

EMLAK KONUT GYO 2Ç2025 Sonuçları

TURGUT USLU tuslu@ziraatyatirim.com.tr

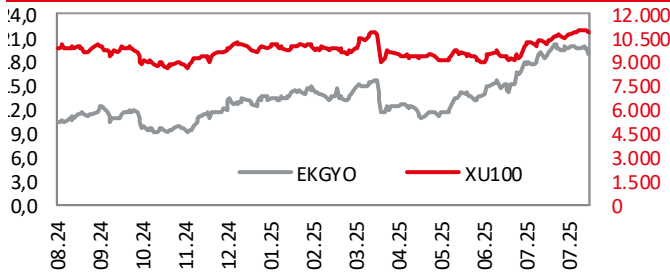
"Emlak Konut GYO 2025 Yılıının İkinci Çeyreğinde Beklentilerin Oldukça Üzerinde Net Kar Açıkladı..."

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	19,12 TL	0,47 USD	
BİST 100	10.930 TL	268 USD	
TL/\$ (TCMB Alış)	40,7313		
Düşük / Yüksek Son 1 Yıl	9,20 TL	20,36 TL	
Hisse Adedi (mn)	3.800		
Piyasa Değeri (mn TL)	72.656		
Net Borç (mn TL) - Düzeltilmiş	16.285		
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	48,4%		
Halka Açıklık	51,0%		
Yabancı Yatırımcı Takas Oranı	36,5%		
Yerli Yatırımcı Takas Oranı	63,5%		
	1 Aylık	3 Aylık	1 Yıllık
TL Getiri	-1,8%	33,9%	72,4%
BİST-100	5,4%	13,0%	11,3%
BİST-100 Göreceli	-6,9%	18,4%	54,9%
Günlük Hacmi (mn TL)	1.786		
(mn TL)	2Ç2024	2Ç2025	% Değ.
Net Satış	6.741	23.743	252%
Brüt Kar	3.020	8.809	192%
FAVÖK	1.867	7.366	295%
Ana Ort. Net Dön. Karı/Zararı	1.294	5.986	-
	F/K	PD/DD	
EKGYO	3,24	0,61	
BİST-100	13,53	1,32	
BİST- GYO	8,59	0,71	
Ortaklık Yapısı (İlk 2)	Pay Oranı		
T.C.Çevre ve Şeh. Bakan. Top. Kon. İdaresi Başk.	49,3%		
Diğer	50,7%		

HİSSE PERFORMANSI



Emlak Konut GYO 2025 yılının ikinci çeyreğinde (konsolide) 5.986mn TL ana ortaklık net dönem karı elde etmiştir. Piyasa beklentisi 2.367mn TL kar açıklanması yönündeydi. Geçen yılın aynı döneminde ise 1.294mn TL ana ortaklık net dönem karı kaydedilmişti.

İkinci çeyrek sonuçlarıyla birlikte Emlak Konut GYO'nun yılın ilk altı ayındaki net dönem karı 9.434mn TL (6A2024: 1.414mn TL) olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in satış gelirleri 2Ç2025'te 23.743mn TL olarak gerçekleşmiş ve geçen yılın ilk çeyreğindeki 6.834mn TL satış gelirlerinin oldukça üzerinde gerçekleşmiştir. Konut ve ticari ünite satış gelirlerinin 13.278mn TL'ye çıkması (2Ç2024'teki 328mn TL) toplam satışlara önemli bir katkı yapmıştır. Söz konusu satışların brüt kar marjı %26 ile olumlu bir tablo çizmiştir. Gelir paylaşımı ile projelendirilen arsaların satışından elde edilen gelir ise 6,8 milyar TL (2Ç2024: 0,7milyar TL) olarak gerçekleşmiştir. Brüt kar da 8.809mn TL'ye çıkmıştır. Diğer yandan, brüt kar marjı %44,2'den %37,1'e gerilemiştir. Operasyonel giderleri aynı dönemde %25 artarak 1.482mn TL'ye çıkan Şirket'in FAVÖK'ü de 7.366mn TL'ye (Beklenti: 1.827mn TL) ulaşmıştır. FAVÖK marjı da %31 ile geçen yılın ilk çeyreğin 3,7 puan üzerinde açıklanmıştır. Emlak Konut GYO bu çeyrekte 2.266mn TL net finansman geliri (2Ç2024: 933,5mn TL net finansman geliri) yazarken, 1.283mn TL parasal kazanç (2Ç2024: 1.687mn TL parasal kayıp) kaydetmiştir. 1.214mn TL vergi gideri sonrasında yılın ilk çeyreğindeki ana ortaklık net dönem karı 5.985mn TL olarak gerçekleşmiştir.

Emlak Konut GYO'nun 2025 yılının ikinci çeyreğindeki düzeltilmiş net borcu bir önceki çeyreğe göre 6,3 milyar TL artarak 16,3 milyar TL'ye çıkmıştır. Net Borç/FAVÖK oranı ise 1,2x ile düşük seviyelerdedir.

Emlak Konut GYO'nun Net Aktif (Varlık) Değerine göre iskontosunu %57 olarak hesaplıyoruz. Şirket'in son üç yıllık iskonto ortalaması %60 iken, son beş yıllık iskonto ortalaması %63'tür.

