

1Ç26 Finansal Sonuçları

Şirketin açıklanan son finansal sonuçları 2026/03 dönemine aittir. Bu sonuçlar itibariyle şirketin:

Net satışları 1. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %32,59 azalışla 19.813 milyon TL olmuştur.

FAVÖK'ü 1. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %16,82 azalışla 5.196 milyon TL olmuştur.

FAVÖK marjı 1. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre 497 baz puan artışla %26,2 olmuştur.

Net karı 1. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %54,69 azalışla 1670,7 milyon TL olmuştur.

Sonuç:

1Ç26'da net satış gelirleri yıllık %32,6 düşüşle 19,8 mlr TL seviyesine gerileyerek 28,9 mlr TL seviyesindeki piyasa beklentisinin %31,3 altında gerçekleşmiştir. Konut ve ticari ünite satış gelirleri 1Ç25'teki 24,1 mlr TL'den yıllık %77,8 düşüşle 5,3 mlr TL'ye gerilerken, arsa satış gelirleri ise yaklaşık dört kat artarak 3,3 mlr TL'den 13,0 mlr TL'ye yükselmiştir. Şirketin satış gelirlerini, işlemin tamamlandığı dönemde gelir tablosuna yansıttığını hatırlatmak isteriz. FAVÖK yıllık %17 düşüşle 5,2 mlr TL seviyesinde gerçekleşmiş ve 6,9 mlr TL seviyesindeki piyasa beklentisinin %24,7 altında kalmıştır. Gelirlerdeki zayıflığa rağmen FAVÖK marjı yıllık 497bp artışla %26,2 seviyesine yükselmiş ve %23,9 seviyesindeki piyasa beklentisinin üzerinde gerçekleşmiştir. Şirket 1Ç26'da 1,7 mlr TL net kar açıklamış ancak sonuç 2,0 mlr TL seviyesindeki piyasa beklentisinin %18,3 altında kalmıştır. Sapmanın temel nedeni finansman giderlerinin 1Ç25'teki 1,7 mlr TL'den 5,1 mlr TL'ye yükselmesi ve ertelenmiş vergi giderinin 1,1 mlr TL'den 4,4 mlr TL'ye çıkması olmuştur. Nakit çıkışı yaratmayan ertelenmiş vergi gideri, büyük ölçüde enflasyon muhasebesi düzeltmeleri ve şirketin yüksek varlık ağırlıklı bilançosundaki değerlendirme farklarından kaynaklanmaktadır. Buna karşılık net parasal kazanç kalemi 1Ç25'teki 195 mn TL'den 3,8 mlr TL'ye yükselerek önemli ölçüde destekleyici olmuştur. Net borç 4Ç25'teki 66,9 mlr TL seviyesinden %6,3 artışla 71,2 mlr TL'ye yükselirken, Net Borç/FAVÖK rasyosu 3,09x seviyesinden 3,46x seviyesine çıkmıştır. Sonuçları, ciro, FAVÖK ve net kar tarafında beklentilerin altında kalan performans ile net borç ve finansman giderlerindeki artışın sürmesi nedeniyle sınırlı negatif değerlendiriyoruz. Hisse yılbaşından bu yana BIST100 endeksinde göre %19 negatif ayrılmış olup, 0,58x PD/DD çarpanıyla işlem görmekte ve sektör ortalamasına göre %7 iskontoya işaret etmektedir.

