

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%

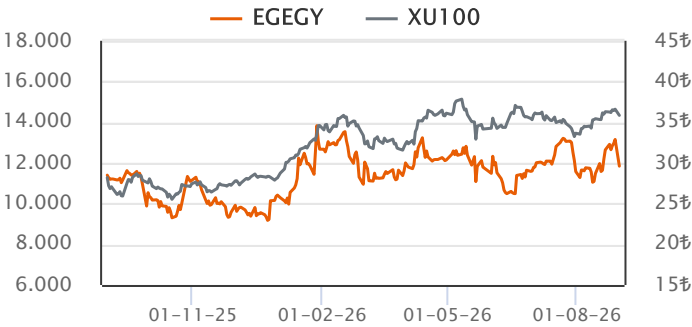
Ortaklık Yapısı

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)

	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06	Son Veri
Fiyat (TL)	29.60	0.00	23.08	29.00	29.60
Fiyat (USD)	0.62	0.00	0.58	0.62	0.62
Piyasa Değeri (Mn TL)	5,920		4,616	5,800	5,920
Piyasa Değeri (Mn USD)	123		116	125	123
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					100

Hisse Performansı



Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	-9.98	-8.30	2.28	13.66	6.84
Rölatif %	-8.04	-7.23	-3.97	-10.71	-15.87

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar	1.21	1.21	7.16	1.21	1.23
Sektör Ort.	3.11	2.06	2.02	2.98	2.72
Firma Değeri/FAVÖK				3.80	3.87
Sektör Ort.	7.75	9.09	7.68	15.74	17.71
Fiyat/Kazanç			14.10	5.19	5.29
Sektör Ort.	1.85	5.03	7.75	11.59	10.83
PD/DD			4.16	2.18	2.22
Sektör Ort.	1.31	0.65	0.84	0.94	0.98
Hisse Başına Kar (TL)			1.64	5.59	5.59

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2022/06	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06
Dönen Varlıklar				3,921	5,084
Duran Varlıklar				3,798	2,335
Toplam Aktifler				7,719	7,419
Özkaynak (Ana Ortaklık)				1,109	2,665
Net Borç				-229	398
Net Satış Gelirleri			55	543	3,255
Brüt Kâr			23	208	1,121
FAVÖK			-86	47	932
Net K/Z (Ana Ortaklık)			-279	401	707

Finansal Rasyolar

%	2022/06	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06
Net Satışlar Büyüme				895.3	499.8
Sektör Ort.	236.9	258.7	1,007.5	1,077.1	901.8
FAVÖK Değ.					
Sektör Ort.	475.1	336.9	57.0	180.6	113.2
Net Kâr/Zarar Değ.					76.5
Sektör Ort.	1,458.2	524.6	-0.9	313.4	4,993.5
Brüt Kar Marjı			42.5	38.3	34.4
Sektör Ort.	-139.4	68.6	53.4	63	56.3
FAVÖK Marjı			-157.7	8.6	28.7
Sektör Ort.	-279.5	-90.5	-24.1	-47.9	-85.3
Net Kâr/Zarar Marjı			-511.8	73.8	21.7
Sektör Ort.	520.7	-1345.9	-524.8	-17.2	1035.2
Toplam Borçlar Değ.					-28.1
Sektör Ort.	401.3	114.5	156.1	1,208.1	148.4
Net Borç Değ.					
Sektör Ort.	-1.2	229.8	109.0	82.1	120.0
Net Borç/FAVÖK					0.2
Sektör Ort.	4.8	1.4	-2.1	0.0	1.6
Aktif Büyümesi					-3.9
Sektör Ort.	72.4	143.5	136.6	43.5	47.9
Özkaynak Büyüme					140.3
Sektör Ort.	75.2	206.5	232.1	32.4	41.0
Özkaynak Kârlılığı					29.5
Sektör Ort.	44.0	68.1	22.3	4.4	1.4
Aktif Kârlılığı					8.5
Sektör Ort.	33.4	46.9	18.3	3.2	2.0
Temettü Verimi					1.0
Sektör Ort.	3.3	2.9	2.6	3.3	3.5

Finansal Analiz

Çeyreklik net kar 149.8 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 234.2 TL net kar.)