Kaynak: Bloomberg, Finnet, Matriks; 18.08.2025 verileri kullanılmıştır.

a.d.: Anlamlı Değil

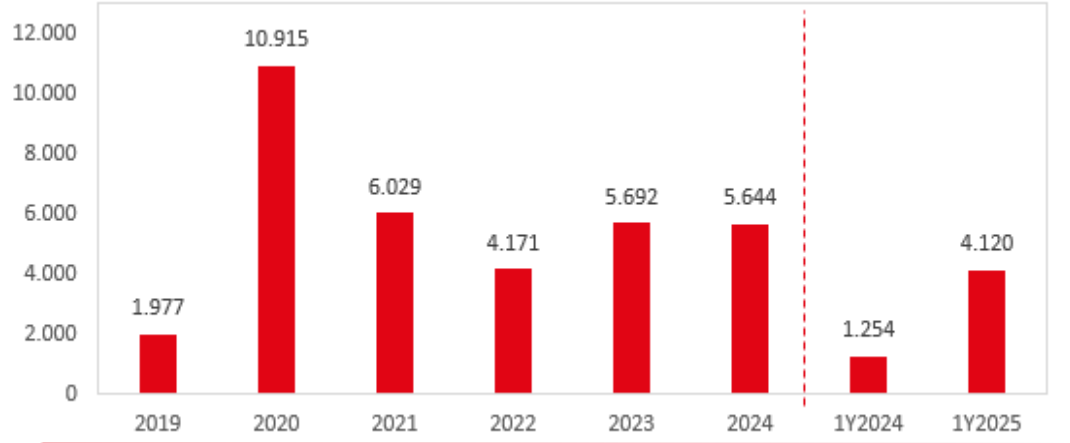
İhaleler başarılı geçmeye devam ediyor...

Şirket yılın ikinci çeyreğinde üç adet ihale gerçekleştirmiştir. İhalelerdeki şirket payı toplam geliri 8,8 milyar TL, ortalama çarpan ise 2,09x olarak (Önceki 2,09x) gerçekleşmiştir. Emlak Konut GYO yılın geri kalanında dört adet daha gelir paylaşımlı ihale yapmayı planlamaktadır. Anahtar teslim modeli ile yapılması beklenen ihale sayısı ise üç 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.

İkinci çeyrekte 4.120 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşti...

Şirket tarafından geliştirilen projelerde, 1 Ocak – 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla, toplam 47,6milyar TL (KDV Hariç), brüt 487bin m² satış alanına sahip, 4.120 adet bağımsız bölümün ön satışı tamamlanmıştır; bu satışlardan 34 adedi (KDV Hariç 497mn TL değerinde) yabancı ülke vatandaşlarına yapılmıştır. Bu sonuçlar yıllık satış hedefinin %62'sine ulaşmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞLARI (Adet)



Kaynak: Emlak Konut GYO

ÖZET BİLANÇOLAR (mın TL)	2Ç2024	2Ç2025	%Değ.
DÖNEN VARLIKLAR	200.696	221.124	10%
Nakit ve Nakit Benzerleri	11.110	8.241	-26%
Ticari Alacaklar	12.910	13.852	7%
Diğer Alacaklar	495	1.691	242%
Stoklar	171.920	190.902	11%
Diğer Dönen Varlıklar	2.744	5.538	102%
DURAN VARLIKLAR	9.748	18.942	94%
Ticari Alacaklar	4.166	6.195	49%
Finansal Yatırımlar	0	0	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	4	3	-20%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.053	3.422	12%
Maddi Duran Varlıklar	2.366	2.537	7%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	121	166	38%
Diğer Duran Varlıklar	0	0	-
TOPLAM AKTİFLER	210.444	240.066	14%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	111.000	114.605	3%
Finansal Borçlar	1.166	16.089	-
Uzun V. Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3.013	250	-92%
Ticari Borçlar	7.044	16.474	134%
Diğer Borçlar ve Karşılıklar	2.905	2.674	-8%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.647	5.789	252%
Finansal Borçlar	341	5.019	1371%
Ticari Borçlar	498	0	-
ÖZSERMAYE	97.797	119.672	22%
Ödenmiş Sermaye	3.800	3.800	0%
TOPLAM PASİFLER	210.444	240.066	14%
ÖZET GELİR TABLOSU (mınTL)	2Ç2024	2Ç2025	%Değ.
SATIŞLAR	6.741	23.743	252%
Satışların Maliyeti (-)	3.721	14.934	301%
BRÜT KAR/ZARAR	3.020	8.809	192%
Faaliyet Giderleri(-)	1.184	1.482	25%
Net Esas Faaliyet Karı/Zararı	1.836	7.327	299%
Diğer Faaliyet Gelir/Giderleri	235	855	264%
NET FAALİYET KARI/ZARARI	2.070	8.182	295%
FAVÖK	1.867	7.366	295%
Yatırım Faaliyet Gelirleri/Giderleri	0	0	-
Faaliyet Dışı Finansal Gelirler/Giderler	934	-2.266	-
Parasal Kayıp/Kazanç	-1.687	1.283	-
Vergi Gideri/Geliri	22	1.214	-
NET DÖNEM KARI/ZARARI	1.294	5.986	362%
Ana Ort. Payları Net Dönem Karı/Zararı	1.294	5.986	362%

Kaynak: Emlak Konut GYO, Ziraat Yatırım

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