PhillipCapital
Your Partner In Finance

**PHILLIPCAPITAL ARAŞTIRMA**
TÜRKİYE | FİNANSAL SONUÇ DEĞERLENDİRMESİ
9.11.2026

**Hisse Detayları**

| Bloomberg Kodu | EKGYO TI |
|---|---|
| Hisse Fiyatı, TL | 17,66 |
| Fiili Dolaşım Oranı | 48,15% |
| Piyasa Değeri, milyon TL | 67.108 |
| Piyasa Değeri, milyon USD | 1.343 |
| BIST-100 Endeks Ağırlığı | 0,93% |
| BIST Tüm Endeks Ağırlığı | 0,74% |

*Kaynak: Matriks, Finnet*

**Finansallar, mn TL, TMS 29 Uygulanmış**

| | 3Ç25 | 3Ç26 | 9A25 | 9A26 |
|---|---|---|---|---|
| Gelirler | 18.437 | 17.334 | 85.228 | 73.603 |
| Brüt Kâr | 5.673 | 8.069 | 26.772 | 25.080 |
| Brüt Kâr Marjı | 30,8% | 46,5% | 31,4% | 34,1% |
| FAVÖK | 5.995 | 7.596 | 26.822 | 21.151 |
| FAVÖK Marjı | 32,5% | 43,8% | 31,5% | 28,7% |
| Net Kâr | 252 | 380 | 13.410 | 2.869 |
| Net Kâr Marjı | 1,4% | 2,2% | 15,7% | 3,9% |

| Piyasa Çarpanları | 2024 | 2025 | Son |
|---|---|---|---|
| F/K | 1,3 | 5,4 | a.d. |
| PD/DD | 0,2 | 0,3 | 0,4 |
| FD/FAVÖK | 4,6 | 4,2 | 5,9 |

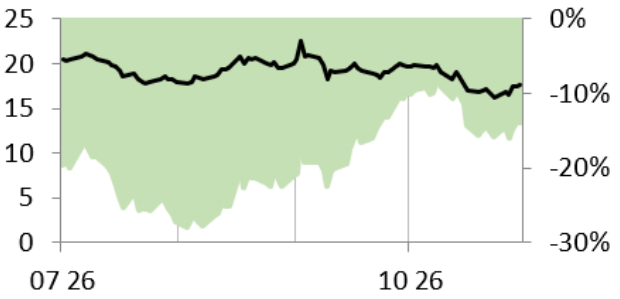
*Kaynak: Finnet*

| Ticaret Ünvanı | % |
|---|---|
| T.C.ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI | 49,34 |
| DİĞER | 50,66 |

**Hisse Fiyat Performansı**

| | 1a | 3a | 6a | 1y |
|---|---|---|---|---|
| Nominal | -10,6% | -2,9% | -14,4% | -11,6% |
| Rölatif | -3,6% | 16,7% | 11,2% | -14,8% |
| Ort.İşlem Hacmi milyon $ | 33,6 | 51,5 | 51,0 | 62,0 |

*Kaynak: BİST. Finnet*




# Emlak Konut GYO (EKGYO TI)

## Finansal Sonuç Değerlendirmesi

**Gelir paylaşımı projelerindeki arsa satışları ciroyu destekledi.** Emlak Konut GYO, 3Ç26'da yıllık bazda %6 düşüşle 17.334 mn TL hasılat açıkladı. Gelir paylaşımı yöntemiyle projelendirilen arsaların satış gelirleri 9.076 mn TL oldu (3Ç25: 6 mn TL). Konut ve ticari ünite satış gelirleri ise yıllık bazda %60 düşüşle 3.513 mn TL'ye geriledi. Müşavirlik gelirleri %18 düşüşle 3.357 mn TL, asansör satış gelirleri %82 düşüşle 983 mn TL oldu. Doğrudan arsa satış gelirleri 295 mn TL ile sınırlı kaldı. NAD çeyreklik bazda %7 artışla 231,8 mlr TL'ye ulaştı (pay başına 61,00 TL).

**EKGYO 3Ç26 finansallarında;**
Yıllık %6 düşüşle 17,3 mlr TL hasılat,
Yıllık %27 artışla 7,6 mlr TL FAVÖK,
Yıllık %51 artışla 380 mn TL net kâr açıkladı.