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

Çeyreklik net satışlar 928.2 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 410.4 milyon TL)

Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %50.3 düşüş kaydettiği gözlenirken, şirketin 6A26 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %499.8 yükselişle 3.3 milyar TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 0.12 puan yükseliş kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK 287.2 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %30.94 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %28, geçen yıl aynı çeyrek %21.56)

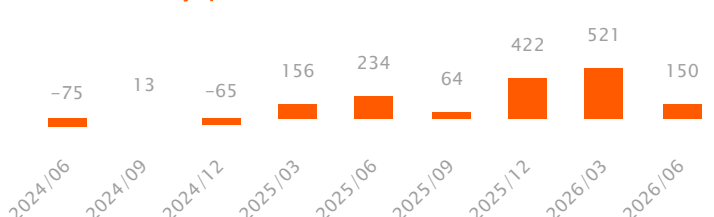
Şirketin net borç pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı artmıştır. Önceki çeyrek %10 düzeyinde olan finansal borç toplam borç oranı %16 düzeyine yükselmiştir.

Çeyreklik FAVÖK (Mn TL)



Çeyreklik Net Kar / Zarar (Mn TL)



Özet Bilanço (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Dönen Varlıklar	3,390	3,259	3,921	5,084	29.7	68.5
Nakit ve Nakit Benzerleri	188	203	315	161	-48.8	2.2
Finansal Yatırımlar	198	39	172	183	6.8	2.5
Ticari Alacaklar	493	141	533	122	-77.2	1.6
Stoklar	2,316	2,436	2,258	4,258	88.6	57.4
Duran Varlıklar	3,433	5,779	3,798	2,335	-38.5	31.5
Ticari Alacaklar	6	25	5	14	178.9	0.2
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	1	7	5	7	48.9	0.1
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	6	0	6	140,513.9	0.1
Toplam Varlıklar (Aktifler)	6,823	9,038	7,719	7,419	-3.9	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4,788	3,898	4,633	3,815	-17.6	51.4
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	0	195	a.d.	2.6
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	323	188	224	324	44.7	4.4
Ticari Borçlar	102	801	250	404	61.5	5.4
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1,866	3,120	1,977	938	-52.6	12.6
Finansal Borçlar	60	19	34	222	559.6	3.0
Ticari Borçlar	202	223	179	171	-4.4	2.3
Toplam Yükümlülükler	6,654	7,017	6,610	4,753	-28.1	64.1
Özkaynaklar	170	2,021	1,109	2,665	140.3	35.9
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	-811	-614	65	a.d.	0.9
Net Dönem Karı veya Zararı	-352	956	303	707	133.2	9.5
Toplam Kaynaklar	6,823	9,038	7,719	7,419	-3.9	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	124	2,414	543	3,255	499.8	100.0
Satışların Maliyeti	70	1,373	335	2,134	537.9	65.6
Brüt Kâr (Zarar)	54	1,041	208	1,121	438.6	34.4
Faaliyet Giderleri (-)	246	302	166	195	17.4	6.0
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	-192	739	42	926	2,093.0	28.5
FAVÖK	-188	747	47	932	1,889.2	28.7
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	6	-22	-13	1	a.d.	0.0
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	252	96	325	34	-89.5	1.0
Net Finansman Gelir/Gider	-225	168	-67	20	a.d.	0.6
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	66	813	354	961	171.4	29.5
Finansman Gelirleri	50	195	171	13	-92.6	0.4
Finansman Giderleri (-)	266	110	82	121	46.7	3.7
Parasal Kazanç/ Kayıp	-9	83	-156	128	a.d.	3.9
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	-159	980	287	981	242.1	30.1
Dönem Net Kârı veya Zararı	-352	812	401	707	76.5	21.7
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	-426	-777	-655	-199	-69.6	
Ticari Alacaklardaki Değişim	23	363	-137	31	a.d.	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	-1,632	-1,153	-847	1,462	a.d.	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	8	565	209	-449	a.d.	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	-58	220	66	-126	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	827	314	-62.0	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	332	101	0	662	a.d.	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	59	227	114	189	65.2	
Ödenen Temettüler	0	0	0	62	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	-6	32	195	-42	a.d.	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06
Likidite Oranları				
Cari Oran	0.7	0.8	0.8	1.3
Nakit Oran	8.0	6.2	10.5	9.0
Likit Oran	0.2	0.2	0.3	0.2
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	1,309.7	57.2	277.0	18.3
Stok Devir Hızı	7,095.3	601.0	1,727.9	381.7
Borç Devir Hızı	307.7	120.0	244.7	37.7
Net Nakit Döngüsü (Gün)	8,097.4	538.2	1,760.2	362.4
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	43.5	43.1	38.3	34.4
FVÖK Marjı	45.8	37.1	36.4	33.5
FAVÖK Marjı	-151.5	31.0	8.6	28.7
Vergi Öncesi Kar Marjı	-128.0	40.6	52.8	30.1
Efektif Vergi Oranı	-121.5	17.2	-39.7	27.9
Net Kar Marjı	-283.4	33.6	73.8	21.7
Özsermaye Karlılığı	-269.6	74.1	36.1	37.5
Aktif Karlılık	-6.6	10.2	8.5	14.8
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	3,923.8	347.3	596.0	178.3
Toplam Borç / Aktif	97.5	77.6	85.6	64.1
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	5.8	3.0	3.9	15.6
Faiz Karşılama Oranı	-0.6	8.9	3.5	8.1
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	-41.0	-110.3	-55.7	63.7
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK		-14.8		3.9
Net Borç (Mn TL)	-2.3	-34.9	-228.7	397.5
Net Borç / FAVÖK		0.0		0.2

