

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	34.6%

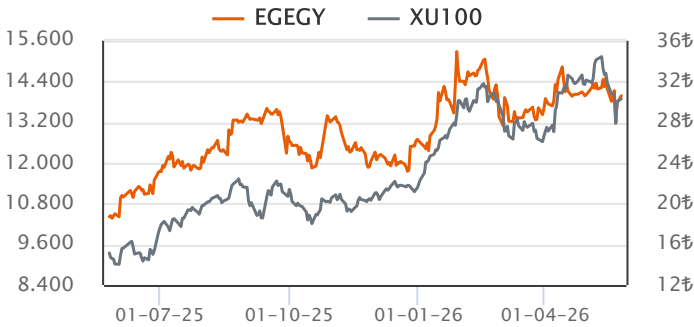
Ortaklık Yapısı

Ortak Adı	Pay (%)	Pay Tutarı (Mn TL)
EGE YAPI ANONİM ŞİRKETİ	60.17	120.34
DİĞER	34.57	69.14
HASAN İNANÇ KABADAYI	5.26	10.52

Piyasa Değeri (PD)

	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03	Son Veri
Fiyat (TL)	30.60	0.00	15.16	29.34	30.60
Fiyat (USD)	0.67	0.00	0.40	0.66	0.67
Piyasa Değeri (Mn TL)	6,120		3,032	5,868	6,120
Piyasa Değeri (Mn USD)	134		80	132	134
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					130

Hisse Performansı



Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	2.34	1.86	-0.46	16.26	61.14
Rölatif %	1.73	2.88	3.26	-5.75	8.53

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar	1.40	1.40	11.75	1.40	1.46
Sektör Ort.	2.96	1.91	2.04	2.81	2.57
Firma Değeri/FAVÖK				4.51	4.69
Sektör Ort.	8.69	9.80	7.84	13.55	14.45
Fiyat/Kazanç				4.99	5.20
Sektör Ort.	1.91	4.27	7.39	14.28	14.35
PD/DD			3.45	2.44	2.54
Sektör Ort.	1.11	0.75	0.81	0.97	0.99
Hisse Başına Kar (TL)				5.89	5.89

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2022/03	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03
Dönen Varlıklar				3,687	5,380
Duran Varlıklar				3,192	2,136
Toplam Aktifler				6,879	7,516
Özkaynak (Ana Ortaklık)				879	2,409
Net Borç				-512	394
Net Satış Gelirleri			33	124	2,174
Brüt Kâr			11	48	697
FAVÖK			-44	-39	603
Net K/Z (Ana Ortaklık)			-192	156	521

Finansal Rasyolar

%	2022/03	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03
Net Satışlar Büyüme				271.0	1,659.8
Sektör Ort.	336.6	204.4	2,225.5	362.7	1,658.4
FAVÖK Değ.					
Sektör Ort.	856.0	143.2	706.9	219.8	99.8
Net Kâr/Zarar Değ.					234.8
Sektör Ort.	544.1	1,407.5	177.8	264.2	148.1
Brüt Kar Marjı			32.6	38.9	32.1
Sektör Ort.	57.6	74.3	61.4	63.2	51.5
FAVÖK Marjı			-131.4	-31.4	27.7
Sektör Ort.	-133.5	-254	-53.8	-26.6	-49.4
Net Kâr/Zarar Marjı			-576.6	125.9	24.0
Sektör Ort.	574.7	-4998.6	-725.5	-29.4	1359.4
Toplam Borçlar Değ.					-14.9
Sektör Ort.	157.0	336.8	181.5	1,052.6	100.0
Net Borç Değ.					
Sektör Ort.	399.5	86.8	154.7	221.3	165.4
Net Borç/FAVÖK					0.3
Sektör Ort.	5.4	3.8	0.2	11.0	-2.8
Aktif Büyümesi					9.3
Sektör Ort.	55.5	145.0	139.2	47.9	45.7
Özkaynak Büyüme					174.1
Sektör Ort.	68.0	216.3	256.4	38.5	44.7
Özkaynak Karlılığı					-0.5
Sektör Ort.	36.3	72.5	24.4	6.1	3.5
Aktif Karlılığı					-0.1
Sektör Ort.	28.9	49.7	21.0	4.6	2.4
Temettü Verimi					1.0
Sektör Ort.	3.5	3.2	2.8	3.6	3.3

Finansal Analiz

Çeyreklik net kar 520.8 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 155.5 TL net kar.)

