

EMLAK KONUT GYO 4Ç2025 Sonuçları

TURGUT USLU tuslu@ziraatyatirim.com.tr

İLHAMİ TAYMAZ itaymaz@ziraatyatirim.com.tr

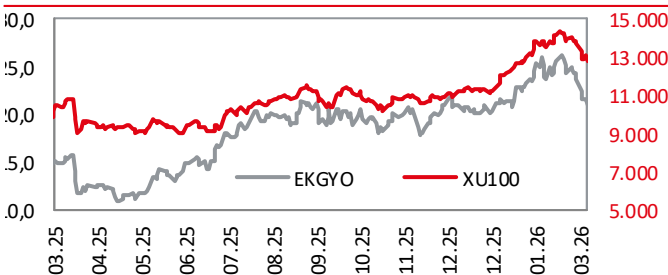
**"Emlak Konut GYO 2025 Yılına 6 Milyar TL
Net Dönem Karı ile Tamamladı..."**

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	21,00 TL	0,48 USD	
BİST 100	12.702 TL	289 USD	
TL/\$ (TCMB Alış)		43,9055	
Düşük / Yüksek Son 1 Yıl	10,94 TL	26,22 TL	
Hisse Adedi (mn)	3.800		
Piyasa Değeri (mn TL)	79.800		
Net Borç (mn TL) - Düzeltilmiş	34.077		
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	48,4%		
Halka Açıklık	51,0%		
Yabancı Yatırımcı Takas Oranı	23,9%		
Yerli Yatırımcı Takas Oranı	76,2%		
	1 Aylık	3 Aylık	1 Yıllık
TL Getiri	-16,1%	1,0%	39,4%
BİST-100	-8,2%	13,0%	20,9%
BİST-100 Göreceli	-8,6%	-10,7%	15,3%
Günlük Hacmi (mn TL)	2.294		
(mn TL)	4Ç2024	4Ç2025	% Değ.
Net Satış	18.384	31.273	70%
Brüt Kar	2.517	6.287	150%
FAVÖK	467	4.761	-
Ana Ort. Net Dön. Karı/Zararı	12.556	-4.784	-
	F/K	PD/DD	
EKGYO	16,68	0,62	
BİST-100	13,67	1,38	
BİST- GYO	8,06	0,69	
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 dördüncü çeyreğinde (konsolide) 4.784mn TL net dönem zararı kaydetmiştir. Ortalama piyasa beklentisi 2.620mn TL net dönem karı açıklaması yönündeydi. Geçen yılın aynı döneminde ise 12.556mn TL net dönem karı kaydedilmişti.

Dördüncü çeyrek sonuçlarıyla birlikte Emlak Konut GYO'nun yılın 2025 yılındaki net dönem karı geçtiğimiz yıla göre %65,3 oranında azalmış ve 6.002mn TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in satış gelirleri 4Ç2025'te geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %70 oranında artmış ve 31.273mn TL olarak gerçekleşmiştir. Konut ve ticari ünite satış gelirleri 13.737mn TL ile yatay seyrederken, arsa satışları 15.728mn TL olarak gerçekleşmiştir (4Ç2024: 2.613mn TL). Brüt kar ise yaklaşık 3 katına çıkarak 6.287mn TL'ye yükselmiştir. Brüt kar marjı da %11,2'den %20,1'e çıkmıştır. Operasyonel giderleri aynı dönemde %4,2 azalarak 1.566mn TL'ye inen Şirket'in FAVÖK'ü 4.764mn TL'ye (4Ç2024: 467mn TL) ulaşmıştır. Böylece FAVÖK marjı %15,2'ye yükselmiştir. Emlak Konut GYO bu çeyrekte 4.132mn TL net finansman gideri (4Ç2024: 1.090mn TL net finansman gideri) yazarken, 3.212mn TL parasal kazanç (4Ç2024: 441mn TL parasal kayıp) kaydetmiştir. 7.187mn TL vergi gideri sonrasında yılın son çeyreğindeki net dönem zararı 4.784mn TL olarak gerçekleşmiştir.

Emlak Konut GYO'nun 2025 yılının dördüncü çeyreğindeki düzeltilmiş net borcu bir önceki çeyreğe göre 5,6 milyar TL artarak 39,7 milyar TL'ye çıkmıştır. Net Borç/FAVÖK oranı 1,8x olarak ile yönetilebilir seviyededir.

Emlak Konut GYO'nun Net Aktif (Varlık) Değerine göre iskontosunu %71 olarak hesaplıyoruz. Şirket'in son üç yıllık iskonto ortalaması %62 iken, son beş yıllık iskonto ortalaması %64'tür.

