

Hisse Verileri

Bloomberg Hisse Kodu	EKGYO
Mevcut Fiyat (TL)	19.94
Hedef Fiyat (TL)	25.50
Getiri Potansiyeli (%)	27.9%
Son 12 Ay Hisse Fiyat Aralığı (TL)	9.27 21.98
3 Aylık Ortalama Hacim (mln TL)	3,695
Sermaye (mln TL)	3,800
Pazar	Yıldız Pazar

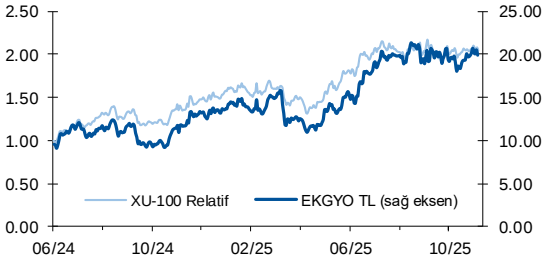
Hisse Verileri (mln TL)

Piyasa Değeri	75,772
Hedeflenen Piyasa Değeri	96,900
Net Borç	48,051
Firma Değeri	123,823

Hisse Performansı

	1 Ay	3 Ay	12 Ay	YBB
Nominal Getiri	2%	0%	111%	50%
BIST100 Rölatif Getiri	1%	1%	73%	35%

Hisse Performansı



Kaynak: Rasyonet, Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma

Fiyatlar 07 Kasım 2025 tarihi itibarıyla.

Emlak Konut (EKGYO TI)

3Ç25 Bilanço Değerlendirme

Değerlendirme: Sınırlı olumsuz

Emlak Konut, 3Ç25'te 8.992 milyon TL gelir, 1.982 milyon TL FAVÖK ve 194 milyon TL net kar açıkladı. Bu dönemde parasal kazanç/kayıp kalemi altında 635 milyon TL'lik olumlu etki oluştu.

■ Bilançoda olumlu okuduğumuz detaylar

✓ Operasyonel performansın şirket beklentileriyle uyumlu ilerlemesi.

■ Bilançoda olumsuz okuduğumuz detaylar

✗ Zayıflama gösteren finansallar.

■ Bilançoya dair kısa değerlendirmemiz

→ 3Ç25 döneminde zayıflama gösteren finansallar ve artan net borç pozisyonunu olumsuz olarak değerlendiriyoruz. Ancak, operasyonel performansın Şirket beklentileriyle uyumlu ilerlemesi, bu etkiyi sınırlandırabilir. (Konsensüs yeterli sayıda kurumdan oluşmadığı için -1 kurum sadece- konsensüs bilgisi paylaşılmamıştır)

■ Emlak Konut GYO, 3Ç25'te yıllık bazda %20 azalışla 8.992 milyon TL (Rasyonet verisi) satış geliri kaydetti. 3Ç25 dönemi sonunda toplam ön satış adedi 4.832 adet seviyesine ulaşırken, 586 bin m2 brüt satış alanı gerçekleştirildi.

■ Şirket'in 2025 yılına dair 77 milyar TL'lik proje satış ve 5 milyar TL'lik arsa satış hedefleri, 3Ç25 döneminin sonunda %74 oranında gerçekleştirildi.

■ FAVÖK 3Ç25'te yıllık %11 azalışla 1.982 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, FAVÖK marjı 2,4 puan artışla %22,0 oldu.

■ Şirket, 3Ç25 döneminde yıllık bazda %94 azalışla 194 milyon TL net kar açıkladı (2Ç25: 5.676 milyon TL net kar, 3Ç24: 3.233 milyon TL net kar). 2025 yıl sonunda 12 milyar TL net kar hedefi olan Emlak Konut, 9A25 dönemi itibarıyla 9 milyar TL net kar rakamına ulaştı.

■ Eylül 2025 sonu itibarıyla Şirket'in 48.051 milyon TL net borç pozisyonu bulunmaktadır (Haziran 2025: 14.944 milyon TL net borç pozisyonu). Aynı dönemde net borç/FAVÖK rasyosu ise 3,2x oldu (Haziran 2025: 1,0x net borç/FAVÖK).