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	29.60	5,920	123	2,665	7,419	1.23	3.87	5.29	2.22	21.73	0.24	-3.89	37.47
PEKGY	15.75	78,750	1,638	10,066	18,691	270.92		157.67	7.82	22,160.27		105.76	5.02
YGGYO	233.90	56,585	1,177	28,215	29,741	17.93	22.44	10.66	2.01	42.72	-1.44	39.27	3.18
EKGYO	20.00	76,000	1,581	154,332	423,624	2.25	9.97		0.49	5.82	5.18	90.74	2.17
RYGYO	50.80	101,600	2,113	103,263	127,880	30.23	32.75	6.38	0.98	99.86	0.89	76.30	2.41
TRGYO	96.50	96,500	2,007	154,004	196,655	5.72	8.20	15.43	0.63	68.75	-0.25	43.70	3.58
AKSGY	10.01	24,174	503	52,493	63,083	5.71	7.93	7.37	0.46	45.88	-0.10	40.25	2.49
ISGYO	26.30	25,215	525	58,193	70,128	9.76	26.65		0.43	-52.63	0.67	32.94	-1.71
PSGYO	3.21	22,152	461	42,594	89,529	40.06		10.97	0.52	221.16		39.83	5.74
SNGYO	3.40	13,600	283	55,730	74,774	3.75	13.18		0.24	4.71	3.54	36.64	0.33
AVPGY	54.70	21,880	455	46,495	58,233	3.30	11.92	21.39	0.47	36.97	-0.29	21.47	2.73
SVGYO	18.06	19,559	407	4,509	5,997	282.20	529.78		4.34	139.12	-16.67		1.04
PAGYO	153.10	13,320	277	17,797	19,576	12.80	15.06	8.48	0.75	73.60	-0.32	41.29	2.87
AKFGY	2.56	9,984	208	33,577	43,382	12.77	15.41	22.41	0.30	-31.69	3.69	44.21	-0.59
FZLGY	9.41	11,763	245	4,242	11,816	3.22			2.77	-9.19		4.41	-6.42
ADGYO	57.85	31,578	657	14,925	17,703	42.63	77.49		2.12	-23.44	-0.97	161.70	-0.99
KGYO	13.05	13,050	271	1,431	10,146	8.08			9.12	0.58		34.52	0.65
OZKGY	13.55	19,729	410	76,653	97,506	3.88	13.77		0.26	-78.46	-5.96	49.48	-1.46
ALGYO	3.67	7,445	155	19,071	31,368	30.26	72.63		0.39	354.24	33.82	43.31	2.27
HLGYO	4.38	16,819	350	67,076	102,669	2.82	58.69	1.49	0.25	163.31	27.77	77.79	6.36
Gayrimenkul Yat. Ort.						63.51	17.71	10.83	0.98	31.11		57.12	4.41

