

Egeyapı Avrupa GMYO / EGEY

Sektör	Gayrimenkul Yat. Ort.
Kayıtlı Sermaye (Mn TL)	750
Ödenmiş Sermaye (Mn TL)	200
BİST Pazarı	Ana Pazar
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler	-
Endeks Ağırlığı (XU100)	-
Halka Arz Tarihi	06/01/2025
Halka Açıklık Oranı	31.0%
Fiili Dolaşım Oranı	31.6%

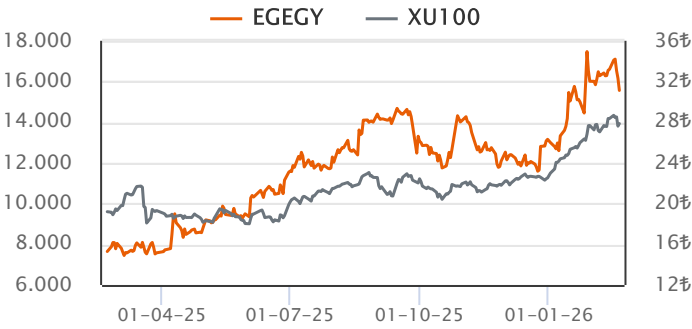
Ortaklık Yapısı

Ortak Adı	Pay (%)	Pay Tutarı (Mn TL)
EGE YAPI ANONİM ŞİRKETİ	63.12	126.24
DİĞER	30.14	60.28
HASAN İNANÇ KABADAYI	6.74	13.48

Piyasa Değeri (PD)

	2022/09	2023/09	2024/09	2025/09	Son Veri
Fiyat (TL)	31.12	0.00	0.00	26.62	31.12
Fiyat (USD)	0.71	0.00	0.00	0.64	0.71
Piyasa Değeri (Mn TL)	6,224			5,324	6,224
Piyasa Değeri (Mn USD)	142			128	142
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					81

Hisse Performansı



Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	-3.71	-6.27	0.39	18.24	106.37
Rölatif %	-4.61	-4.61	-7.74	-4.44	45.25

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2022/09	2023/09	2024/09	2025/09	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar	6.25	6.25		6.25	7.32
Sektör Ort.	2.99	2.81	2.74	2.13	3.00
Firma Değeri/FAVÖK				58.60	68.68
Sektör Ort.	10.45	8.00	11.14	13.61	15.34
Fiyat/Kazanç				13.04	15.25
Sektör Ort.	5.19	2.49	6.77	9.84	11.66
PD/DD				4.24	4.95
Sektör Ort.	1.26	1.50	0.67	1.56	1.00
Hisse Başına Kar (TL)				2.04	2.04

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2021/09	2022/09	2023/09	2024/09	2025/09
Dönen Varlıklar				1,185	3,614
Duran Varlıklar				3,492	4,529
Toplam Aktifler				4,677	8,143
Özkaynak (Ana Ortaklık)				160	1,256
Net Borç				60	-89
Net Satış Gelirleri			233	113	861
Brüt Kâr			64	46	312
FAVÖK			-91	-116	122
Net K/Z (Ana Ortaklık)			9	-287	390

Finansal Rasyolar

%	2021/09	2022/09	2023/09	2024/09	2025/09
Net Satışlar Büyüme				-51.4	660.2
Sektör Ort.	155.3	213.5	2,770.7	380.9	139.1
FAVÖK Değ.					
Sektör Ort.	162.5	168.1	261.3	38.0	284.3
Net Kâr/Zarar Değ.					
Sektör Ort.	196.3	1,134.4	372.1	499.5	102.5
Brüt Kar Marjı			27.4	40.6	36.3
Sektör Ort.	59.6	-6.8	67.6	49	60.7
FAVÖK Marjı			-39.1	-102.7	14.1
Sektör Ort.	39.9	-156.2	14.1	2.6	-28.7
Net Kâr/Zarar Marjı			3.7	-253.6	45.3
Sektör Ort.	2.9	320.4	-30	-144.2	-62
Toplam Borçlar Değ.					52.5
Sektör Ort.	18.8	277.8	114.6	193.7	1,035.7
Net Borç Değ.					
Sektör Ort.	4.7	12.8	77.8	94.5	1,022.9
Net Borç/FAVÖK					-1.0
Sektör Ort.	27.5	3.7	0.9	-2.8	-42.1
Aktif Büyümesi					74.1
Sektör Ort.	27.2	70.1	145.7	137.2	42.8
Özkaynak Büyüme					685.8
Sektör Ort.	148.7	106.5	184.1	492.2	43.0
Özkaynak Kârlılığı				-211.5	57.7
Sektör Ort.	11.3	45.6	130.5	19.6	2.3
Aktif Kârlılığı				-14.5	6.4
Sektör Ort.	6.8	35.0	48.7	17.7	0.8
Temettü Verimi					
Sektör Ort.	3.2	2.6	2.0	2.6	2.5

Finansal Analiz

Çeyreklik net kar 64.1 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 12.7 TL net kar.)

