

ŞİRKET KÜNYESİ

Şirket Adı	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sektör	Gayrimenkul Yat. Ort.
Sermaye Grubu	-
Kuruluş Tarihi	12/02/2015
Kayıtlı Sermaye	750,000,000
Ödenmiş Sermaye	200,000,000
Personel Sayısı	20
Genel Müdür	DİDEM ŞENGÜL
BİST Pazarı	Ana Pazar
Dahil Olduğu BİST Endeksleri	XUTUM, XUMAL, XGMYO, XTUMY, XHARZ, XBANA, XU500, XGYOS
Halka Arz Tarihi	06/01/2025
Halka Açıklık Oranı	31%
Halka Açık Piyasa Değeri	1,742,200,000
Aylık	0.85
Beta	3 Aylık 0.73
Yıllık	0.35

ORTAKLIK YAPISI

Ortak Adı	Sermaye Payı	Pay
EGE YAPI ANONİM ŞİRKETİ	126,240,000	63.1%
HASAN İNANÇ KABADAYI	13,482,890	6.7%
Diğer	60,277,110	30.1%

KARLILIK

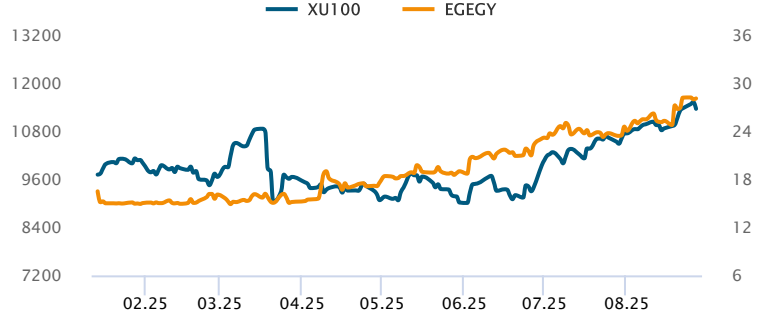
Son 5 yıl	2021/06	2022/06	2023/06	2024/06	2025/06
Net K/Z (Yıllık) (Mn TL)	-	-	-	-	313
Hisse Başına Kar (TL) (Yıllık)	-	-	-	-	1.57
Hisse Başına Kar (USD) (Yıllık)	-	-	-	-	0.04
Aktif Karlılığı (Yıllık)	-	-	-	-	4.1%
Özsermaye Karlılığı (Yıllık)	-	-	-	-	28.2%

BÜYÜME ANALİZİ

Son 5 Dönem	2024/06	2024/09	2024/12	2025/03	2025/06
Aktif Büyüme	-	-	55%	-	-
Özsermaye Büyüme	-	-	65%	-	-
Net Satış Büyüme	-	-64%	-72%	179%	647%
Net Satış Büyüme (Çeyrek)	-	-	-94%	179%	1,506%
Net Satış Büyüme (Yıllık)	-	-	-72%	-	-
Esas Faaliyet Karı Büyüme	-	-	-	-	-
Esas Faaliyet Karı Büy. (Çeyrek)	-	-	-96%	226%	900%
Esas Faaliyet Karı Büy. (Yıllık)	-	-	-	-	-
Faaliyet Gider Büyüme (Çeyrek)	-	-	-28%	21%	4%
Faaliyet Gider Büyüme (Yıllık)	-	-	-23%	-	-
FAVÖK Büyüme	-	-	-	-	-
FAVÖK Büyüme (Çeyrek)	-	-	-	-	-
FAVÖK Büyüme (Yıllık)	-	-	-	-	-
Net K/Z Büyüme	-	-	-	-	-
Net K/Z Büyüme (Çeyrek)	-	-	-	-	-
Net K/Z (Yıllık)	-	-	-	-	-
Kısa Vadeli Borç Büyüme	-	-	401%	-	-
Toplam Borç Büyüme	-	-	55%	-	-

FİNANSAL BİLGİLER

Son 5 Dönem	2024/06	2024/09	2024/12	2025/03	2025/06
Dönen Varlıklar	-	1,185	3,021	3,687	3,921
Duran Varlıklar	-	3,492	3,061	3,192	3,798
Toplam Aktifler	-	4,677	6,082	6,879	7,719
Özsermaye	-	160	151	879	1,109
Net Borç	-	60	-2	-512	-229
Net Yabancı Para Pozisyonu	-	-25	-37	-39	-56
Net Satışlar	55	85	90	93	407
Esas Faaliyet Karı	-88	-90	-152	-32	28
FAVÖK	-86	-87	-149	-31	32
Ana Ortaklık Net K/Z	-279	-216	-269	119	303



HİSSE PERFORMANSI (%)

Değişim (%)	Günlük	Haftalık	Aylık	Yılbaşı	Yıllık	İlk İşlem
EGEGY	0.43	4.93	18.27	-	-	70.30
XU100'e göre	1.94	2.86	10.81	-	-	45.67

EN DÜŞÜK EN YÜKSEK FİYAT SEVİYELERİ

Haftalık	Aylık	Yılbaşı	Yıllık
26.68	29.36	23.04	29.36
29.36	23.04	29.36	14.50
14.50	29.36	14.50	29.36

PİYASA DEĞERİ

Değişim (%)	27.08.2025	2025/06	2024/12	2023/12
PD (Mn TL)	5,620	4,616	-	-
Halka Açık PD (Mn TL)	1,742	1,431	-	-
PD (Mn USD)	137	116	-	-
Halka Açık PD (Mn USD)	43	36	-	-

DEĞERLEME ORANLARI

	Sektör Ort.	27.08.2025	2025/06	2024/12	2023/12
Piyasa Değeri / Defter Değeri	0.95	5.07	4.16	-	-
Fiyat Kazanç	10.98	17.94	14.74	-	-
Firma Değeri / FAVÖK	11.86	-	-	-	-
Firma Değeri / Net satış	2.42	12.17	9.91	-	-

BİLANÇO ve GELİR TABLOSU ANALİZİ

Şirket son dönemde 303.25 milyon TL kâr açıkladı.