■ Genel değerlendirme: Mevcut durumda, Emlak Konut GYO için 12-aylık hedef fiyatımızı 25,50 TL, önerimiz ise AL yönünde. Hisse, yıl başından itibaren BIST 100 endeksinin %35 üzerinde performans göstermiştir. Geriye dönük 12 aylık verilere göre hisse 0,6x PD/DD çarpanıyla işlem görmektedir.

Seçilmiş şirket finansalları

	TMS 29 Dahil	TMS 29 Dahil	TMS 29 Dahil			TMS 29 Dahil	TMS 29 Dahil	
Seçilmiş Kalemler	3Ç25	2Ç25	3Ç24	Çeyreksele Değişim	Yıllık Değişim	9A25	9A24	Yıllık Değişim
Satışlar (mio TL)	8,992	25,544	11,278	-65%	-20%	60,130	21,728	177%
Brüt kar (mio TL)	3,067	8,461	3,170	-64%	-3%	17,854	6,716	166%
Brüt kar marjı	34.1%	33.1%	28.1%	1 puan	6 puan	29.7%	30.9%	-1.2 puan
Faaliyet giderleri (mio TL)	1,130	1,196	979	-6%	15%	3,254	2,768	18%
Faaliyet giderleri/satışlar	12.6%	4.7%	8.7%	7.9 puan	3.9 puan	5.4%	12.7%	-7.3 puan
Esas faaliyet karı (mio TL)	1,937	7,265	2,191	-73%	-12%	14,600	3,947	270%
Esas faaliyet kar marjı	21.5%	28.4%	19.4%	-6.9 puan	2.1 puan	24.3%	18.2%	6.1 puan
FAVÖK (mio TL)	1,982	7,307	2,216	-73%	-11%	14,729	4,058	263%
FAVÖK marjı	22.0%	28.6%	19.6%	-6.6 puan	2.4 puan	24.5%	18.7%	5.8 puan
Net diğer gelir/gider (mio TL)	1,336	1,358	856	-2%	56%	3,747	1,784	110%
Net finansman gelir/gideri (mio TL)	-3,070	-2,458	640	25%	a.d.	-6,556	2,614	a.d.
Parasal kazanç/kayıp (mio TL)	635	562	-454	13%	a.d.	1,492	-4,285	a.d.
Vergi öncesi kar (mio TL)	838	6,728	3,233	-88%	-74%	13,283	4,060	227%
Vergi gideri/geliri (mio TL)	-644	-1,052	0	-39%	a.d.	-4,203	0	a.d.
Net kar (mio TL)	194	5,676	3,233	-97%	-94%	9,080	4,060	124%
Net kar marjı	2.2%	22.2%	28.7%	-20.1 puan	-26.5 puan	15.1%	18.7%	-3.6 puan
Net borç* (mio TL)	48,051	14,944	2,841	222%	1591%	48,051	3,787	1169%
Net borç/FAVÖK	3.2	1.0	0.3	2.2	2.9	3.2	0.4	2.8
Net borç/özsermaye	0.4	0.1	0.0	0.3	0.3	0.4	0.0	0.3
Özsermaye karlılığı (yıllık)	16.3%	18.6%	5.2%	-2.4 puan	11.1 puan	16.3%	3.9%	12.4 puan
Aktif karlılık (yıllık)	7.6%	10.1%	2.4%	-2.5 puan	5.2 puan	7.6%	1.8%	5.8 puan
Dönen varlıklar (mio TL)	234,593	214,371	164,446	9%	43%	234,593	219,197	7%
Duran varlıklar (mio TL)	41,411	24,391	10,952	70%	278%	41,411	14,598	184%
Özkaynaklar (mio TL)	129,488	129,294	82,592	0%	57%	129,488	110,090	18%
Stoklar (mio TL)	197,852	188,169	149,497	5%	32%	197,852	199,270	-1%

* Rakamın pozitif olması Şirket'in net borç pozisyonunda olduğunu ifade etmektedir.

