



## Kısa Vadeli Model Portföy Güncellemesi

---

ISGYO'yu ekledik.

4 Aralık 2024

*Global Menkul Değerler Araştırma Departmanı  
+90 (850) 201 94 89  
research@global.com.tr  
Global Menkul Değerler*

## Kısa Vadeli Model Portföyümüze 21,50 TL'den ISGYO ekliyoruz.

## İŞ GMYO

## ISGYO:TI / ISGYO:IS

<b>Kısa Vadeli Teknik Hedef (TL)</b>	<b>22.50 – 23.45</b>
<b>Stop/Loss Seviyesi (TL)</b>	<b>20.10</b>
Kapanış Fiyatı (TL)	21.32
Piyasa Değeri (milyon TL)	20,441
Hisse Sayısı (milyon)	959
Fiili Dolaşım Oranı	38.00
Fiili Dolaşım Piyasa Değeri (milyon TL)	7,767
Yabancı Takas Oranı	10.91%
Yerli Takas Oranı	89.09%
Pazar Yapısı	Yıldız Pazar
Sektör	Gayrimenkul Yat. Ort.

İŞ GMYO, gelir modelini başta ofis, AVM ve konut projelerinden elde edilen kira ve satış gelirleri üzerine kurmuştur. Portföyünde İş Kuleleri ve Kanyon AVM gibi değerli varlıklar bulunmaktadır. 2024 yılı üçüncü çeyrek faaliyet raporuna göre, artan kira gelirleri ve teslimlerine başlanan Litus İstanbul projesiyle hasılatını ciddi şekilde artırmıştır. Ön satışlardaki yükseliş ve yıl sonuna kadar tamamlanması planlanan projelerle gelir artışının devam etmesini bekliyoruz. Teknik ve temel olarak beğendiğimiz ISGYO'yu kısa vadeli model portföyümüze ekliyoruz

(mn TL)	2021	2022	2023	2023/09	2024/09
Ciro	489	1,453	1,703	1,033	2,742
Brüt Kar	288	810	1,268	789	1,012
Brüt Kar Marjı	58.9%	55.8%	74.4%	76.4%	36.9%
FAVÖK	245	685	1,035	612	810
FAVÖK Marjı	50.2%	47.2%	60.8%	59.3%	29.6%
Net Kar/(Zarar)	1,330	8,601	4,254	3,715	2,405
Net Kar Marjı	272.2%	592.1%	249.8%	359.7%	87.7%
Net Borç	905	3,334	5,244	3,475	5,483

Kaynak: Şirket Finansalları, Global Menkul Değerler Araştırma Departmanı / \*Veriler 03.12.2024 kapanış değerlerine aittir.

**Yatırım Teması:** Depreme dayanıklı konut talebi, yeniden değerlendirme gelirleri.

**Riskler:** İnşaat malzemeleri maliyeti ve döviz kuru.

## Finansal Göstergeler

	2020	2021	2022	2023	Cari
FD/FAVÖK	16.8x	12.0x	20.1x	18.9x	21.0x
F/K	6.6x	1.5x	1.2x	3.4x	6.9x
FD/Satışlar	4.9x	6.0x	9.5x	11.5x	7.6x
Net Borç/FAVÖK	5.9x	3.7x	4.9x	5.1x	4.4x
Özkaynak Karlılığı	6%	24%	36%	12%	8%
Hisse Başına Kar (TL)	0.28	1.39	8.97	4.44	3.07

## Hisse Performansı

	1A	3A	6A	12A	YBB
Nominal	24%	30%	26%	2%	37%
Rölatif (BIST 100)	12%	32%	36%	-17%	4%
Ortalama İşlem Adedi (mn)	7.7	6.2	6.1	10.1	9.6
Ortalama İşlem Hacmi (TLmn)	146	110	105	172	163

## Şirket Künyesi

Şirketin faaliyet konusu, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir.

