

Edip Gayrimenkul / EDIP

Sektör	Bayındırlık ve İmar
Kayıtlı Sermaye (Mn TL)	250
Ödenmiş Sermaye (Mn TL)	65
BİST Pazarı	Ana Pazar
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler	-
Endeks Ağırlığı (XU100)	-
Halka Arz Tarihi	18/01/1991
Halka Açıklık Oranı	47.0%
Fiili Dolaşım Oranı	47.8%

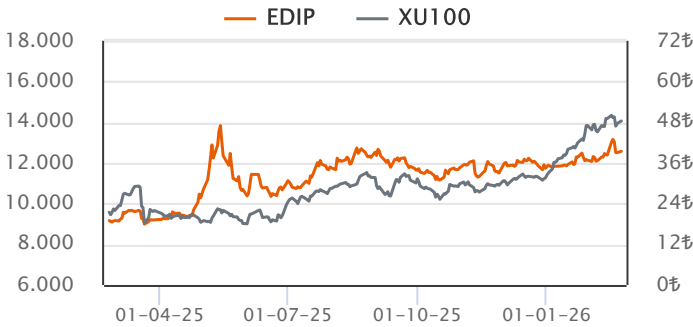
Ortaklık Yapısı

Ortak Adı	Pay (%)	Pay Tutarı (Mn TL)
DİĞER	47.90	31.13
ZEYBEK EMLAK VE YÖNETİMİ ANONİM ŞİR...	30.45	19.79
NURİ AKIN	12.28	7.98

Piyasa Değeri (PD)

	2022/09	2023/09	2024/09	2025/09	Son Veri
Fiyat (TL)	3.48	15.95	20.94	33.90	39.42
Fiyat (USD)	0.19	0.58	0.61	0.82	0.90
Piyasa Değeri (Mn TL)	226	1,037	1,361	2,204	2,562
Piyasa Değeri (Mn USD)	12	38	40	53	59
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					60

Hisse Performansı



Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	0.97	-6.45	4.56	14.59	111.94
Rölatif %	0.06	-4.61	-3.39	-8.23	44.72

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2022/09	2023/09	2024/09	2025/09	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar	10.74	3.79	3.86	5.83	6.45
Sektör Ort.	1.51	2.29	1.96	1.82	3.01
Firma Değeri/FAVÖK	24.37	7.60	7.83	12.00	13.29
Sektör Ort.	6.31	10.30	8.04	8.39	12.90
Fiyat/Kazanç	0.73	0.56	0.68	2.62	3.05
Sektör Ort.	11.94	13.45	10.82	13.06	20.10
PD/DD	0.75	1.99	0.34	0.35	0.40
Sektör Ort.	1.25	1.60	1.65	1.60	1.82
Hisse Başına Kar (TL)	4.76	28.59	30.83	12.92	12.92

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2021/09	2022/09	2023/09	2024/09	2025/09
Dönen Varlıklar	50	114	201	207	240
Duran Varlıklar	724	1,742	1,978	5,232	7,485
Toplam Aktifler	774	1,856	2,179	5,439	7,725
Özkaynak (Ana Ortaklık)	-7	302	521	3,953	6,346
Net Borç	707	1,293	1,264	1,283	1,155
Net Satış Gelirleri	48	116	397	531	547
Brüt Kâr	23	55	223	290	301
FAVÖK	18	49	205	259	265
Net K/Z (Ana Ortaklık)	-80	411	1,228	543	448