Nominal hisse performans gelişimi	Açıklanma tarihi	T-1	T-3	T-5	T-7	T-15	T-30
EKGYO	7 Kasım	-3.0%	-1.4%	-1.4%	0.9%	7.8%	0.3%

Bilanço

Şirket	EMLAK G.M.Y.O.		
Periyot Sonu	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
Açıklanma Tarihi	07.11.2025	07.03.2025	07.03.2025
BİLANÇO (milyon TL)	9A25	2024	2023
Dönen Varlıklar	234,593	228,581	160,113
Nakit ve Nakit Benzerleri	11,049	9,918	22,031
Finansal Yatırımlar	1,329	0	0
Ticari Alacaklar	19,730	6,454	10,986
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	0.00	0.00	0.00
Diğer Alacaklar	772	1,162	1,312
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	0.00	0.00	0.00
Stoklar	197,852	204,881	119,465
Canlı Varlıklar	0.00	0.00	0.00
Diğer Dönen Varlıklar	3,861	6,166	6,319
(Ara Toplam)	234,593	228,581	160,113
Ortaklara Dağıtılmak Üzere ve Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	0.00	0.00	0.00
Duran Varlıklar	41,411	24,296	14,343
Ticari Alacaklar	6,110.69	5,451.14	6,476.03
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	0.00	0.00	0.00
Diğer Alacaklar	17,068	1	1
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	0.00	0.00	0.00
Finansal Yatırımlar	0	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	0	0	0
Canlı Varlıklar	0.00	0.00	0.00
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6,344.08	3,856.82	3,138.56
Stoklar	0.00	0.00	0.00
Kullanım Hakkı Varlıkları	0	0	0
Maddi Duran Varlıklar	1,070	1,087	596
Şerefiye	0	0	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	22	7	10
Ertelenmiş Vergi Varlığı	5,629	8,723	0
Diğer Duran Varlıklar	5,169	5,169	4,121
TOPLAM VARLIKLAR	276,004	252,877	174,456
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	102,053	129,588	87,124
Finansal Borçlar	16,720	16,183	4,530
Diğer Finansal Yükümlülükler	0	0	0
Ticari Borçlar	11,995	10,031	5,526
Diğer Borçlar	2,358	3,641	1,622
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	0.00	0.00	0.00
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	0.00	0.00	0.00
Devlet Teşvik ve Yardımları	0.00	0.00	0.00
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	70,027	99,144	74,947
Dönem Kar Vergi Yükümlülüğü	445	0	0
Borç Karşılıkları	507	589	499
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	0	0	0
(Ara Toplam)	102,053	129,588	87,124
Ortaklara Dağıtılmak Üzere ve Satış Amacı Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	0.00	0.00	0.00
Uzun Vadeli Yükümlülükler	44,463	1,224	2,798
Finansal Borçlar	22,300	0	1,824
Diğer Finansal Yükümlülükler	21,408.31	0.00	0.00
Ticari Borçlar	7.11	463.12	533.49
Diğer Borçlar	573	593	304
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	0.00	0.00	0.00
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	0.00	0.00	0.00
Devlet Teşvik ve Yardımları	0.00	0.00	0.00
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5	6	7
Uzun vadeli karşılıklar	170	162	131
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (veya Kıdem Tazminatı Karşılığı)	0.00	0.00	0.00
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	0	0	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	0.00	0.00	0.00
Özkaynaklar	129,488	122,064	84,533
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	129,488	122,064	84,533
Ödenmiş Sermaye	3,800	3,800	3,800
Karşılıklı İştirak Sermayesi Düzeltmesi (-)	0.00	0.00	0.00
Hisse Senedi İhraç Primleri	36,287.36	36,287.36	28,930.46
Değer Artış Fonları	0.00	0.00	0.00
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11,025	10,880	8,674
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	6,307	-7,931	-817
Dönem Net Kar/Zararı	9,080	16,039	-5,506
Yabancı Para Çevrim Farkları	0	0	0
Diğer Özsermaye Kalemleri	62,989	62,989	49,452
Azımlık Payları	0	0	0
TOPLAM KAYNAKLAR	276,004	252,877	174,456

Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma, Rasyonel

Gelir tablosu

Şirket	EMLAK G.M.Y.O.			
Periyot Sonu	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025
Açıklanma Tarihi	07.11.2025	07.11.2025	07.11.2025	07.11.2025
GELİR TABLOSU (milyon TL)	9A24	9A25	3Ç24	3Ç25
Sürdürülen Faaliyetler				
Satış Gelirleri	21,728	60,130	11,278	8,992
Satışların Maliyeti (-)	-15,012	-42,276	-8,108	-5,925
Ticari Faaliyetlerden Diğer Kar (Zarar)	0.00	0.00	0.00	0.00
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	6,716	17,854	3,170	3,067
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	0.00	0.00	0.00	0.00
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	0.00	0.00	0.00	0.00
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Diğer Kar (Zarar)	0.00	0.00	0.00	0.00
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar (Zarar)	0.00	0.00	0.00	0.00
Diğer Gelir ve Giderler	0.00	0.00	0.00	0.00
BRÜT KAR (ZARAR)	6,716	17,854	3,170	3,067
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-298	-822	-61	-387
Genel Yönetim Giderleri (-)	-2,471	-2,432	-918	-742
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	0	0	0	0
Diğer Faaliyet Gelirleri	2,066	5,794	866	1,498
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	-282	-1,977	-10	-93
Faaliyet Karı Öncesi Diğer Gelir ve Giderler	0.00	0.00	0.00	0.00
FAALİYET KARI (ZARARI)	5,732	18,417	3,046	3,343
Vergi Öncesi Diğer Gelir ve Giderler	0	-70	0	-70
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	0	0	0	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	0	-70	0	-70
Diğer Gelir ve Giderler	0.00	0.00	0.00	0.00
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	0	0	0	0
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	5,732	18,348	3,046	3,273
Finansal Gelirler (Esas Faaliyet Dışı)	3,832	1,201	1,075	405
Finansal Giderler (Esas Faaliyet Dışı) (-)	-1,218	-7,757	-435	-2,840
Parasal Kazanç / (Kayıp)	-4,285	1,492	-454	635
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	4,060	13,283	3,233	838
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri (Gideri)	0	-4,203	0	-644
Dönem Vergi Geliri (Gideri)	0	-1,109	0	968
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)	0	-3,094	0	-1,612
Diğer Vergi Geliri (Gideri)	0.00	0.00	0.00	0.00
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	4,060	9,080	3,233	194
DURDURULAN FAALİYETLER				
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı (Zararı)	0.00	0.00	0.00	0.00
DÖNEM KARI (ZARARI)	4,060	9,080	3,233	194
Dönem Kar/Zararının Dağılımı				
Ana Ortaklık Payları	4,060	9,080	3,233	194
Azınlık Payları	0	0	0	0
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	0.00	0.00	0.00	0.00
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	0.00	0.00	0.00	0.00
Hisse Başına Kazanç	0.00	0.00	0.00	0.00
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	0.00	0.00	0.00	0.00

Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma, Rasyonet

Yasal Uyarı

Bu rapor/e-posta içerisinde yer alan değerlendirmeler Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan elde edilen bilgi ve veriler kullanılarak genel nitelikte hazırlanmıştır. Raporda yer alan ifadeler, mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir ve hiçbir şekilde alış veya satış yapılması yönünde yönlendirme olarak değerlendirilmemelidir. Deniz Yatırım, bu bilgilerin doğru, eksiksiz ve değişmez olduğunu garanti etmemektedir. Bu sebeple, okuyucuların, bu raporlardan elde edilen bilgilere dayanarak hareket etmeden önce, bilgilerin doğruluğunu teyit etmeleri önerilir ve bu bilgilere dayanarak aldıkları kararlarda sorumluluk okuyucuların kendilerine aittir. Bilgilerin eksikliği ve yanlışlığından Deniz Yatırım hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Ayrıca, Deniz Yatırım ve DenizBank Finansal Hizmetler Grubu çalışanları ve danışmanlarının, herhangi bir şekilde bu rapor/e-posta içerisinde yer alan bilgiler dolayısıyla ortaya çıkabilecek, doğrudan veya dolaylı zararlarla ilgili herhangi bir sorumluluğu yoktur. Burada yer alan bilgiler sermaye piyasası aracına yönelik bir yatırım tavsiyesi, alım-satım önerisi ya da getiri vaadi değildir ve yatırım danışmanlığı kapsamında yer almamaktadır. Yatırım Danışmanlığı hizmeti; yetkili kuruluşlar tarafından imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Buradaki içeriğin hiçbir bölümü Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin yazılı izni olmadan çoğaltılamaz, hiçbir şekil ve ortamda yayınlanamaz, alıntı yapılamaz ve kullanılamaz. Sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

© DENİZ INVEST 2025

Derecelendirme

Deniz Yatırım Analistleri, her hisse senedi için bir veya birden fazla değerlendirme yöntemi kullanarak 12 aylık hedef değerler (fiyatlar) ve buna bağlı olarak potansiyel getirileri hesaplamaktadır. 12 ay derecelendirme sistemimiz; AL, TUT ve SAT olmak üzere 3 farklı genel yatırım tavsiyesi içerir.

AL: Hisse senedinin gelecek 12 ay toplam potansiyel getirisinin **en az %20 ve üzerinde** oluşması şeklindeki değerlemeyi ifade etmektedir.

TUT: Hisse senedinin gelecek 12 ay toplam potansiyel getirisinin **%0-20 aralığında** oluşması şeklindeki değerlemeyi ifade etmektedir.

SAT: Hisse senedinin gelecek 12 ay toplam potansiyel getirisinin **%0'dan daha düşük** seviyelerde oluşması şeklindeki değerlemeyi ifade etmektedir.

Derecelendirme	Potansiyel Getiri (PG), 12-ay
AL	≥%20
TUT	%0-20
SAT	≤%0

Kaynak: Deniz Yatırım

Deniz Yatırım Analistleri, hisse senetlerini; potansiyel katalizörler, tetikleyici gelişmeler, riskler ile piyasa, sektör ve rakip firma gelişmeleri ışığında değerlendirmektedir. Analistlerimiz, genel yatırım tavsiyesinin kamuoyuyla paylaşılmasını takip eden süreçte hisse senetlerini titizlikle yakından takibe devam etmekte; ancak, hisse senedi fiyatındaki dalgalanmalardan ötürü değerler, derecelendirme sistemimizdeki sınırları aştığı takdirde, hisse senedi hakkında sundukları tavsiyeyi değiştirmemeyi ve/veya Gözden Geçirme (GG) sürecine almayı tercih edebilirler. Olası Gözden Geçirme (GG) durumunda, analistlerimiz açısından derecelendirme ve/öneri güncelleme noktasında herhangi bir zaman kısıtlaması kesinlikle söz konusu değildir. Kimi durumlarda, değerlendirme açısından, matematiksel olarak yükseliş potansiyeli veya düşüş riskinin doğması durumunda, analistlerimiz, AL-TUT-SAT önerilerinin dışında, sektör ve şirket ile ilgili genel gidişatı ve son gelişmeleri gözeterek derecelendirmeye temel oluşturan potansiyel getiri seviyelerinin dışında önerilerde bulunma haklarını saklı tutarlar. Bu gibi durumlarda, bahse konu şirket(ler)in, içerisinde bulundukları sektörün genel koşulları, muhtemel risk ve getiri başlıkları, açıklanan son finansallarındaki parametreler, politik ve jeopolitik gibi farklı birçok girdi gözetilerek değerlendirilmede bulunulabilir. Analistlerimiz, AL-TUT-SAT önerilerini belirlerken, sadece matematiksel değerlerin gözetildiği, mekanik bir süreç yürütmemektedirler.