**Gelir karışımındaki değişim brüt marjı belirgin şekilde yükseltti.** Brüt kâr yıllık bazda %42 artışla 8.069 mn TL'ye çıktı. Brüt kâr marjı ise 15,8 puan artışla %46,5 oldu (3Ç25: %30,8). Marj artışında üç etken öne çıktı. Birincisi, 3Ç25'te kayda değer gelir üretmeyen ve yaklaşık %78 brüt marjla çalışan gelir paylaşımı arsa satışlarının cirodaki payı %52'ye çıktı. İkincisi, düşük marjlı asansör satışlarının cirodaki payı %30'dan %6'ya geriledi. Üçüncüsü, müşavirlik gelirlerinin brüt marjı %59'dan %76'ya yükseldi. Buna karşın konut ve ticari ünite satışları brüt zarar yazdı (brüt marj: %−19; 3Ç25: %27). Ayrıca 295 mn TL'lik doğrudan arsa satışları 1.337 mn TL maliyetle gerçekleşti ve yaklaşık 1,0 mlr TL brüt zarar oluştu.

**Finansman ve vergi giderleri net kârı sınırladı.** FAVÖK yıllık bazda %27 artışla 7.596 mn TL'ye yükselirken, FAVÖK marjı 11,3 puan artışla %43,8 oldu (3Ç25: %32,5). Net finansman gideri ise %37 artışla 5.314 mn TL oldu (3Ç25: 3.877 mn TL). Parasal kazanç 2.067 mn TL'ye yükseldi (3Ç25: 246 mn TL) ve vergi öncesi kâr %141 artışla 4.439 mn TL oldu. Ancak nakit etkisi olmayan 3.662 mn TL'lik ertelenmiş vergi gideriyle toplam vergi gideri 4.059 mn TL'ye çıktı (3Ç25: 1.593 mn TL).

**Ön satışlar hedeflerin gerisinde.** Şirket 9A26'da KDV hariç 56,8 mlr TL tutarında 3.269 adet bağımsız bölüm ön satışı gerçekleştirdi (9A25: 57,0 mlr TL; nominal olarak yatay). Şirket 9A26'da yıllık bağımsız bölüm satış hedefinin %42'sini gerçekleştirdi. Şirket satışların son çeyrekte yoğunlaştığını belirtse de, yıl sonu hedefine ulaşmak için 4Ç26'da yaklaşık 78 mlr TL bağımsız bölüm satışı gerekiyor. Bu tutar ilk dokuz ayın toplamından yüksek.

Ata Yiğit Şener

ata.sener@phillip.com.tr

# Yasal Uyarı

Burada 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 analizler genel niteliktedir.

Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Tüm yorum ve tavsiyeler; öngörü, tahmin ve fiyat hedeflerinden oluşmaktadır. Zaman içinde piyasa koşullarında meydana gelen değişiklikler nedeniyle söz konusu yorum ve tavsiyelerde değişikliğe gidilebilir. Bu rapordaki tüm görüş ve bilgiler önceden haber verilmeksizin değiştirilebilir.

Raporda yer alan bilgi ve veriler, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan derlenmiş olup, doğrulukları ayrıca araştırılmamıştır. Bu nedenle, bu bilgilerin tam veya doğru olmaması nedeniyle doğabilecek zararlardan PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş. ve çalışanları sorumlu değildir. Bu sebeple, okuyucuların, bu raporlardan elde edilen bilgilere dayanarak hareket etmeden önce, bilgilerin doğruluğunu teyit ettirmeleri önerilir ve bu bilgilere dayanılarak aldıkları kararlarda sorumluluk kendilerine aittir. Bilgilerin eksikliği ve yanlışlığından PhillipCapital hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Ayrıca, PhillipCapital ve tüm çalışanlarının, herhangi bir şekilde bilgiler dolayısıyla ortaya çıkabilecek, doğrudan veya dolaylı zararlarla ilgili herhangi bir sorumluluğu yoktur.

Sunulan yorum ve tavsiyelerin objektifliğini etkileyebilecek nitelikte bilinen herhangi bir ilişki ve koşul bulunmamakta olup, gerek Şirketimiz gerekse müşterileri arasında doğabilecek önemli çıkar çatışmalarına yol açmayacak şekilde hazırlanması için azami dikkat ve özen gösterilmiştir.

Burada yer alan bilgiler, bir yatırım tavsiyesi, yatırım aracının alım satım önerisi ya da getiri vaadi değildir ve yatırım danışmanlığı kapsamında yer almamaktadır. Bu raporun tümü veya bir kısmı PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.'nin yazılı izni olmadan çoğaltılamaz, yayınlanamaz veya üçüncü kişilere gösterilemez, ticari amaçla kullanılamaz.