Finansal Rasyolar

%	2021/09	2022/09	2023/09	2024/09	2025/09
Net Satışlar Büyüme	11.9	143.0	241.8	34.0	2.9
Sektör Ort.	78.7	195.2	203.7	173.5	4.3
FAVÖK Değ.	-6.0	148.7	385.6	11.6	-17.1
Sektör Ort.	44.3	288.0	287.0	92.8	-4.8
Net Kâr/Zarar Değ.			198.8	-55.8	-17.5
Sektör Ort.	31.2	813.5	112.4	205.7	43.2
Brüt Kar Marjı	47.6	47.5	56.2	54.5	55.1
Sektör Ort.	21.6	11.8	-154	21.9	11.5
FAVÖK Marjı	37.7	42.3	51.6	48.7	48.5
Sektör Ort.	10	-17.1	-176.3	12.1	-11.7
Net Kâr/Zarar Marjı	-167.6	354.0	309.6	102.2	81.9
Sektör Ort.	-28.9	245.1	-1316.4	75.5	412.7
Toplam Borçlar Değ.	6.2	98.9	6.7	-10.3	-7.2
Sektör Ort.	6.2	85.3	115.9	81.7	39.4
Net Borç Değ.	7.8	82.9	-2.2	1.6	-10.0
Sektör Ort.	14.0	231.4	16.8	550.9	113.2
Net Borç/FAVÖK	28.2	20.7	4.2	3.8	4.1
Sektör Ort.	4.0	2.5	-0.2	0.4	51.4
Aktif Büyümesi	-8.6	139.8	17.4	149.6	42.0
Sektör Ort.	7.3	85.2	108.0	116.9	46.5
Özkaynak Büyüme			72.6	658.3	60.5
Sektör Ort.	9.0	74.7	103.2	167.9	88.3
Özkaynak Karlılığı	-228.4	210.2	451.5	89.6	16.3
Sektör Ort.	-20.7	45.6	51.4	22.1	21.4
Aktif Karlılığı	-14.6	23.6	92.1	52.6	12.8
Sektör Ort.	2.9	16.3	15.0	18.6	8.0
Temettü Verimi					
Sektör Ort.	2.9	1.9	0.5	3.5	1.0

Finansal Analiz

Çeyreklik net zarar -41.3 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 239.0 TL net kar.)

Şirketin son çeyrekte çeyreklik olarak kardan zarara geçtiği dikkat çekmekte.

Çeyreklik net satışlar 183.6 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 264.5 milyon TL)

Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %19.9 yükseliş kaydettiği gözlenirken, şirketin 9A25 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %2.9 yükselişle 546.7 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

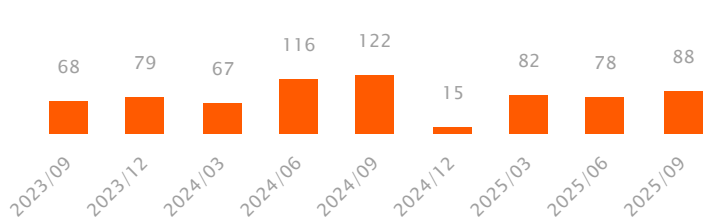
Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 0.01 puan yükseliş kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK 88.5 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %48.17 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %47, geçen yıl aynı çeyrek %45.98)

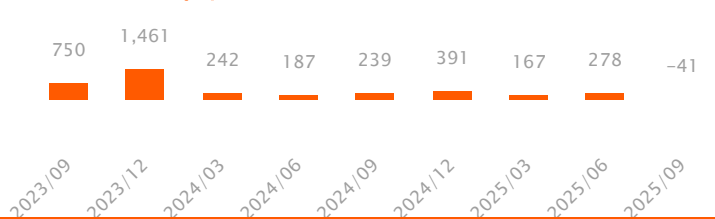
Şirketin net borç pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı azaltılmıştır. Önceki çeyrek %95 düzeyinde olan finansal borç toplam borç oranı %95 düzeyine gerilemiştir.

Çeyreklik FAVÖK (Mn TL)



Çeyreklik Net Kar / Zarar (Mn TL)



