

EMLAK KONUT GYO 3Ç2025 Sonuçları

TURGUT USLU tuslu@ziraatyatirim.com.tr

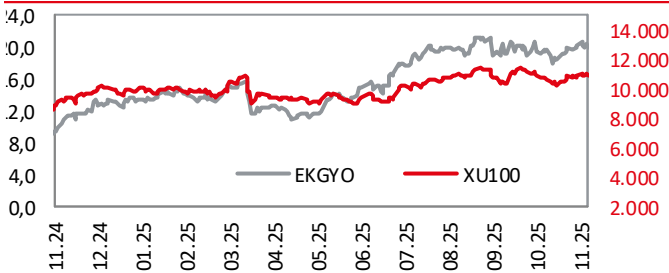
"Emlak Konut GYO 2025 Yılı'nın Üçüncü Çeyreğinde Beklentilerin Altında Net Kar Açıkladı..."

Öneri "AL"

Hedef Hisse Fiyatı : 29,50TL

Reuters/Bloomberg	EKGYO.IS/EKGYO.TI		
Sektör	GYO		
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler	XU030, XU050, XU100		
İşlem Gördüğü Pazar	Yıldız Pazar		
Fiyat	18,82 TL	0,45 USD	
BİST 100	10.789 TL	257 USD	
TL/\$ (TCMB Alış)	42,049		
Düşük / Yüksek Son 1 Yıl	10,53 TL	21,36 TL	
Hisse Adedi (mn)	3.800		
Piyasa Değeri (mn TL)	71.516		
Net Borç (mn TL) - Düzeltilmiş	34.077		
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	48,4%		
Halka Açıklık	51,0%		
Yabancı Yatırımcı Takas Oranı	29,8%		
Yerli Yatırımcı Takas Oranı	70,2%		
	1 Aylık	3 Aylık	1 Yıllık
TL Getiri	-5,0%	-5,2%	86,8%
BİST-100	0,6%	-1,7%	17,5%
BİST-100 Göreceli	-5,6%	-3,6%	59,0%
Günlük Hacmi (mn TL)	2.590		
(mn TL)	3Ç2024	3Ç2025	% Değ.
Net Satış	11.499	14.211	24%
Brüt Kar	3.657	4.373	20%
FAVÖK	2.492	2.885	16%
Ana Ort. Net Dön. Karı/Zararı	3.001	194	-
	F/K	PD/DD	
EKGYO	3,40	0,56	
BİST-100	12,55	1,20	
BİST- GYO	8,56	0,70	
Ortaklık Yapısı (İlk 2)	Pay Oranı		
T.C.Çevre ve Şeh. Bakan. Top. Kon. İdaresi Başk.	49,3%		
Diğer	50,5%		

HİSSE PERFORMANSI



Emlak Konut GYO 2025 yılının üçüncü çeyreğinde (konsolide) 194mn TL ana ortaklık net dönem karı elde etmiştir. Piyasa beklentisi 3.461mn TL kar açıklanması yönündeydi. Geçen yılın aynı döneminde ise 3.001mn TL ana ortaklık net dönem karı kaydedilmişti.

Üçüncü çeyrek sonuçlarıyla birlikte Emlak Konut GYO'nun yılın ilk altı ayındaki net dönem karı 10.336mn TL (9A2024: 4.521mn TL) olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in satış gelirleri 3Ç2025'te geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %23,6 oranında artmış ve 14.211mn TL olarak gerçekleşmiştir. Konut ve ticari ünite satış gelirleri 6.737mn TL'ye olarak gerçekleşerek (3Ç2024'teki 1.030mn TL) toplam satışlara önemli bir katkı yapmıştır. Brüt kar ise 4.373mn TL olarak gerçekleşmiştir. Diğer yandan, brüt kar marjı %31,8'den %30,8'e gerilemiştir. Operasyonel giderleri aynı dönemde %28 artarak 1.533mn TL'ye çıkan Şirket'in FAVÖK'ü de 2.885mn TL'ye ulaşmıştır. FAVÖK marjı ise %20,3 ile geçen yılın üçüncü çeyreğine 1,4 puan altında açıklanmıştır. Emlak Konut GYO bu çeyrekte 2.988mn TL net finansman gideri (3Ç2024: 831mn TL net finansman geliri) yazarken, 190mn TL parasal kazanç (3Ç2024: 635mn TL parasal kayıp) kaydetmiştir. 1.228mn TL vergi gideri sonrasında yılın üçüncü çeyreğindeki ana ortaklık net dönem karı 194mn TL olarak gerçekleşmiştir.