% 23.5 Çeyreklik net kar bir önceki çeyreğe göre artış kaydetti.

Çeyreklik net satışlar 2.2 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 123.5 milyon TL)

Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %40.0 yükseliş kaydettiği gözlenirken, şirketin 3A26 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,659.8 yükselişle 2.2 milyar TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 0.31 puan düşüş kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK 603.2 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %27.75 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %40, geçen yıl aynı çeyrek %31.42)

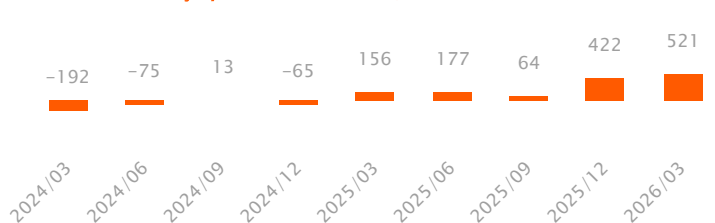
Şirketin net borç pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı artmıştır. Önceki çeyrek %3 düzeyinde olan finansal borç toplam borç oranı %10 düzeyine yükselmiştir.

Çeyreklik FAVÖK (Mn TL)



Çeyreklik Net Kar / Zarar (Mn TL)



Özet Bilanço (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Dönen Varlıklar	3,390	3,140	3,687	5,380	45.9	71.6
Nakit ve Nakit Benzerleri	188	190	613	28	-95.4	0.4
Finansal Yatırımlar	198	37	165	111	-32.8	1.5
Ticari Alacaklar	493	132	434	363	-16.4	4.8
Stoklar	2,316	2,276	2,082	4,308	106.9	57.3
Duran Varlıklar	3,433	5,400	3,192	2,136	-33.1	28.4
Ticari Alacaklar	6	23	5	18	270.4	0.2
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	1	7	1	7	926.2	0.1
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	6	0	5	262,933.8	0.1
Toplam Varlıklar (Aktifler)	6,823	8,540	6,879	7,516	9.3	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4,788	3,736	4,296	4,339	1.0	57.7
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	323	176	229	417	82.3	5.6
Ticari Borçlar	102	749	188	333	77.1	4.4
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1,866	2,915	1,704	768	-55.0	10.2
Finansal Borçlar	60	18	37	116	212.5	1.5
Ticari Borçlar	202	208	171	198	15.4	2.6
Toplam Yükümlülükler	6,654	6,652	6,000	5,107	-14.9	68.0
Özkaynaklar	170	1,888	879	2,409	174.1	32.0
Ödenmiş Sermaye	158	200	200	200	0.0	2.7
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0	0	0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	-279	-758	-579	136	a.d.	1.8
Net Dönem Karı veya Zararı	-352	893	119	521	338.2	6.9
Toplam Kaynaklar	6,823	8,540	6,879	7,516	9.3	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	124	2,414	124	2,174	1,659.8	100.0
Satışların Maliyeti	70	1,373	75	1,477	1,857.3	67.9
Brüt Kâr (Zarar)	54	1,041	48	697	1,350.0	32.1
Faaliyet Giderleri (-)	246	302	88	97	10.4	4.5
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	-192	739	-40	600	a.d.	27.6
FAVÖK	-188	747	-39	603	a.d.	27.7
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	6	-22	8	3	-62.5	0.1
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	252	96	282	18	-93.6	0.8
Net Finansman Gelir/Gider	-225	168	-39	51	a.d.	2.3
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	66	813	250	622	148.4	28.6
Finansman Gelirleri	50	195	83	7	-92.0	0.3
Finansman Giderleri (-)	266	110	44	28	-36.6	1.3
Parasal Kazanç/ Kayıp	-9	83	-78	72	a.d.	3.3
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	-159	980	211	672	218.4	30.9
Dönem Net Kârı veya Zararı	-352	812	156	521	234.8	24.0
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	-426	-777	-180	-407	126.1	
Ticari Alacaklardaki Değişim	23	363	-24	-226	839.3	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	-1,632	-1,153	-408	1,038	a.d.	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	8	565	136	-426	a.d.	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	-58	220	53	-67	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	478	588	756	326	-56.9	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	332	101	0	390	a.d.	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	59	227	55	29	-47.1	
Ödenen Temettüler	0	0	0	0	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	-6	32	595	-162	a.d.	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03
Likidite Oranları				
Cari Oran	0.7	0.8	0.9	1.2
Nakit Oran	8.0	6.1	18.1	3.2
Likit Oran	0.2	0.2	0.4	0.2
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	1,309.7	56.8	751.8	29.3
Stok Devir Hızı	7,095.3	590.4	4,751.8	365.4
Borç Devir Hızı	307.7	113.0	557.5	34.3
Net Nakit Döngüsü (Gün)	8,097.4	534.2	4,946.1	360.4
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	43.5	43.1	38.9	32.1
FVÖK Marjı	45.8	37.1	139.1	31.9
FAVÖK Marjı	-151.5	31.0	-31.4	27.7
Vergi Öncesi Kar Marjı	-128.0	40.6	171.0	30.9
Efektif Vergi Oranı	-121.5	17.2	26.4	22.5
Net Kar Marjı	-283.4	33.6	125.9	24.0
Özsermaye Karlılığı	-269.6	78.9	17.7	31.7
Aktif Karlılık	-6.6	10.6	-0.1	16.4
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	3,923.8	352.3	682.9	212.0
Toplam Borç / Aktif	97.5	77.9	87.2	68.0
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	5.8	2.9	4.4	10.4
Faiz Karşılama Oranı	-0.6	8.9	4.8	24.3
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	-41.0	-108.6	-39.1	-24.7
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK		-14.5		-1.8
Net Borç (Mn TL)	-2.3	-32.6	-512.3	393.9
Net Borç / FAVÖK		0.0		0.3