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

Teknik Seviyeler Son Kapanış 29.60 TL	Değer (TL)	Uzaklık
1.Destek	28.51	-3.7%
2.Destek	27.41	-7.4%
PİVOT	30.69	3.7%
1.Direnç	31.79	7.4%
2.Direnç	33.97	14.8%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	68	
Son 1 Hafta	83	-18.2% altında
Son 1 Ay	95	-28.8% altında
Son 3 Ay	100	-31.8% altında
Son 1 Yıl	89	-23.3% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	33.82	-12.48%
23.60%	31.82	-6.98%
38.20%	30.58	-3.20%
50.00%	29.58	0.07%
61.80%	28.57	3.61%
78.60%	27.15	9.02%
100.00%	25.33	16.86%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	31.72	AŞAĞI	SATIŞ	31.08.26	31.29	-6.7%
20 Günlük Ort.	29.99	AŞAĞI	SATIŞ	31.08.26	30.63	-1.3%
50 Günlük Ort.	30.21	AŞAĞI	SATIŞ	31.08.26	30.21	-2.0%
100 Günlük Ort.	30.01	AŞAĞI	SATIŞ	31.08.26	29.87	-1.4%
200 günlük Ort.	28.90	YUKARI	SATIŞ	20.08.26	29.14	2.4%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	45.80	AŞAĞI	SATIŞ	Satış sinyali gözleniyor.
MOM	102.28	AŞAĞI		
MACD	0.44	AŞAĞI		0 Referans çizgisi üzerinde.
CCI	-32.35	AŞAĞI	SATIŞ	
ADX	19.68	AŞAĞI		

Teknik Değerlendirme	Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
	AŞAĞI	- 5 (ÇOK GÜÇLÜ)	34.46	SATIŞ	31.08.26	33.66

Son kapanış itibari ile AŞAĞI yönlü trend değişikliği yaşandığı dikkat çekmekte. Bu aşamada mevcut trendin yönünü AŞAĞI, trendin gücünü de - 5 (ÇOK GÜÇLÜ) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 34.46 trend takip seviyesinin altında kalınabildiği sürece aşağı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 34.46 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 28.51 ve 27.41 seviyeleri, direnç olarak da 31.79 ve 33.97 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

EGEGY	31.08.2026 12:39 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. EGEGY.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
EGEGY	24.08.2026 17:33 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara İlişkin Rapor Haberin Devamı
EGEGY	18.08.2026 18:26 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bedelsiz sermaye artırımı hakkında Haberin Devamı
EGEGY	10.08.2026 19:57 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Katılım Finansı İlkeleri Bilgi Formu Haberin Devamı
EGEGY	10.08.2026 19:56 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2026 6 Aylık Porftöy Sınırlamaları Haberin Devamı
EGEGY	10.08.2026 19:56 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2026 6 Aylık Sorumluluk Beyanı Haberin Devamı
EGEGY	10.08.2026 19:56 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2026 6 Aylık Faaliyet Raporu Haberin Devamı
EGEGY	10.08.2026 19:55 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2026 6 Aylık Finansal Raporlar Haberin Devamı
EGEGY	04.08.2026 18:48 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetici Sorumluluk Sigortası Hk Haberin Devamı
EGEGY	04.08.2026 18:48 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2025 Yılı Portföy Sınırları Haberin Devamı
EGEGY	03.08.2026 17:47 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Esas Sözleşme Haberin Devamı
EGEGY	27.07.2026 15:47 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. EGEGY.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir 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.