

2Ç26 Finansal Sonuçları

Şirketin açıklanan son finansal sonuçları 2026/06 dönemine aittir.

Net satışları 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %283,4 artışla 3.174 milyon TL olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında net satışları %36,5 azalışla 4.844 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

FAVÖK'ü 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %11 artışla 753 milyon TL olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre FAVÖK'ü %3,6 artışla 912 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

FAVÖK marjı 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre 5.798bp azalışla %23,7 olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre FAVÖK marjı 730bp artışla %18,8 olmuştur.

Net karı 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %30,8 azalışla 2.332 milyon TL olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre net karı %35,7 azalışla 3.501 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Sonuç: Net satışlar 2Ç26'da yıllık %283,4 artarak 3.174 mn TL seviyesine yükseldi. Kira gelirleri, 2025 yılında ilişkili taraf Halkbank'a gerçekleştirilen varlık satışlarının ardından yıllık %43,4 gerileyerek 469 mn TL oldu. Buna karşılık, Evra İzmir projesinde teslimatların başlamasıyla ilk kez 591 mn TL konut ve 2,12 mlr TL ticari ünite satış geliri kaydedildi. FAVÖK yıllık %11,3 artarak 753 mn TL seviyesinde gerçekleşirken, FAVÖK marjı %23,7 oldu (2Ç25: %81,7). Marjdaki belirgin gerileme, geçen yılın maliyet açısından daha düşük kira gelirleri ağırlıklı gelir yapısına kıyasla, gerçek inşaat maliyetlerinin satışların maliyetine yansıdığı daha düşük marjlı ünite teslimlerinin gelir kompozisyonundaki payının artmasından kaynaklandı. Operasyonel performanstaki güçlü görünüme rağmen net kâr yıllık %30,8 gerileyerek 2.332 mn TL oldu. Net kârdaki düşüşte, yatırım amaçlı gayrimenkullerde kaydedilen gerçeğe uygun değer kazancının 6,66 mlr TL'den 3,59 mlr TL'ye gerilemesi ve finansman giderlerinin yıllık %19,2 artarak 1,47 mlr TL'ye yükselmesi etkili oldu. Kaldıraçta belirgin artış görüldü. Net borç çeyreklik %89 artarak 16,6 mlr TL seviyesine yükselirken, Net Borç/FAVÖK oranı 1Ç26'daki 2,7x seviyesinden 4,9x'e çıktı. Net döviz pozisyonu ise ağırlıklı olarak 2Ç26'da kullanılan yeni ABD doları cinsinden değişken faizli borçlanmanın etkisiyle 0,2 mlr TL net uzun pozisyonundan 6,18 mlr TL net kısa pozisyona döndü. **Genel olarak sonuçları pozitif değerlendiriyoruz. Güçlü net satış ve FAVÖK büyümesinin yanı sıra, net kârdaki gerilemenin ağırlıklı olarak operasyon dışı kalemlerden kaynaklanması olumlu buluyoruz.** Hisse yılbaşından bu yana BIST100 endeksinin %5 üzerinde performans göstermiş olup, 0,28x PD/DD çarpanıyla işlem görmektedir. Bu seviye, sektör ortalamasına göre yaklaşık %46 iskontoya işaret etmektedir.

ÖNERİ YOK

Şirket Raporu

Hisse Bilgileri	
Sektör	GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.
Bloomberg / Reuters Kodu	HLGYO.TI / HLGYO.IS
Fiyat (TL/hisse)	4.52
Hedef Fiyat (TL/hisse)	Öneri Yok
Potansiyel Getiri (%)	Öneri Yok
52 Haftalık Fiyat Aralığı (TL)	03-06
Piyasa Değeri (milyon TL)	17,357
Firma Değeri (milyon TL)	32,461
Fili Dolaşım PD (milyon TL)	3,645
Ödenmiş Sermaye (milyon TL)	3,840
Dolaşımdaki Paylar	%21
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %)	
En Son	5,88%
3 Ay Önce	5,24%

İşlem Hacmi	1H	1A	3A	1Y
Ortalama İşlem Miktarı (000)	15,288	16,882	27,082	51,499
Ortalama İşlem Hacmi (mnTL)	70	84	149	223
Fiyat Aralığı (TL/hisse)	04-05	04-06	04-06	03-06

Hisse Performansı	1A	3A	6A	12A
Nominal Getiri	-%20	-%17	%3	%27
BİST-100'e Göre Rölatif Getiri	-%20	-%14	%3	-%3

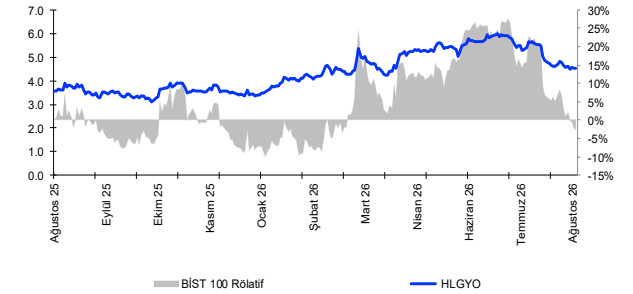
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı (%)
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	79.33
Diğer	20.67

Şirket Özeti

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Hisse Performansı

Kaynak: Gedik Yatırım



* 14/08/2026 tarihli kapanış fiyatlarıyla hazırlanmıştır.

HLGYO											
TL mn	2025/06	2026/06	Δ	2025/2Ç	2025/3Ç	2025/4Ç	2026/1Ç	2026/2Ç	Δ (y/y)	Δ (ç/ç)	
Net Satışlar	7,636	4,844	-36.56%	828	1,145	14,516	1,670	3,174	283.40%	90.07%	
Brüt Kâr	1,107	1,185	7.08%	760	761	1,966	274	911	19.79%	232.03%	
Faaliyet Karı	852	905	6.27%	654	662	1,780	156	749	14.64%	380.22%	
FAVÖK	880	912	3.63%	676	667	1,786	160	753	11.29%	371.82%	
Net Parasal Kayıp / Kazanç	808	336	-58.41%	-872	2,329	-1,482	944	-608	-30.26%	-	
Net Kâr	5,451	3,501	-35.78%	3,371	-11	10,197	1,169	2,332	-30.82%	99.56%	
Brüt Kar Marjı	14.5%	24.5%	997 bps	91.9%	66.5%	13.5%	16.4%	28.7%	-6315 bps	1227 bps	
Faaliyet Marjı	11.2%	18.7%	763 bps	79.0%	57.8%	12.3%	9.3%	23.6%	-5535 bps	1427 bps	
FAVÖK Marjı	11.5%	18.8%	730 bps	81.7%	58.3%	12.3%	9.6%	23.7%	-5798 bps	1416 bps	
Net Kâr Marjı	71.4%	72.3%	89 bps	407.2%	-0.9%	70.2%	70.0%	73.5%	-33372 bps	349 bps	
Net Borç	10,055	16,647	65.56%	10,055	14,961	7,456	8,794	16,647	65.56%	89.31%	
Net Döviz Pozisyonu	-200	-6,176	2985.13%	-200	-109	-31	1	-6,176	2985.13%	-	
Net Borç/FAVÖK	4.7	4.9	5.17%	4.7	5.8	2.2	2.7	4.9	5.17%	85.01%	

Kaynak : Gedik Yatırım Araştırma, Rasyonel
Enflasyona Göre Düzeltilmiş (30.06.2026)

a.d.: anlamlı değil

Araştırma Birimi

arastirma@gedik.com

+90 216 453 00 00

YASAL UYARI

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