% 63.9 Çeyreklik net kar bir önceki çeyreğe göre azalış kaydetti.

Çeyreklik net satışlar 423.4 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 54.7 milyon TL)

Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %44.5 yükseliş kaydettiği gözlenirken, şirketin 9A25 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %660.2 yükselişle 861.0 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

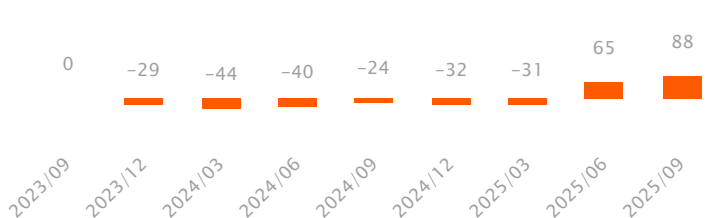
Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 0.02 puan düşüş kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK 87.6 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %20.69 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %21, geçen yıl aynı çeyrek %43.36)

Şirketin net nakit pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı azaltmıştır. Önceki çeyrek %4 düzeyinde olan finansal borç toplam borç oranı %3 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	1,111	3,248	1,185	3,614	205.0	44.4
Nakit ve Nakit Benzerleri	213	180	133	270	103.5	3.3
Finansal Yatırımlar	125	189	151	23	-84.5	0.3
Ticari Alacaklar	387	472	399	405	1.4	5.0
Stoklar	305	2,220	415	2,266	446.4	27.8
Duran Varlıklar	2,802	3,290	3,492	4,529	29.7	55.6
Ticari Alacaklar	10	6	5	5	0.0	0.1
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	1	1	1	6	1,038.5	0.1
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	0	5	133,113.0	0.1
Toplam Varlıklar (Aktifler)	3,913	6,538	4,677	8,143	74.1	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	851	4,588	1,002	4,589	358.1	56.4
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	253	309	288	178	-38.1	2.2
Ticari Borçlar	17	97	27	161	492.7	2.0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2,971	1,788	3,515	2,298	-34.6	28.2
Finansal Borçlar	21	58	55	26	-52.0	0.3
Ticari Borçlar	209	194	178	157	-11.8	1.9
Toplam Yükümlülükler	3,822	6,376	4,517	6,887	52.5	84.6
Özkaynaklar	92	162	160	1,256	685.8	15.4
Ödenmiş Sermaye	150	158	158	200	26.7	2.5
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0	0	0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	-171	-268	-201	-660	228.4	-8.1
Net Dönem Karı veya Zararı	-42	-338	-216	390	a.d.	4.8
Toplam Kaynaklar	3,913	6,538	4,677	8,143	74.1	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2023/12	2024/12	2024/09	2025/09	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	325	90	113	861	660.2	100.0
Satışların Maliyeti	203	54	67	549	714.9	63.7
Brüt Kâr (Zarar)	122	37	46	312	579.9	36.3
Faaliyet Giderleri (-)	246	188	166	197	18.5	22.9
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	-123	-152	-120	116	a.d.	13.4
FAVÖK	-120	-149	-116	122	a.d.	14.1
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	-47	9	7	-9	a.d.	-1.0
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	375	193	202	281	39.1	32.6
Net Finansman Gelir/Gider	-376	-172	-174	-90	-48.3	-10.5
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	205	50	89	387	336.8	45.0
Finansman Gelirleri	79	39	35	175	398.0	20.4
Finansman Giderleri (-)	114	204	221	97	-55.9	11.3
Parasal Kazanç/ Kayıp	-340	-7	12	-168	a.d.	-19.5
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	-171	-122	-85	297	a.d.	34.5
Dönem Net Kârı veya Zararı	-42	-269	-287	390	a.d.	45.3
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2023/12	2024/12	2024/09	2025/09	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	-40	-325	-468	-676	44.5	
Ticari Alacaklardaki Değişim	-34	17	-41	58	a.d.	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	-1,283	-1,247	-1,326	-984	-25.8	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	143	6	-9	27	a.d.	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	-243	-45	-81	226	a.d.	
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	321	365	527	589	11.6	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	277	254	318	101	-68.4	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	56	45	51	187	268.7	
Ödenen Temettüler	0	0	0	0	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	38	-5	-90	90	a.d.	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2023/12	2024/12	2024/09	2025/09
Likidite Oranları				
Cari Oran	1.3	0.7	1.2	0.8
Nakit Oran	39.7	8.0	28.3	6.4
Likit Oran	0.9	0.2	0.8	0.3
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	435.0	1,761.2	698.9	200.7
Stok Devir Hızı	548.9	8,958.5	1,302.4	1,505.6
Borç Devir Hızı	85.3	388.3	98.6	64.4
Net Nakit Döngüsü (Gün)	898.6	10,331.4	1,902.7	1,642.0
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	37.7	40.6	40.6	36.3
FVÖK Marjı	-41.7	48.1	88.6	25.5
FAVÖK Marjı	-36.9	-164.5	-102.7	14.1
Vergi Öncesi Kar Marjı	-52.5	-134.6	-75.2	34.5
Efektif Vergi Oranı	75.3	-121.5	-237.4	-31.2
Net Kar Marjı	-13.0	-298.0	-253.6	45.3
Özsermaye Karlılığı	-28.6	-211.7	-179.7	55.1
Aktif Karlılık	-1.4	-5.1	-14.5	6.4
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	4,169.0	3,923.8	2,825.4	548.2
Toplam Borç / Aktif	97.7	97.5	96.6	84.6
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	7.2	5.8	7.6	3.0
Faiz Karşılama Oranı	-1.5	-0.6	-0.4	3.1
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	-18.7	-39.3	-25.2	-54.7
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK				-61.2
Net Borç (Mn TL)	-63.7	-2.2	59.6	-89.2
Net Borç / FAVÖK				-1.0