Özet Bilanço (Mn TL)	2023/12	2024/12	2024/09	2025/09	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Dönen Varlıklar	251	188	207	240	15.9	3.1
Nakit ve Nakit Benzerleri	71	48	84	123	46.6	1.6
Finansal Yatırımlar	123	47	39	25	-36.1	0.3
Ticari Alacaklar	51	77	75	65	-12.9	0.8
Stoklar	1	1	1	0	-47.0	0.0
Duran Varlıklar	5,642	7,605	5,232	7,485	43.1	96.9
Ticari Alacaklar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	25	30	23	24	4.0	0.3
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	0	0	-73.2	0.0
Toplam Varlıklar (Aktifler)	5,893	7,793	5,439	7,725	42.0	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	341	473	275	279	1.8	3.6
Kısa Vadeli Borçlanmalar	18	0	103	0	a.d.	0.0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	281	427	125	243	94.6	3.1
Ticari Borçlar	30	17	19	10	-45.2	0.1
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1,784	1,423	1,212	1,099	-9.3	14.2
Finansal Borçlar	1,752	1,378	1,179	1,061	-10.1	13.7
Ticari Borçlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	2,125	1,896	1,486	1,379	-7.2	17.8
Özkaynaklar	3,768	5,897	3,953	6,346	60.5	82.2
Ödenmiş Sermaye	65	65	65	65	0.0	0.8
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0	0	0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	-1,206	1,857	1,393	3,013	116.3	39.0
Net Dönem Karı veya Zararı	2,688	1,172	407	448	10.0	5.8
Toplam Kaynaklar	5,893	7,793	5,439	7,725	42.0	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2023/12	2024/12	2024/09	2025/09	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	550	561	531	547	2.9	100.0
Satışların Maliyeti	241	255	242	246	1.7	44.9
Brüt Kâr (Zarar)	309	306	290	301	4.0	55.1
Faaliyet Giderleri (-)	28	39	38	43	12.9	7.9
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	280	266	252	258	2.6	47.2
FAVÖK	284	273	259	265	2.5	48.5
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	522	62	0	1	a.d.	0.2
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	69	17	24	17	-29.2	3.1
Net Finansman Gelir/Gider	1,200	301	328	111	-66.2	20.3
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	872	345	276	276	0.1	50.5
Finansman Gelirleri	2	11	0	10	a.d.	1.8
Finansman Giderleri (-)	189	287	159	104	-34.7	19.0
Parasal Kazanç/ Kayıp	1,387	577	487	205	-57.8	37.5
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	2,072	646	604	387	-35.9	70.8
Dönem Net Kârı veya Zararı	2,688	934	543	448	-17.5	81.9
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2023/12	2024/12	2024/09	2025/09	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	298	321	193	178	-7.8	
Ticari Alacaklardaki Değişim	-21	-38	-53	9	a.d.	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	0	0	0	0	a.d.	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	17	-7	-3	-4	22.9	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	-82	-4	-1	-2	117.1	
Duran Varlık Alımından Kaynak. Nakit Çıkışları	0	0	0	0	a.d.	
Duran Varlık Satışından Kaynak. Nakit Girişleri	0	0	0	0	a.d.	
Alınan Temettüler	0	0	0	0	a.d.	
Finansman Faaliy. Kaynaklanan Nakit Akışları	-160	-270	-158	-92	-41.6	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	33	18	-19	0	a.d.	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	192	120	0	0	a.d.	
Ödenen Temettüler	0	0	0	0	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	12	25	23	75	220.9	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2023/12	2024/12	2024/09	2025/09
Likidite Oranları				
Cari Oran	0.7	0.4	0.8	0.9
Nakit Oran	56.8	20.1	44.9	53.0
Likit Oran	0.7	0.4	0.8	0.9
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	27.6	45.3	33.6	45.7
Stok Devir Hızı	0.7	0.9	0.8	0.7
Borç Devir Hızı	33.8	33.7	18.9	20.3
Net Nakit Döngüsü (Gün)	-5.5	12.4	15.5	26.1
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	56.2	54.5	54.5	55.1
FVÖK Marjı	410.6	164.3	143.6	88.0
FAVÖK Marjı	51.6	48.7	48.7	48.5
Vergi Öncesi Kar Marjı	376.6	115.1	113.7	70.8
Efektif Vergi Oranı	-29.8	-44.7	10.1	-15.7
Net Kar Marjı	488.7	166.6	102.2	81.9
Özsermaye Karlılığı	119.0	19.3	24.3	8.7
Aktif Karlılık	57.7	13.7	52.6	12.8
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	56.4	32.1	37.6	21.7
Toplam Borç / Aktif	36.1	24.3	27.3	17.8
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	96.5	95.2	94.7	94.5
Faiz Karşılama Oranı	11.0	2.2	3.8	3.7
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	13.7	13.5	14.8	29.2
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	4.8	4.9	4.4	10.4
Net Borç (Mn TL)	1,857.8	1,709.7	1,283.5	1,155.4
Net Borç / FAVÖK	6.6	6.3	3.8	4.1