Emlak Konut GYO'nun 2025 yılının üçüncü çeyreğindeki düzeltilmiş net borcu bir önceki çeyreğe göre 17,8 milyar TL artarak 34,1 milyar TL'ye çıkmıştır. Böylece Net Borç/FAVÖK oranı 2,3x olarak gerçekleşmiştir.

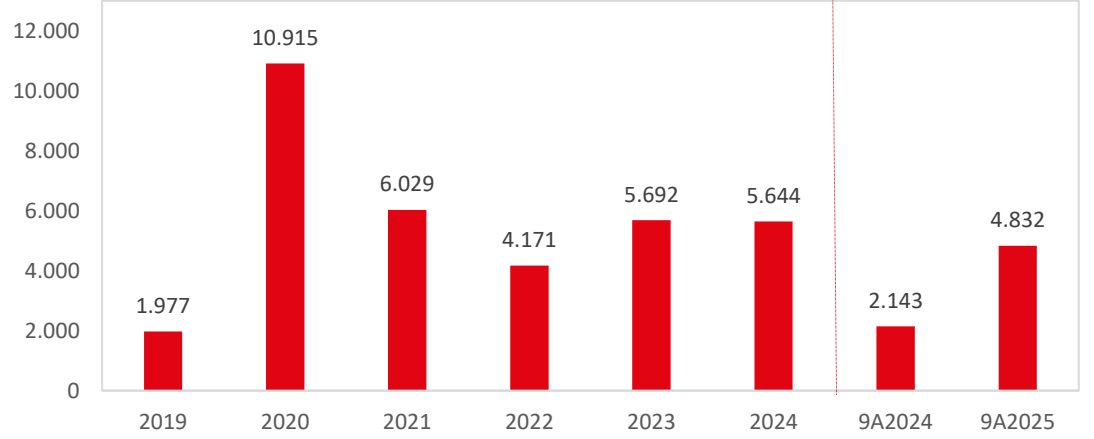
Emlak Konut GYO'nun Net Aktif (Varlık) Değerine göre iskontosunu %54 olarak hesaplıyoruz. Şirket'in son üç yıllık iskonto ortalaması %58 iken, son beş yıllık iskonto ortalaması %62'dir.

Kaynak: Bloomberg, Finnet, Matriks; 10.11.2025 verileri kullanılmıştır.
a.d.: Anlamalı Değil

İhaleler başarılı geçmeye devam ediyor...

Şirket yılın üçüncü çeyreğinde iki adet gelir paylaşım modeli ihalesi gerçekleştirmiştir. İhalelerdeki şirket payı toplam geliri 3,6 milyar TL, ortalama çarpan ise 2,64x olarak (Önceki 2,09x) gerçekleşmiştir. Emlak Konut GYO yılın geri kalanında dört adet daha gelir paylaşımli ihale yapmayı planlamaktadır. Anahtar teslim modeli ile yapılması beklenen ihale sayısı ise iki adettir. Son olarak, Şirket 2025 beklentilerini değiştirmemiştir. Emlak Konut GYO, projelerden 77 milyar TL'lik satış hedeflemiştir. Arsa satış hedefi ise 5 milyar TL'dir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞLARI (Adet)



Kaynak: Emlak Konut GYO

İkinci çeyrekte 4.832 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşti...

Şirket tarafından geliştirilen projelerde, 1 Ocak – 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla, toplam 47,6milyar TL (KDV Hariç), brüt 487bin m² satış alanına sahip, 4.832 adet bağımsız bölümün ön satışı tamamlanmıştır; bu satışlardan 46 adedi (KDV Hariç 766mn TL değerinde) yabancı ülke vatandaşlarına yapılmıştır. Bu sonuçlar yıllık satış hedefinin %74'üne ulaşmıştır.

Gayrimenkul sertifikalarının ihracından 21,4 milyar TL kaynak sağlandı...