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
EGEGY	31.12	6,224	142	1,256	8,143	7.32	68.68	15.25	4.95	45.30	-1.00	74.11	55.09
PEKGY	12.10	60,500	1,385	8,755	9,982	75.95			6.91	-10.27		42.14	-1.18
EKGYO	24.38	92,644	2,120	129,488	276,004	2.01	9.88	5.20	0.72	15.10	3.38	57.36	8.56
YGGYO	153.60	37,159	850	18,492	23,679	18.16	27.97		2.01	66.56	-3.15	29.68	7.41
ZRGYO	22.70	106,545	2,439	71,446	81,035	33.00	46.11	14.04	1.34	222.92	2.38	14.02	4.66
TRGYO	84.05	84,050	1,924	125,411	149,167	5.23	9.05	4.89	0.67	100.65	-2.37	42.80	6.15
RYGYO	28.54	57,080	1,306	67,226	79,164	24.28	28.52	3.33	0.85	408.46	1.03	69.16	18.99
AKSGY	8.50	20,528	470	40,927	48,718	6.82	9.47	6.78	0.50	45.19	0.36	53.93	3.71
SNGYO	4.81	19,240	440	45,900	58,816	11.11	237.12	23.34	0.42	36.07	50.03	35.45	1.96
ISGYO	21.98	21,073	482	48,810	55,920	6.99	17.83		0.42	-30.65	0.63	-6.71	-0.57
PSGYO	2.49	17,183	393	29,336	66,344	103.95		14.43	0.59	1,056.00		41.15	10.82
OZKGY	15.01	21,855	500	63,972	72,970	4.80	16.41	26.62	0.34	60.76	-4.05	43.00	2.44
AVPGY	53.20	21,280	487	39,452	49,706	4.08	10.57		0.54	33.32	-0.28	36.97	4.50
KZBGY	3.75	15,000	343	21,012	31,469	2.23	4.37	40.30	0.71	8.30	0.71	34.15	0.52
AKFGY	2.95	11,505	263	27,032	32,393	13.73	15.85	11.23	0.40	101.42	2.70	22.42	2.02
ALGYO	5.07	10,285	235	17,257	24,341	35.94	59.86	22.15	0.60	79.02	12.29	46.06	2.21
ADGYO	57.50	31,387	718	6,844	7,333	39.68	77.92		2.46	-55.27	-1.14	94.54	-0.96
KLGYO	6.68	9,319	213	22,576	31,779	1.73	2.75		0.41	-287.39	-0.04	19.79	-3.72
HLGYO	4.85	18,624	426	45,106	64,125	3.31	15.37	4.00	0.41	68.94	4.53	63.04	12.70
AHSGY	20.50	14,791	339	6,948	8,451	28.58	37.83	18.60	2.13	268.85	-3.10	55.52	18.53
Gayrimenkul Yat. Ort.						39.05	15.34	11.66	1.00	40.72		45.98	6.55