Sektör Analizi

Hisse Kodu	Hisse Fiyatı	PD (Mn TL)	PD (Mn USD)	Özkaynak (Mn TL)	Toplam Aktif (Mn TL)	Değerleme Oranları (%)				Karlılık Oranları (%)			
						FD / Satışlar	FD / FAVÖK	F/K	PD / DD	Net Kar / Zarar Marjı	Net Borç / FAVÖK	Aktif Büyümesi	Özkaynak Karlılığı
EDIP	39.42	2,562	59	6,346	7,725	6.45	13.29	3.05	0.40	81.94	4.13	42.03	8.70
ENKAI	103.00	618,000	14,146	354,395	467,779	3.35	14.65	18.39	1.74	24.12	-4.58	37.47	8.52
KUYAS	72.10	28,840	660	2,694	6,420	27.84	76.84	202.93	10.71	4.79	-1.35	143.08	2.55
DAPGM	12.13	32,145	736	14,075	30,406	5.90	7.76	41.86	2.28	18.26	0.25	41.33	8.45
GLRMK	174.90	56,423	1,291	16,416	56,725	1.76	10.69	14.86	3.44	14.42	0.12	57.30	32.27
GESAN	48.50	22,310	511	13,068	27,862	1.24	6.82	24.70	1.64	4.39	0.87	10.02	7.32
ORGE	70.75	5,660	130	3,585	5,440	1.56	3.16	9.54	1.43	16.97	-0.12	17.85	11.82
YYAPI	1.79	3,052	70	5,220	5,495			4.48	0.58	5,165.11		39.69	8.52
AKFIS	28.52	18,155	416	29,202	55,381	5.44	1,052.51	39.09	0.62	6.30	555.14	28.77	1.71
BRLSM	16.73	3,748	86	1,760	5,455	1.56	8.81	13.52	2.13	-0.78	1.81	51.17	-1.63
UCAYM	27.70	6,233	143	1,003	1,939	2.04	11.56	101.84	6.22	2.63	-0.24		5.08
TURGG	31.80	4,076	93	2,028	2,657			26.13	2.01			41.67	4.20
YAYLA	27.00	1,347	31	791	878	16.66			1.70	-5.73		22.44	-0.65
ANELE	15.40	4,081	93	2,831	13,097	1.01	28.87	15.24	1.44	3.46	9.23	23.38	8.01
Bayındırlık ve İmar						8.13	12.90	20.10	1.82	19.14		38.46	11.07

Sektör Analizi tablosunda yer alan şirketler halka açık piyasa değerlerine göre sıralanmış ve bu sıralamaya göre ilk 20 şirket gösterilmiştir.

Teknik Seviyeler	Değer (TL)	Uzaklık
Son Kapanış 39.42 TL		
1.Destek	38.39	-2.6%
2.Destek	37.37	-5.2%
PİVOT	40.03	1.5%
1.Direnç	41.05	4.1%
2.Direnç	42.69	8.3%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	52	
Son 1 Hafta	126	-58.7% altında
Son 1 Ay	81	-35.8% altında
Son 3 Ay	60	-13.4% altında
Son 1 Yıl	92	-43.6% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	44.60	-11.61%
23.60%	41.21	-4.34%
38.20%	39.11	0.79%
50.00%	37.41	5.37%
61.80%	35.71	10.39%
78.60%	33.30	18.38%
100.00%	30.22	30.44%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	40.53	AŞAĞI	ALIŞ	19.02.26	37.19	-2.7%
20 Günlük Ort.	38.45	YUKARI	ALIŞ	06.02.26	36.64	2.5%
50 Günlük Ort.	36.89	YUKARI	ALIŞ	16.01.26	35.16	6.8%
100 Günlük Ort.	35.47	YUKARI	ALIŞ	02.01.26	34.42	11.1%
200 günlük Ort.	34.80	YUKARI	ALIŞ	23.02.26		13.3%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	54.96	YUKARI		
MOM	104.45	YUKARI		
MACD	1.04	AŞAĞI		0 Referans çizgisi üzerinde.
CCI	16.89	YUKARI		
ADX	47.06	AŞAĞI		

