleri 1.632 mn TL ile yatay kaldı.

FAVÖK tahminimize yakın gerçekleşti. FAVÖK, 3Ç26'da yıllık bazda %124, çeyreklik bazda %133 artışla 764 mn TL'ye ulaşarak 750 mn TL tahminimize yakın gerçekleşti. Faaliyet giderleri yıllık bazda %68 artarken, 2Ç26'ya göre %30 azaldı. Satış karmasındaki değişimin etkisiyle FAVÖK marjı, 3Ç25'e göre 19,4 puan, 2Ç26'ya göre 6,5 puan düşüşle %26,1 oldu. 9A26'da FAVÖK yıllık bazda %12 artışla 1.408 mn TL'ye yükselirken, FAVÖK marjı %29,9'a geriledi.

Net Nakit: Şirket, 2025 yıl sonundaki 962 mn TL net borç pozisyonuna kıyasla, Eylül 2026 itibarıyla 333 mn TL net nakit pozisyonuna sahiptir. Dönem sonunda nakit ve nakit benzerleri 1.758 mn TL, kiralama yükümlülükleri dahil toplam finansal borçlar ise 1.425 mn TL seviyesinde gerçekleşti.

Yorum: Net kâr oluşumunda ertelenmiş vergi gelirin yüksek payı ve kira gelirlerindeki reel gerileme olumlu görünümü sınırlıyor. Bununla birlikte, konut teslimlerindeki artışın katkısıyla büyüyen ciroyu, beklentimizin üzerinde gerçekleşen net kârı ve net nakit pozisyonuyla sağlıklı finansal görünümü dikkate alarak sonuçlara piyasa tepkisinin hafif pozitif olabileceğini düşünüyoruz.

Fiyat Bilgileri

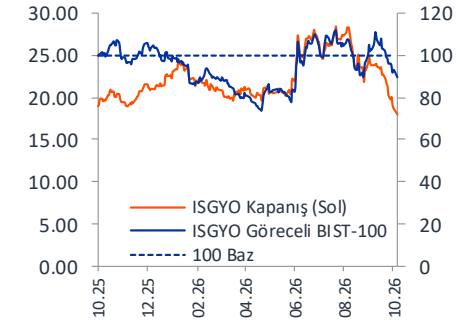
	TL
Kapanış	17.94
12 Aylık Hedef Fiyat*	35.62
12 Aylık Önc.Hedef Fiyat	27.20
Piyasa Değeri (mn)	17,200
Halka Açık PD (mn)	6,476
Ort. İşlem Hacmi (3Ay)	69.1
Hisse sayısı (Adet mn)	959
Takas Saklama Oranı (%)	38
Yabancı Oranı (%)	8

*Güncelleme tarihi: 18.08.2026

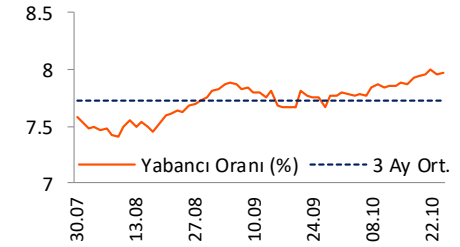
Çarpanlar (\$)	2026	2027	2028
F/K	29.0	17.5	10.8
PD/DD	0.3	0.3	0.3
FD/FAVÖK	14.5	12.1	10.0

Fiyat Perf. (%)	1 Ay	Yıllık	12 Ay
TL	-24.5	-14.2	-9.3
ABD \$	-25.9	-26.0	-23.6
BIST-100 Relatif	-12.7	-13.4	-11.7