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	30.60	6,120	134	2,409	7,516	1.46	4.69	5.20	2.54	23.96	0.28	9.26	31.68
PEKGY	13.20	66,000	1,449	9,552	12,019	56.84		143.97	6.91	52,412.53		42.80	6.86
YGGYO	234.30	56,682	1,244	28,555	29,449	17.44	21.74	11.49	1.99	52.75	-2.29	39.30	1.79
EKGYO	19.58	74,404	1,633	145,246	352,669	2.01	7.82	26.87	0.51	8.43	3.82	65.46	1.31
TRGYO	93.60	93,600	2,055	145,848	187,631	5.84	8.23	11.94	0.64	59.55	-0.52	46.02	1.35
RYGYO	29.80	59,600	1,308	95,459	113,714	16.49	17.81	3.72	0.62	61.96	0.79	64.80	0.80
ZRGYO	17.43	81,810	1,796	87,540	104,101	25.01	35.07	10.54	0.93	42.13	2.65	50.79	0.47
AKSGY	9.20	22,218	488	49,232	59,453	5.12	7.04	7.01	0.45	14.68	-0.25	41.38	0.39
PSGYO	3.17	21,876	480	40,619	86,541	183.17		5.62	0.54	1,456.25		49.27	5.39
SNGYO	3.60	14,400	316	52,478	70,901	3.86	19.30	38.27	0.27	24.99	5.21	39.54	1.21
ISGYO	20.68	19,827	435	54,594	65,622	7.27	17.93		0.36	-89.12	0.73	26.51	-1.26
ALGYO	7.10	14,403	316	17,584	28,869	38.90	92.46		0.82	77.48	21.85	45.62	0.35
ADGYO	57.95	31,632	694	14,007	16,623	38.20	70.89		2.26	-16.35	-1.60	156.03	-0.33
AVPGY	62.50	25,000	549	44,420	55,787	3.31	8.46	16.94	0.56	12.20	-0.58	27.41	0.40
SVGYO	19.43	21,043	462	4,233	5,588	271.12	415.69	725.01	4.97	445.85	-14.39		1.32
FZLGY	13.27	16,588	364	4,182	14,392	6.45			3.97	-1.47		44.55	-0.60
AKFGY	2.78	10,842	238	31,406	40,590	12.95	15.10	18.26	0.35	-75.84	3.21	43.07	-0.66
HLGYO	6.03	23,155	508	63,040	89,452	2.48	24.24	1.74	0.37	158.94	4.47	79.79	3.17
OZKGY	12.36	17,996	395	72,727	87,684	3.42	9.59	31.78	0.25	-14.36	-4.53	43.62	-0.15
KZBGY	3.20	12,800	281	25,119	39,779	9.53	13.18	14.08	0.51	15.18	3.26	47.66	0.34
Gayrimenkul Yat. Ort.						33.63	14.45	14.35	0.99	43.41		52.26	6.56