Teknik Değerlendirme	Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
	YUKARI	- 5 (ÇOK GÜÇLÜ)	38.86		19.02.26	43.93

Bu aşamada mevcut trendin yönünü YUKARI, trendin gücünü de - 5 (ÇOK GÜÇLÜ) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 38.86 trend takip seviyesi üzerinde kalınabildiği sürece yukarı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 38.86 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 38.39 ve 37.37 seviyeleri, direnç olarak da 41.05 ve 42.69 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

EDIP	19.02.2026 10:20 Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. EDİPE işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
EDIP	18.02.2026 17:10 Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. EDİPE işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
EDIP	17.02.2026 18:14 Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. Geçici Vergi ekinde Vergi Dairesine verilen Gelir Tablosu Haberin Devamı
EDIP	11.11.2025 11:32 Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. EDİPE İşlem Sırasında Devre Kesici Uygulaması Başlamıştır Haberin Devamı
EDIP	10.11.2025 18:24 Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. Sorumluluk Beyanı Haberin Devamı
EDIP	10.11.2025 18:23 Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. Faaliyet Raporu Haberin Devamı
EDIP	10.11.2025 18:22 Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. Finansal Rapor Haberin Devamı
	03.11.2025 16:34 Aksigorta A.Ş.,Aselsan Elektronik Sanayi Ve Ticaret A.Ş.,Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,Ayen Enerji A.Ş. ... DÖNÜŞÜM Haberin Devamı
EDIP	09.10.2025 14:56 Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. EDİPE İşlem Sırasında Devre Kesici Uygulaması Başlamıştır Haberin Devamı
EDIP	30.09.2025 18:19 Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. Kredi Derecelendirme Notu Haberin Devamı
EDIP	26.09.2025 10:00 Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. EDİPE İşlem Sırasında Devre Kesici Uygulaması Başlamıştır Haberin Devamı
EDIP	03.09.2025 10:01 Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. EDİPE İşlem Sırasında Devre Kesici Uygulaması Başlamıştır Haberin Devamı

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. No:18 Park Maya Sitesi F-2/A Blok Beşiktaş 34335 İSTANBUL

Genel Müdürlük Telefon : 0 212 352 35 77

Müşteri Hizmetleri : 0 850 222 7772

www.vakifyatirim.com.tr www.vakiffx.com www.vkyanaliz.com

E-Posta : musterihizmetleri@vakifyatirim.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 kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel olarak sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir ve hiçbir şekilde alış veya satış yapılması yönünde yönlendirme olarak değerlendirilmemelidir. Vakıf Yatırım, bu bilgilerin doğru, eksiksiz ve değişmez olduğunu garanti etmemektedir. Bu nedenle, bu bültenden elde edilen bilgilere dayanılarak hareket etmeden önce, bilgilerin doğruluğunu teyit etmeniz gerekmektedir ve sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Rapor'da yer alan tüm veriler, Financial Information News Network (FINNET Elektronik Yayıncılık Data İletişim San. Tic. Ltd. Sti.) sağlayıcısından elde edilmiştir.

Bu bülten sadece genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Bültende kullanılan bilgilerden, kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bilgilerin kullanılması sonucunda yatırımcıların uğrayabilecekleri doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan, kar yoksunluğundan, manevi zararlardan ve üçüncü kişilerin uğrayabileceği zararlardan dolayı Vakıf Yatırım hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

Buradaki içeriğin hiçbir bölümü Vakıf Yatırım'ın yazılı izni olmadan değiştirilmez, kopyalanamaz ve alıntı yapılamaz. İçerik tamamen ya da kısmen yalnızca Vakıf Yatırım tarafından ya da Vakıf Yatırım'ın yazılı izni ile kullanılabilir.