Öneri Yok

1Ç26 Finansal Sonuçları				
Hisse Bilgileri				
Sektör	GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.			
Bloomberg / Reuters Kodu	EKGYO:TI/EKGYO:IS			
Fiyat (TL/hisse)	22,24			
Hedef Fiyat	Öneri Yok			
Potansiyel Getiri	Öneri Yok			
52-Haftalık Fiyat Aralığı(TL)	13,10-27,12			
Piyasa Değeri(milyon TL)	84.512			
Firma Değeri(milyon TL)	155.668			
Fiili Dolaşım PD(milyon TL)	43.101			
Ödenmiş Sermaye(milyon TL)	3.800			
Dolaşımdaki Paylar (%)	51,00			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/En Son)	%25,92			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/3 Ay Önce)	%27,28			
İşlem Hacmi				
	1H	1A	3A	12A
Ortalama İşlem Miktarı(000)	101.247	96.973	113.683	171.930
Ortalama İşlem Hacmi (000 TL)	2.162.220	2.050.147	2.527.342	3.391.037
Fiyat Aralığı(TL/hisse)	20,3-22,2	19,8-22,3	19,2-26,2	13,1-26,2
Hisse Performans (%)				
	1A	3A	6A	12A
Nominal Getiri	3	-11	23	64
BIST 100'e Göre Rölatif Getiri	-4	-17	-14	6
Ortaklık Yapısı				
Sermaye Payı (%)				
Diğer	50,66			
T.C.ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	49,34			
-	-			
-	-			
-	-			
-	-			
Şirket Faaliyet Alanı				

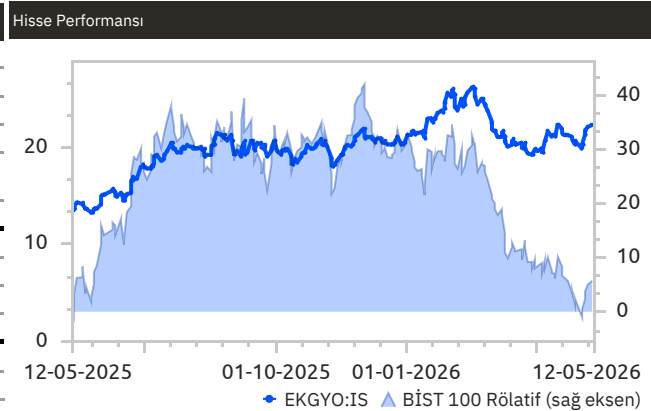
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

TL mn	2025/03	2026/03	Δ	2025/1Ç	2025/2Ç	2025/3Ç	2025/4Ç	2026/1Ç	Δ (y/y)	Δ (ç/ç)
Net Satışlar	29.391	19.813	-%32,6	29.391	29.332	10.326	21.086	19.813	-%32,6	-%6,0
Brüt Kâr	7.265	6.567	-%9,6	7.265	9.716	3.522	6.280	6.567	-%9,6	%4,6
Faaliyet Kârı	6.199	5.149	-%16,9	6.199	8.343	2.225	4.682	5.149	-%16,9	%10,0
FAVÖK	6.247	5.196	-%16,8	6.247	8.384	2.283	4.726	5.196	-%16,8	%10,0
Net Parasal Kayıp / Kazanç	338	4.009	%1086,1	338	646	729	3.820	4.009	%1086,1	%5,0
Net Kâr	3.687	1.671	-%54,7	3.687	6.518	223	-5.162	1.671	-%54,7	-
Brüt Kâr Marjı	%24,7	%33,1	843bp	%24,7	%33,1	%34,1	%29,8	%33,1	843bp	336bp
Faaliyet Marjı	%21,1	%26,0	490bp	%21,1	%28,4	%21,5	%22,2	%26,0	490bp	378bp
FAVÖK Marjı	%21,3	%26,2	497bp	%21,3	%28,6	%22,1	%22,4	%26,2	497bp	381bp
Net Kâr Marjı	%12,5	%8,4	-411bp	%12,5	%22,2	%2,2	-%24,5	%8,4	-411bp	3.291bp
Net Borç	10.957	71.156	%549,4	10.957	17.160	55.178	66.929	71.156	%549,4	%6,3
Net Döviz Pozisyonu	-	-	-	-	-	-	120	-	-	-
Net Borç/FAVÖK	1,0	3,5	%239,1	1,0	1,0	3,2	3,1	3,5	%239,1	%11,7

Enflasyona Göre Düzeltilmiş (31.03.2026)

a.d: anlamlı değil

Lütfen raporun sonundaki yasal uyarıları göz önünde bulundurunuz.



Araştırma Birimi

arastirma@gedik.com
+90 (216) 453 00 00

Yasal Uyarı

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.