Fiyat / BIST-100'e Göreceli Fiyat



3 Aylık Fiyat Aralığı (₺)	17.94	28.36
Yabancı Oranı (%)	Cari (%)	7.97



Buğra Tanes

btanes@isyatirim.com.tr

+90 212 350 27 12

Tablo 1: Özet Finansallar

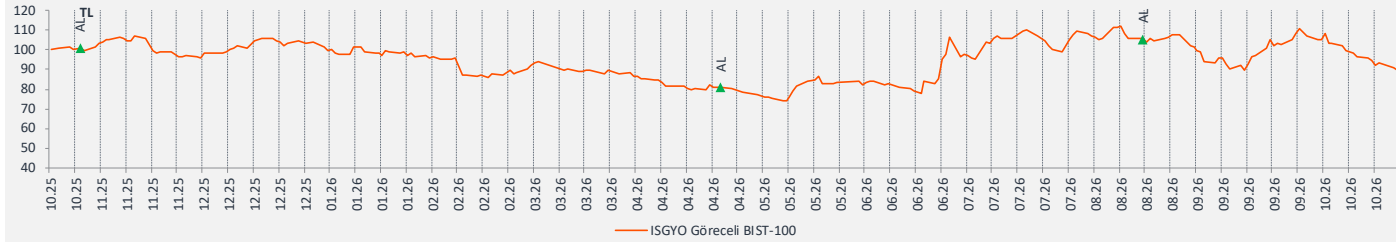
UMS29

TL mn	Çeyreksel Finansallar					9A Finansallar		
	3Ç26	3Ç25	Y/Y Δ	2Ç26	Ç/Ç Δ	9M26	9M25	9M Y/Y Δ
Ciro	2,930	749	291%	1,009	190%	4,714	3,035	55%
Brüt Kar	955	455	110%	610	57%	2,052	1,629	26%
Brüt Kar Marjı	32.6%	60.7%	-28.1ppt	60.5%	-27.8ppt	43.5%	53.7%	-10.1ppt
Faaliyet Giderleri*	-207	-123	68%	-296	-30%	-682	-402	70%
Faaliyet Gideri/Ciro	-7.1%	-16.4%	9.4ppt	-29.3%	22.3ppt	-14.5%	-13.2%	-1.2ppt
Faaliyet Karı*	748	332	126%	314	138%	1,370	1,227	12%
Amortisman	16	9	74%	14	10%	38	27	45%
FAVÖK*	764	341	124%	328	133%	1,408	1,254	12%
FAVÖK Marjı*	26.1%	45.5%	-19.4ppt	32.5%	-6.5ppt	29.9%	41.3%	-11.4ppt
Finansman Gelir (Gider), net	6	-52	-112%	-49	-113%	-165	-676	-76%
Parasal Kazanç (Kayıp)	-91	42	-315%	-1,011	-91%	-1,124	-788	43%
VÖK	392	419	-7%	-270	-245%	228	979	-77%
VÖK Marjı	13.4%	56.0%	-42.6ppt	-26.8%	40.1ppt	4.8%	32.3%	-27.4ppt
Vergi Gelir/ Gider	262	-1,265	-121%	22	1116%	-513	-1,307	-61%
Net Kar	654	-846	-177%	-249	-363%	-285	-328	-13%
Ana Ortaklık Net Karı	654	-846	-177%	-249	-363%	-285	-328	-13%
Net Kar Marjı	22.3%	-112.9%	135.2ppt	-24.6%	46.9ppt	-6.1%	-10.8%	4.7ppt

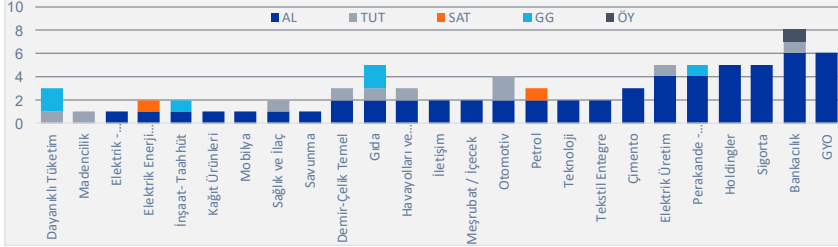
* Faaliyet Karı = Brüt Kar - Satış, Genel Yönetim ve Ar-Ge giderleri; diğer faaliyet gelir/giderlerini içermez.

* FAVÖK = Faaliyet Karı + amortisman/itfa.

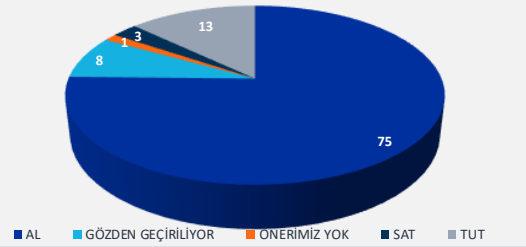
Göreceli Getiri / Öneriler



Şirket Sayısı



Takip Listesi Dağılımı



Burada yer alan bilgiler İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. 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 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, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.

Bu içeriğe ilişkin tüm telif hakları İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aittir. Bu içerik, açık iznim olmaksızın başkaları tarafından herhangi bir amaçla, kısmen veya tamamen çoğaltılamaz, dağıtılamaz, yayımlanamaz veya değiştirilemez.