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

Teknik Seviyeler Son Kapanış 31.12 TL	Değer (TL)	Uzaklık
1.Destek	30.63	-1.6%
2.Destek	30.13	-3.2%
PİVOT	31.59	1.5%
1.Direnç	32.09	3.1%
2.Direnç	33.05	6.2%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	66	
Son 1 Hafta	61	8.0% üstünde
Son 1 Ay	111	-40.7% altında
Son 3 Ay	81	-18.5% altında
Son 1 Yıl	63	4.1% üstünde

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	35.48	-12.29%
23.60%	32.35	-3.80%
38.20%	30.41	2.33%
50.00%	28.84	7.91%
61.80%	27.27	14.12%
78.60%	25.04	24.28%
100.00%	22.20	40.18%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	32.96	AŞAĞI	ALIŞ	18.02.26	32.57	-5.6%
20 Günlük Ort.	32.56	AŞAĞI	ALIŞ	20.02.26	32.09	-4.4%
50 Günlük Ort.	28.90	YUKARI	ALIŞ	26.12.25	24.86	7.7%
100 Günlük Ort.	27.14	YUKARI	ALIŞ	26.12.25	24.79	14.6%
200 günlük Ort.	25.64	YUKARI	ALIŞ	20.02.26		21.4%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	47.84	AŞAĞI	SATIŞ	Satış sinyali gözleniyor.
MOM	94.76	AŞAĞI		
MACD	0.97	AŞAĞI		0 Referans çizgisi üzerinde.
CCI	-181.00	AŞAĞI		
ADX	28.32	AŞAĞI		

Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
AŞAĞI	- 4 (GÜÇLÜ)	34.53	SATIŞ	20.02.26	33.85

Son kapanış itibari ile AŞAĞI yönlü trend değişikliği yaşandığı dikkat çekmekte. Bu aşamada mevcut trendin yönünü AŞAĞI, trendin gücünü de - 4 (GÜÇLÜ) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 34.53 trend takip seviyesinin altında kalınabildiği sürece aşağı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 34.53 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 30.63 ve 33.05 seviyeleri, direnç olarak da 32.09 ve 33.05 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

EGEGY	17.02.2026 18:28 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2025 Yılı 4. Geçici Vergi Beyannamesi Ekinde Sunulan Gelir Tablosu Haberin Devamı
EGEGY	05.02.2026 15:50 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bağımsız Denetim Kuruluşu Önerisi Hakkında Haberin Devamı
	30.01.2026 16:40 Bursa Çimento Fabrikası A.Ş., Türkiye İş Bankası A.Ş., Hedef Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş., Safkar Ege Soğutmacılık Klima Soğuk Hava Tesisleri İhracat İthalat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ... DÖNÜŞÜM Haberin Devamı
EGEGY	29.01.2026 17:36 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. EGEGY.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
EGEGY	23.01.2026 17:21 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2026 Yılı Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi Haberin Devamı
EGEGY	15.01.2026 18:06 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. CER T1 Blok Değerlemesi Haberin Devamı
EGEGY	15.01.2026 18:06 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kordon İstanbul Haberin Devamı
EGEGY	15.01.2026 18:05 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hasköy Haberin Devamı
EGEGY	15.01.2026 18:05 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Çamlıyaka Projesi Haberin Devamı
EGEGY	15.01.2026 18:05 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Modernyaka Projesi Haberin Devamı
EGEGY	15.01.2026 18:04 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kekliktepe Projesi Haberin Devamı
EGEGY	15.01.2026 18:04 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şile Projesi 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 bültenen elde edilen bilgilere dayanarak hareket etmeden önce, bilgilerin doğruluğunu teyit etmeniz gerekmektedir ve sadece burada yer alan bilgilere dayanarak 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.