

Finansal Değerlendirme Notu

Emlak Konut GYO <EKGYO>

GYO

Çeyreklik: Şirket 2025 yılı dördüncü çeyreğinde beklentilerin üzerinde, geçen yıl aynı döneme göre yaklaşık %93 artışla 30,7 milyar TL hasılat açıkladı. Satışların maliyeti, 15,9 milyar TL'den yaklaşık %57 artarak 24,9 milyar TL'ye yükseldi. Böylece brüt kâr, geçen yılın 2,5 milyar TL seviyesine kıyasla yaklaşık %148 artışla 6,2 milyar TL'ye ulaştı. Operasyonel giderler kırılımında genel yönetim giderleri ve pazarlama giderleri yatay seyrederken, diğer faaliyet gelirleri geçtiğimiz seneki 9,2 milyar TL seviyesinden yaklaşık %82 düşüşle 1,7 milyar TL'ye geriledi. Diğer faaliyet giderleri ise geçen senenin 4,7 milyar TL seviyesine kıyasla yaklaşık %45 azalarak 2,6 milyar TL'ye indi. Finansman geliri öncesi faaliyet kârı, geçen yılın 5,3 milyar TL seviyesine göre yaklaşık %38 düşüşle 3,3 milyar TL olarak gerçekleşti. Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı ise 3,8 milyar TL'den yaklaşık %37 gerileyerek 2,4 milyar TL'ye düştü. Vergi giderlerindeki artışın da etkisiyle, dönem net kârı geçen seneki 12,5 milyar TL net kârdan, bu çeyrekte 4,7 milyar TL net zarara döndü.

Dönemsel: 12 aylık bazda bakıldığında zaman hasılat %139 artış göstererek 99,8 milyar TL'ye ulaşırken, FAVÖK %248 artışla 21,9 milyar TL olarak gerçekleşti. Net dönem karı ise geçtiğimiz yıla kıyasla %65 düşüş göstererek 6 milyar TL oldu.

Hasılatın ana kalemleri incelendiğinde, konut ve ticari ünite satışlarının toplam hasılatın % 58'ini oluşturuyor. Arsa satışları ise 28,4 milyar TL olarak gerçekleşerek yıllık bazda %80 arttı. Bunun %50'si ASKGP yöntemi ile yürütülen projelerden elde edilirken geri kalan kısmı arsa satışlarından elde edildi. Asansör gelirleri geçtiğimiz yıla oranla %950 artış göstererek 5,1 milyar TL'ye yükselirken, kira gelirleri ise 280 milyon TL ile toplam hasılat içinde sınırlı bir paya sahip.

Maliyet tarafında ise satışların maliyeti 72 milyar TL olarak gerçekleşti ve bir önceki yıla oranla %136 arttı. Konut ve ticari ünite satış maliyetleri 45,7 milyar TL ile en büyük maliyet kalemini oluştururken, bu rakam hasılatın %79'u seviyesinde. ASKGP yöntemi ile yürütülen projelerde arsa maliyeti 6,6 milyar TL iken, doğrudan satılan arsaların maliyeti 13,1 milyar TL olarak gerçekleşti. Asansör satış maliyetleri ise gelir artışına paralel olarak 4,9 milyar TL'ye yükseldi.

2025 yılında hasılat ve FAVÖK hedeflerine ulaşan şirket, vergi öncesi 18,5 milyar TL kar elde etti. Ancak 2025 Aralık ayında enflasyon muhasebesinin ertelenmesine ilişkin yapılan düzenleme, nakit çıkışı gerektirmeyen zorunlu bir ertelenmiş vergi gideri oluşturdu. Vergi giderinin ayrılmasıyla birlikte yıl başında 12 milyar TL olarak açıklanan net dönem karı beklentisi, beklenti altında kalarak 6 milyar TL olarak gerçekleşti.

Beklenti: 6 Şubat 2023 depremleri, depreme dayanıklı konut ihtiyacını gündeme taşıdı. EKGYO'nun 2025 yılında aldığı 66 ihalenin 26'sı deprem bölgesinde gerçekleşirken, portföyünde 13 kentsel dönüşüm projesi bulunuyor. Hükümetin kentsel dönüşüme sağladığı destekler ve TOKİ işbirlikleri, şirkete kamu projelerine erişim ve garantili satış imkanı sunuyor.

Ayrıca Türkiye'nin genç nüfus yapısı ve yıllık 800 bin civarındaki konut ihtiyacı, sektör için sürdürülebilir bir talep tabanı oluşturuyor.

2022-2024 döneminde yüksek faiz ve enflasyon nedeniyle ertelenen konut talebinin, ekonomik koşulların normalleşmesiyle piyasaya dönüşü, EKGYO için önemli bir büyüme fırsatı yaratıyor

Şirket Bilgileri

Hisse Kodu	EKGYO
Hisse Kapanış Fiyatı (TL)	20,96
5Y En Yüksek	27,12
5Y En Düşük	10,69
Hisse Adedi (mn)	3.800,00
Fili Dolanım Hisse Adedi	48,36
Piyasa Değeri (TL mn)	79.648
Piyasa Değeri (USD mn)	1.814
Finansal Borç (TL mn)	54.079
Finansal Borç (USD mn)	1.262
3A OİH (USD mn)	87,43
3A OİH/HA Piyasa Değ.	0,10%

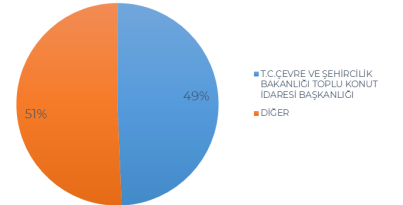
F / K

Güncel	16,65
6 Aylık Ortalama	8,98
1 Yıllık Ortalama	6,00

PD/DD

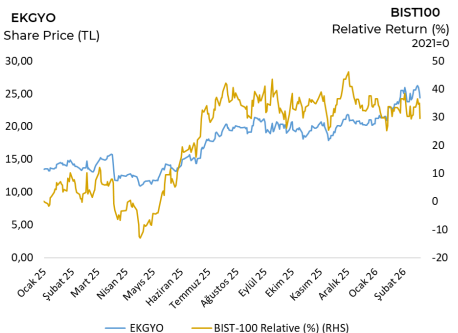
Güncel	0,61
6 Aylık Ortalama	0,62
1 Yıllık Ortalama	0,46

Ortalık Yapısı



Özet Finansallar

EKGYO (mn TL)	2023	2024	2025/12
Hasılat	52.727	41.261	81.911
FAVÖK	9.141	4.664	19.665
NetKar	-7.700	17.274	6.002
Özkaynaklar	108.154	125.399	129.709



Info Yatırım Araştırma

Araştırma: +90 (212) 700- 2625
arastirma@infoyatirim.com.tr

ÇEKİNCE

Bu raporda yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum, istatistiki şekil ve bilgiler hazırlandığı tarih itibari ile mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir ve İfo 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 getirinin 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 dayanılarak 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 İfo 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.