

2Ç26 Finansal Sonuçları

Şirketin açıklanan son finansal sonuçları 2026/06 dönemine aittir.

Net satışları 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %2 azalışla 30.707 milyon TL olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında net satışları %15,7 artışla 53.301 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

FAVÖK'ü 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %38 azalışla 6.086 milyon TL olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre FAVÖK'ü %29,6 azalışla 11.907 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

FAVÖK marjı 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre 1.149bp azalışla %19,8 olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre FAVÖK marjı 440bp azalışla %22,3 olmuştur.

Net karı 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %87 azalışla 1.010 milyon TL olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre net karı %81 azalışla 2.358 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Sonuç: Net satışlar 2Ç26'da yıllık %2,1 gerileyerek 30,7 mlr TL seviyesinde gerçekleşti. Arsa satış gelirleri, 2Ç25'teki 11,3 mlr TL seviyesinden %50,4 artarak 17,0 mlr TL'ye yükselirken, konut ve ticari ünite satış gelirleri %48,5 gerileyerek 9,0 mlr TL oldu (2Ç25: 17,5 mlr TL). Hatırlatmak gerekirse, IFRS 15 kapsamında ünite satış gelirleri yalnızca teslimat gerçekleştiğinde gelir tablosuna yansıtılıyor. Dolayısıyla çeyreklik gelirler mevcut talep koşullarından ziyade teslimat zamanlamasını yansıtıyor. FAVÖK yıllık %38,0 gerileyerek 6,1 mlr TL seviyesine düştü. FAVÖK marjı, gelir kompozisyonunda daha düşük marjlı arsa satışlarının ağırlığının artması nedeniyle yıllık 1.149bp daralarak %19,8 oldu. Net kâr yıllık %87,2 gerileyerek 1,0 mlr TL seviyesinde gerçekleşti. Düşüşte zayıf FAVÖK performansının yanı sıra üç operasyon dışı kalem etkili oldu: net finansman giderleri yıllık %43,0 artarak 4,3 mlr TL'ye yükseldi; ertelenmiş vergi gideri %147,5 artarak 2,6 mlr TL'ye çıktı (2Ç25: 1,0 mlr TL); net parasal kazanç ise %93,4 gerileyerek 0,1 mlr TL'ye düştü (2Ç25: 1,7 mlr TL). Net borç, çeyreklik %10,2 artarak 82,1 mlr TL seviyesine yükseldi. Buna bağlı olarak Net Borç/FAVÖK oranı 1Ç26'daki 3,0x seviyesinden 3,9x'e yükseldi. **Genel olarak sonuçları negatif değerlendiriyoruz. Daha düşük marjlı arsa satışlarının gelir kompozisyonundaki payının artması FAVÖK ve marjlarda belirgin yıllık daralmaya neden olurken, net kâr da artan finansman giderlerinin etkisiyle daha fazla baskılandı.** Hisse yılbaşından bu yana BIST100 endeksinin %27 altında performans göstermiş olup, 0,45x PD/DD çarpanıyla işlem görmektedir. Bu seviye, sektör ortalamasına göre yaklaşık %11 iskontoya işaret etmektedir.

ÖNERİ YOK

Şirket Raporu

Hisse Bilgileri

Sektör	GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.
Bloomberg / Reuters Kodu	EKGYO.TI / EKGYO.IS
Fiyat (TL/hisse)	18.30
Hedef Fiyat (TL/hisse)	Öneri Yok
Potansiyel Getiri (%)	Öneri Yok
52 Haftalık Fiyat Aralığı (TL)	17-25
Piyasa Değeri (milyon TL)	69,540
Firma Değeri (milyon TL)	151,811
Fili Dolaşım PD (milyon TL)	35,465
Ödenmiş Sermaye (milyon TL)	3,800
Dolaşımdaki Paylar	%51
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %)	
En Son	23,82%
3 Ay Önce	26,02%

İşlem Hacmi	1H	1A	3A	1Y
Ortalama İşlem Miktarı (000)	132,030	140,148	118,984	152,364
Ortalama İşlem Hacmi (mnTL)	2,399	2,655	2,326	3,089
Fiyat Aralığı (TL/hisse)	18-19	18-21	18-22	17-25

Hisse Performansı	1A	3A	6A	12A
Nominal Getiri	-%13	-%8	-%26	-%1
BİST-100'e Göre Relatif Getiri	-%14	-%4	-%26	-%24

Ortaklık Yapısı

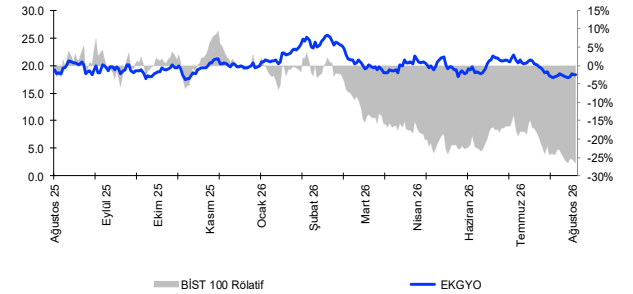
T.C.ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ	49.34
BAŞKANLIĞI	
Diğer	50.66

Şirket Özeti

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Hisse Performansı

Kaynak: Gedik Yatırım



* 14/08/2026 tarihli kapanış fiyatlarıyla hazırlanmıştır.

EKGYO											
TL mn	2025/06	2026/06	Δ	2025/2Ç	2025/3Ç	2025/4Ç	2026/1Ç	2026/2Ç	Δ (y/y)	Δ (ç/ç)	
Net Satışlar	63,268	53,301	-15.75%	31,367	17,463	36,826	22,594	30,707	-2.10%	35.90%	
Brüt Kâr	19,986	16,113	-19.38%	11,638	5,374	7,404	7,564	8,549	-26.54%	13.03%	
Faaliyet Karı	16,695	11,566	-30.72%	9,680	3,490	5,113	5,575	5,991	-38.11%	7.45%	
FAVÖK	16,914	11,907	-29.60%	9,820	3,666	5,312	5,820	6,086	-38.02%	4.57%	
Net Parasal Kayıp / Kazanç	1,903	5,049	165.24%	1,695	233	3,783	4,937	112	-93.38%	-97.73%	
Net Kâr	12,464	2,358	-81.08%	7,907	239	-5,634	1,348	1,010	-87.23%	-25.13%	
Brüt Kar Marjı	31.6%	30.2%	-136 bps	37.1%	30.8%	20.1%	33.5%	27.8%	-926 bps	-564 bps	
Faaliyet Marjı	26.4%	21.7%	-469 bps	30.9%	20.0%	13.9%	24.7%	19.5%	-1135 bps	-517 bps	
FAVÖK Marjı	26.7%	22.3%	-440 bps	31.3%	21.0%	14.4%	25.8%	19.8%	-1149 bps	-594 bps	
Net Kâr Marjı	19.7%	4.4%	-1528 bps	25.2%	1.4%	-15.3%	6.0%	3.3%	-2192 bps	-268 bps	
Net Borç	17,284	82,112	375.08%	17,284	56,925	69,222	74,513	82,112	375.08%	10.20%	
Net Döviz Pozisyonu	-	-	-	-	282	-	-	-	-	-	
Net Borç/FAVÖK	0.8	3.9	378.68%	0.8	2.6	2.7	3.0	3.9	378.68%	29.90%	

Kaynak : Gedik Yatırım Araştırma, Rasyonel
Enflasyona Göre Düzeltilmiş (30.06.2026)

a.d.: anlamlı değil

Araştırma Birimi

arastirma@gedik.com

+90 216 453 00 00

YASAL UYARI

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.