## Ortaklık Yapısı

Türkiye İş Bankası A.Ş.	52.06%
Diğer	40.90%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7.04%

# Teknik Görünüm



# Pazar Yapılarına Göre İşlem Kuralları

## PAY PİYASASI SÜREKLİ İŞLEM YÖNTEMİ (TAM İŞ GÜNLERİNDE)

	AÇILIŞ (TEK FİYAT)		SÜREKLİ İŞLEM YÖNTEMİ	KAPANIŞ (TEK FİYAT)			KAPANIŞ FİYATINDAN / SON FİYATTAN İŞLEMLER	
	09:40-09:55	09:55 (+)*	10:00-18:00	18:00-18:01	18:01-18:05	18:05 (+)*	18:07-18:08	18:08-18:10
	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	İşlem	Kapanış Marj Yayımları	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Marj Yayımları	İşlem
Yıldız Pazar								
Ana Pazar								
Alt Pazar								
YUFP (sadece Gayrimenkul Sertifikaları)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
NYIP								
YUFP (BYF)	---	---	✓	✓	✓	✓	✓	✓
YUFP (Varant ve Sertifikalar)	---	---	✓	---	---	---	---	---
Yeni Pay Alma Hakları	---	---	✓	---	---	---	---	---
Resmî Müzayede İşlemleri (**)	---	---	✓	---	---	---	---	---
Birincil Piyasa İşlemleri			10:30-13:00	---	---	---	---	---

### Kısaltmalar

BYF : Borsa Yatırım Fonu  
YUFP : Yapılandırılmış Ürünler ve Fon Pazarı  
NYIP : Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı

### Açıklamalar

✓ : Pazarın / Yatırım aracının, seansın ilgili alt sürecine dâhil olduğunu gösterir.  
--- : Pazarın / Yatırım aracının, seansın ilgili alt sürecinin dışında olduğunu gösterir.  
\*+ : İşlemlerin tamamlanmasına bağlı olarak değişebilecek bir saati ifade eder.

\*\* : ME, MF, MV, MC koduyla yapılan resmî müzayede işlemleri için geçerli olan seans saatlerini ifade eder.  
\*\*\* : Birincil Piyasa İşlemleri, saat 10:30-13:00 arasıdır.  
Not : Emir toplama süreci, belirtilen saatlerden sonra 30 saniye içerisinde rastantsal olarak kesilmektedir.

## PAY PİYASASI TEK FİYAT YÖNTEMİ (TAM İŞ GÜNLERİNDE)

	AÇILIŞ (TEK FİYAT)		TEK FİYAT YÖNTEMİ		GÜN ORTASI (TEK FİYAT)		TEK FİYAT YÖNTEMİ		KAPANIŞ (TEK FİYAT)			KAPANIŞ FİYATINDAN / SON FİYATTAN İŞLEMLER	
	09:40-09:55	09:55 (+)*	10:00-18:00	12:55 (+)*	13:00-13:55	13:55 (+)*	14:00-17:55	17:55 (+)*	18:00-18:01	18:01-18:05	18:05 (+)*	18:07-18:08	18:08-18:10
	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Kapanış Marj Yayımları	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Marj Yayımları	İşlem
POIP	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
YIP													

### Kısaltmalar

POIP : Piyasa Öncesi İşlem Platformu  
YIP : Yakın İşleme Pazarı

### Açıklamalar

✓ : Pazarın / Grubun / Yatırım aracının, seansın ilgili alt sürecine dâhil olduğunu gösterir.  
Not : Emir toplama süreci, belirtilen saatlerden sonra 30 saniye içerisinde rastantsal olarak kesilmektedir.

## PAY PİYASASI SÜREKLİ İŞLEM YÖNTEMİ (YARIM İŞ GÜNLERİNDE)

	AÇILIŞ (TEK FİYAT)		SÜREKLİ İŞLEM YÖN.	KAPANIŞ (TEK FİYAT)			KAPANIŞ FİYATINDAN / SON FİYATTAN İŞLEMLER	
	09:40-09:55	09:55 (+)*	10:00-12:30	12:30-12:31	12:31-12:35	12:35 (+)*	12:37-12:38	12:38-12:40
	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	İşlem	Kapanış Marj Yayımları	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Marj Yayımları	İşlem
Yıldız Pazar								
Ana Pazar								
Alt Pazar								
YUFP (sadece Gayrimenkul Sertifikaları)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
NYIP								
YUFP (BYF)	---	---	✓	✓	✓	✓	✓	✓
YUFP (Varant ve Sertifikalar)	---	---	✓	---	---	---	---	---
Yeni Pay Alma Hakları (YPAH)	---	---	✓	---	---	---	---	---
Resmî Müzayede İşlemleri (**)	---	---	✓	---	---	---	---	---
Birincil Piyasa İşlemleri (***)			10:30	---	---	---	---	---

### Kısaltmalar

BYF : Borsa Yatırım Fonu  
YUFP : Yapılandırılmış Ürünler ve Fon Pazarı  
NYIP : Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı

### Açıklamalar

✓ : Pazarın / Yatırım aracının, seansın ilgili alt sürecine dâhil olduğunu gösterir.  
--- : Pazarın / Yatırım aracının, seansın ilgili alt sürecinin dışında olduğunu gösterir.  
\*+ : İşlemlerin tamamlanmasına bağlı olarak değişebilecek bir saati ifade eder.  
\*\* : ME, MF, MV, MC koduyla yapılan resmî müzayede işlemleri için geçerli olan seans saatlerini ifade eder.  
\*\*\* : Birincil Piyasa İşlemleri; Borsa'da talep toplama yöntemiyle halka arz için saat 10:30-12:00, YPAH kullanımından sonra arka kalan paylar için ise 10:30-12:30 arasıdır.  
Not : Emir toplama süreci, belirtilen saatlerden sonra 30 saniye içerisinde rastantsal olarak kesilmektedir.

## PAY PİYASASI TEK FİYAT YÖNTEMİ (YARIM İŞ GÜNLERİNDE)

	AÇILIŞ (TEK FİYAT)		TEK FİYAT YÖNTEMİ		KAPANIŞ (TEK FİYAT)			KAPANIŞ FİYATINDAN / SON FİYATTAN İŞLEMLER	
	09:40-09:55	09:55 (+)*	10:00-12:25	12:25 (+)*	12:30-12:31	12:31-12:35	12:35 (+)*	12:37-12:38	12:38-12:40
	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Kapanış Marj Yayımları	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Marj Yayımları	İşlem
POIP	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
YIP									

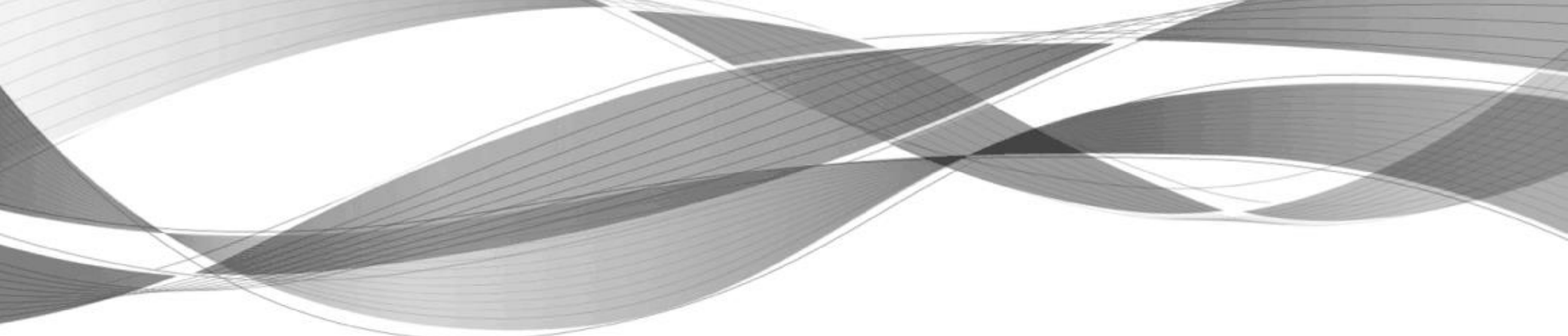
### Kısaltmalar

POIP : Piyasa Öncesi İşlem Platformu  
YIP : Yakın İşleme Pazarı

### Açıklamalar

✓ : Pazarın / Grubun / Yatırım aracının, seansın ilgili alt sürecine dâhil olduğunu gösterir.  
--- : Pazarın / Grubun / Yatırım aracının, seansın ilgili alt sürecinin dışında olduğunu gösterir.  
\*+ : İşlemlerin tamamlanmasına bağlı olarak değişebilecek bir saati ifade eder.  
Not : Emir toplama süreci, belirtilen saatlerden sonra 30 saniye içerisinde rastantsal olarak kesilmektedir.

Kaynak: Borsa İstanbul A.Ş.



Bu yayında 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 sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Bu yayında yer alan bilgiler, güvenilir olduğuna inanılan halka açık kaynaklardan elde edilmiş olup bu kaynaklardaki bilgilerin hata ve eksikliğinden ve ticari amaçlı işlemlerde kullanılmasından doğabilecek zararlardan Global Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumluluk kabul etmemektedir. Bu yayında yer alan görüş ve düşüncelerin Global Menkul Değerler A.Ş. yönetimi için hiçbir bağlayıcılığı yoktur. Global Menkul Değerler A.Ş. yayında adı geçen şirketlerin menkul kıymetini portföyünde bulundurabilir ve/veya bu şirketlere danışmanlık hizmeti verebilir.