Emlak GYO, 2025 yılının 3. çeyreğinde Damla Kent Projesi kapsamında gayrimenkul sertifikası ihracı gerçekleştirmiştir. Halka arz süreci 4–8 Temmuz 2025 tarihleri arasında tamamlanmış; ek satış hariç 1,9 milyar adet sertifikaya karşılık, 3,6 milyar adet başvuru alınmıştır. Yüksek gelen talep doğrultusunda 897mn adet ek satışa konu sertifikanın da tamamı da satılmıştır. Böylece toplamda 2,8 milyar adet gayrimenkul sertifikası satılarak 21,4 milyar TL tutarında kaynak sağlanmıştır. Elde edilen gelir, projenin inşaat ve altyapı finansmanında kullanılmıştır. A Etapı (1., 2. ve 3. Kısım) ile B Etapı (1. ve 2. Kısım) için inşaat, altyapı ve çevre düzenleme ihaleleri tamamlanmıştır.

ÖZET BİLANÇOLAR (mn TL)	3Ç2024	3Ç2025	%Değ.
DÖNEN VARLIKLAR	225.866	260.581	15%
Nakit ve Nakit Benzerleri	4.976	11.910	139%
Ticari Alacaklar	10.677	26.796	151%
Diğer Alacaklar	721	1.523	111%
Stoklar	203.655	213.229	5%
Diğer Dönen Varlıklar	5.280	4.672	-12%
DURAN VARLIKLAR	10.509	37.176	254%
Ticari Alacaklar	4.519	6.111	35%
Finansal Yatırımlar	1	1	0%
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	4	3	-19%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.332	5.808	74%
Maddi Duran Varlıklar	2.447	2.638	8%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	144	173	20%
Diğer Duran Varlıklar	1	1	0%
TOPLAM AKTİFLER	236.375	297.758	26%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	126.766	124.356	-2%
Finansal Borçlar	5.532	16.635	201%
Uzun V. Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	2.430	88	-96%
Ticari Borçlar	8.438	19.032	126%
Diğer Borçlar ve Karşılıklar	2.981	2.465	-17%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.472	44.547	a.d.
Finansal Borçlar	121	22.319	a.d.
Ticari Borçlar	492	7	-99%
ÖZSERMAYE	108.137	128.855	19%
Ödenmiş Sermaye	3.801	3.800	0%
TOPLAM PASİFLER	236.375	297.758	26%
ÖZET GELİR TABLOSU (mnTL)	3Ç2024	3Ç2025	%Değ.
SATIŞLAR	11.499	14.211	24%
Satışların Maliyeti (-)	7.841	9.838	25%
BRÜT KAR/ZARAR	3.657	4.373	20%
Faaliyet Giderleri(-)	1.199	1.533	28%
Net Esas Faaliyet Karı/Zararı	2.459	2.840	16%
Diğer Faaliyet Gelir/Giderleri	273	1.638	a.d.
NET FAALİYET KARI/ZARARI	2.732	4.478	64%
FAVÖK	2.492	2.885	16%
Yatırım Faaliyet Gelirleri/Giderleri	0	-257	a.d.
Faaliyet Dışı Finansal Gelirler/Giderler	831	-2.988	a.d.
Parasal Kayıp/Kazanç	-635	190	a.d.
Vergi Gideri/Geliri	-74	1.228	a.d.
NET DÖNEM KARI/ZARARI	3.001	194	-94%
Ana Ort. Payları Net Dönem Karı/Zararı	3.001	194	-94%

Kaynak: Emlak Konut GYO, Ziraat Yatırım

a.d: Anlamlı Değil.

Ziraat Yatırım Araştırma - Öneri Listesi Tanımları

(Aksi belirtilmedikçe önümüzdeki 12 ay için hesaplanan iskonto oranı)

AL : %20,01 ve üzeri iskonto **EKLE** : %10,01 ile %20,00 aralığında iskonto **TUT** : %-10,00 ile %10,00 aralığında iskonto
AZALT : %-10,01 ile %-20,00 aralığında iskonto **SAT** : %-20,01 ve üzeri iskonto **İZLE** : Nötr

Uyarı Notu: 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 tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. 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.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Araştırma

e-mail: arastirma@ziraatyatirim.com.tr

Genel Müdürlük

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No: 44b İç Kapı No: 15 Ümraniye / İSTANBUL
+90 216 590 1700 / info@ziraatyatirim.com.tr

Aracılık Hizmetleri Servisi

0 850 22 22 979

Yurt çapındaki tüm T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Şubeleri