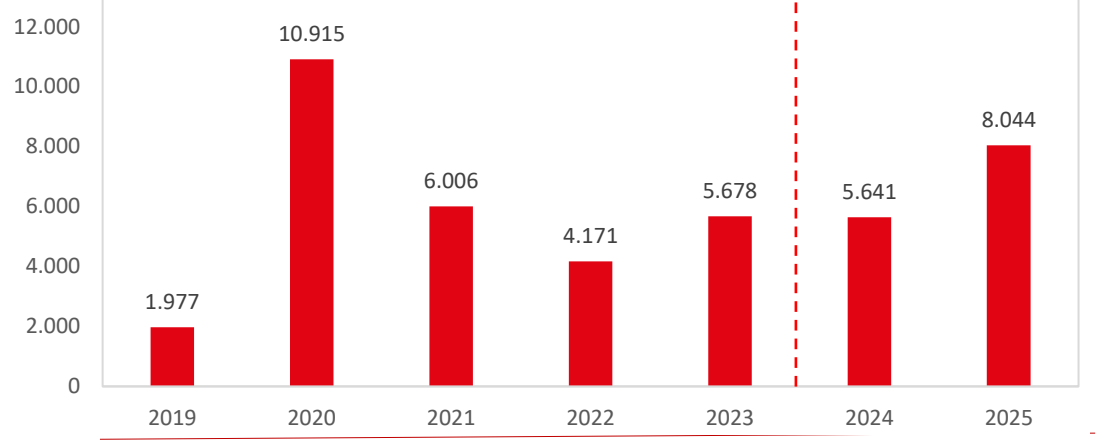
Emlak Konut, 2026 yılına ilişkin beklentilerini paylaşmıştır. Buna göre Şirket, 2026 yılında 13,1 milyar TL net dönem karı elde etmeyi hedeflerken, 5 milyar TL arsa satışı, 950 bin m² brüt alan satışı ve 7.801 adet bağımsız bölüm satışı öngörmektedir. Bu doğrultuda, toplam proje satış değerinin 135,2 milyar TL seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

Kaynak: Bloomberg, Finnet, Matriks; 09.03.2026 verileri kullanılmıştır.

İhaleler başarılı geçmeye devam ediyor...

Şirket'in 2025 yılında ortalama çarpan 2,9x seviyesinde oluşmuştur. (2024: 2,0x). 2025 yılı ihale performansı ise 14'ü gelir paylaşımlı olmak üzere 66 ihale (2024: 86 ihale) şeklinde gerçekleşmiştir. Toplam ihale bedeli 266 milyar TL olurken, bağımsız bölüm sayısı ise 18.141 adettir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞLARI (Adet)



Kaynak: Emlak Konut GYO

2025 yılında 8.044 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşti...

2025 yılında brüt 995bin m² satış alanına sahip, 8.044 adet bağımsız bölümün ön satışını tamamlayan Şirket toplam 104 milyar TL tutarında proje satışı gerçekleştirerek 77 milyar TL olan 2025 yılı hedefinin üzerinde performans sergilemiştir. Bu satışların 1.054mn TL tutarlık bölümü yabancı ülke vatandaşlarına yapılmıştır.

Pay başına 0,6 TL kar payı ödemesi planlanıyor...

Son olarak Emlak Konut 1 TL nominal değerli pay başına brüt 0,6 TL nakit kar payı dağıtma kararı almıştır. Temettü verimi, 09.03.2026 tarihli kapanış fiyatına göre %2,9 olarak hesaplanmaktadır. Teklif edilen nakit kar payı hak kullanım tarihi 24 Haziran 2026'dır.

ÖZET BİLANÇOLAR (m n TL)	4Ç2024	4Ç2025	%Değ.
DÖNEN VARLIKLAR	247.042	302.689	23%
Nakit ve Nakit Benzerleri	10.840	14.754	36%
Ticari Alacaklar	8.089	36.067	a.d.
Diğer Alacaklar	1.558	1.535	-1%
Stoklar	218.877	243.437	11%
Diğer Dönen Varlıklar	7.040	4.149	-41%
DURAN VARLIKLAR	21.160	32.501	54%
Ticari Alacaklar	5.689	7.932	39%
Finansal Yatırımlar	1	1	0%
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	3	0%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.456	3.981	15%
Maddi Duran Varlıklar	2.632	2.667	1%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	166	221	34%
Diğer Duran Varlıklar	1	1	0%
TOPLAM AKTİFLER	268.202	335.190	25%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	141.435	155.801	10%
Finansal Borçlar	15.191	21.079	39%
Uzun V. Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.701	111	-94%
Ticari Borçlar	9.796	33.495	242%
Diğer Borçlar ve Karşılıklar	3.965	4.392	11%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.368	49.680	a.d.
Finansal Borçlar	25	26.380	a.d.
Ticari Borçlar	483	177	-63%
ÖZSERMAYE	125.399	129.709	3%
Ödenmiş Sermaye	3.801	3.800	0%
TOPLAM PASİFLER	268.202	335.190	25%
ÖZET GELİR TABLOSU (mnTL)	4Ç2024	4Ç2025	%Değ.
SATIŞLAR	18.488	31.273	69%
Satışların Maliyeti (-)	15.971	24.985	56%
BRÜT KAR/ZARAR	2.517	6.287	150%
Faaliyet Giderleri(-)	1.635	1.945	19%
Net Esas Faaliyet Karı/Zararı	882	4.342	a.d.
Diğer Faaliyet Gelir/Giderleri	4.463	-870	a.d.
NET FAALİYET KARI/ZARARI	5.346	3.473	-35%
FAVÖK	2.492	4.342	74%
Yatırım Faaliyet Gelirleri/Giderleri	-1	-150	a.d.
Faaliyet Dışı Finansal Gelirler/Giderler	-1.090	-4.132	a.d.
Parasal Kayıp/Kazanç	-441	3.212	a.d.
Vergi Gideri/Geliri	-8.742	7.187	a.d.
NET DÖNEM KARI/ZARARI	12.556	-4.784	a.d.
Ana Ort. Payları Net Dönem Karı/Zararı	12.556	-4.784	a.d.

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