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 30.60 TL		
1.Destek	29.98	-2.0%
2.Destek	29.36	-4.1%
PİVOT	30.54	-0.2%
1.Direnç	31.16	1.8%
2.Direnç	31.72	3.7%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	61	
Son 1 Hafta	92	-33.3% altında
Son 1 Ay	126	-51.2% altında
Son 3 Ay	130	-52.9% altında
Son 1 Yıl	75	-18.5% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	35.48	-13.75%
23.60%	32.95	-7.13%
38.20%	31.39	-2.52%
50.00%	30.13	1.56%
61.80%	28.87	5.99%
78.60%	27.07	13.04%
100.00%	24.78	23.49%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	29.93	YUKARI	ALİŞ	25.05.26	30.21	2.2%
20 Günlük Ort.	30.99	AŞAĞI	ALİŞ	15.05.26	30.79	-1.3%
50 Günlük Ort.	30.38	YUKARI	ALİŞ	25.05.26	30.59	0.7%
100 Günlük Ort.	30.30	YUKARI	ALİŞ	22.05.26	29.77	1.0%
200 günlük Ort.	28.20	YUKARI	ALİŞ	25.05.26		8.5%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	49.23	YUKARI		
MOM	97.45	YUKARI		
MACD	-0.16	YUKARI		0 Referans çizgisi altında.
CCI	-36.86	YUKARI	ALİŞ	
ADX	30.81	AŞAĞI		

Teknik Değerlendirme					
Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
AŞAĞI	- 3 (ORTA)	32.70		18.05.26	32.08

Bu aşamada mevcut trendin yönünü AŞAĞI, trendin gücünü de - 3 (ORTA) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 32.70 trend takip seviyesinin altında kalınabildiği sürece aşağı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 32.70 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 29.98 ve 29.36 seviyeleri, direnç olarak da 31.16 ve 31.72 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

EGEGY	21.05.2026 17:35 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. EGEY.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
EGEGY	15.05.2026 18:33 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara İlişkin Rapor Haberin Devamı
EGEGY	13.05.2026 17:52 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sözleşme Bildirimi Hakkında Haberin Devamı
EGEGY	30.04.2026 21:40 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2026 3 Aylık Sorumluluk Beyanı Haberin Devamı
EGEGY	30.04.2026 21:40 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2026 3 Aylık Faaliyet Raporu Haberin Devamı
EGEGY	30.04.2026 21:40 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2026 3 Aylık Finansal Raporlar Haberin Devamı
EGEGY	21.04.2026 22:16 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurul Toplantısı Tescil Edilmiştir Haberin Devamı
EGEGY	21.04.2026 22:16 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bağımsız Denetçi seçimi Tescil Edilmiştir Haberin Devamı
EGEGY	21.04.2026 09:27 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Pay Alım Satım Bildirimi Haberin Devamı
EGEGY	21.04.2026 08:48 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Pay Alım Satım Bildirimi Haberin Devamı
EGEGY	20.04.2026 19:07 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Pay Alım/Satım İşlemlerine İlişkin Bildirim Hasan İnanç Kabadayı ve Ege Yapı A.Ş. Satış İşlemleri Bildirimi Haberin Devamı
EGEGY	17.04.2026 18:40 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Komite Üyelerinin Güncellenmesi Hakkında 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.