Şirketin net kârı yılın ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %49.1 yükselişle 303.25 milyon TL olarak gerçekleşti.

Net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %646.8 yükseldi.

Şirketin net satışları yılın ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %231.8 yükselişle, geçen yılın aynı dönemine göre %646.8 yükselişle 407.10 milyon TL olarak gerçekleşti.

Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre yükseldi.

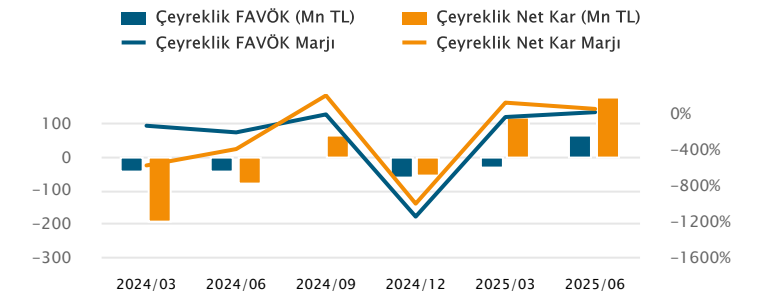
Geçtiğimiz çeyrek %-33.4 düzeyinde olan FAVÖK marjının 54.4 puan yükselişle %21.0 düzeyinde gerçekleştiği dikkat çekmekte.

Çeyreklik FAVÖK 64.86 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Şirketin 2025/06 bilanço döneminde FAVÖK rakamı 64.86 milyon TL düzeyinde gerçekleşirken, FAVÖK marjı %7.83 seviyesine yükseldi. Brüt kar marjı ise %37.80 seviyesine geriledi.

Şirketin özsermayesinin bir önceki yıla göre büyümesi hesaplanamadı.

Şirketin özsermaye karlılığı yıllık bazda %28.24 aktif karlılığı %4.06 düzeyinde gerçekleşti.



Aktifler (Mn TL)	2024/12	2025/03	2024/06	2025/06	Değ.	Dikey
Dönen Varlıklar	3,021	3,687		3,921	-	51%
Nakit ve Benzerleri	167	613	-	315	-	4%
Ticari Alacaklar	439	434	-	533	-	7%
Stoklar	2,065	2,082	-	2,258	-	29%
Duran Varlıklar	3,061	3,192		3,798	-	49%
Finansal Yatırımlar	0	0	-	0	-	0%
Maddi Duran Varlıklar	1	1	-	5	-	0%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	-	0	-	0%
Toplam Varlıklar (Aktifler)	6,082	6,879		7,719	-	100%
Pasifler (Mn TL)	2024/12	2025/03	2024/06	2025/06	Değ.	Dikey
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4,268	4,296		4,633	-	60%
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	-	0	-	0%
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	288	229	-	224	-	3%
Ticari Borçlar	91	188	-	250	-	3%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1,663	1,704		1,977	-	26%
Uzun Vadeli Borçlanmalar	54	37	-	34	-	0%
Toplam Yükümlülükler	5,931	6,000		6,610	-	86%
Toplam Özkaynaklar	151	879		1,109	-	14%
Ödenmiş Sermaye	158	200	-	200	-	3%
Geçmiş Yıl Karları veya Zararları	-249	-579	-	-614	-	-8%
Net Dönem Karı veya Zararı	-269	119	-279	303	-	4%
Toplam Kaynaklar (Pasifler)	6,082	6,879		7,719	-	100%
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/03	2024/06	2025/06	Değ.	Dikey
Net Satışlar	90	93	55	407	647%	100%
Satışların Maliyeti (-)	54	58	31	253	707%	62%
Brüt Kar (Zarar)	37	35	23	154	565%	38%
Faaliyet Giderleri (-)	188	67	111	126	13%	31%
Genel Yönetim Giderleri	122	21	76	48	-37%	12%
Pazarlama Giderleri	66	46	35	77	123%	19%
Araştırma ve Geliştirme Giderleri	0	0	0	0	-	0%
Net Esas Faaliyet Karı veya Zararı	-152	-32	-88	28	-	7%
Faaliyet Karı veya Zararı	-142	-24	-92	22	-	5%
Finansman Gelirleri	39	63	13	130	912%	32%
Finasman Giderleri (-)	204	33	131	62	-52%	15%
Vergi Öncesi Kar veya Zarar	-122	161	-92	217	-	53%
Dönem Karı veya Zararı	-269	119	-279	303	-	74%
Finansal Oranlar	2024/12	2025/03	2024/06	2025/06		
Likidite Oranları						
Nakit Oran	8.0	18.1	-	10.5		
Cari Oran	0.7	0.9	-	0.8		
Faaliyet Oranları						
Stok Devir Hızı (Yıllık)	0.0	0.1	-	0.2		
Alacak Devir Hızı (Yıllık)	0.2	0.4	-	1.0		
Aktif Devir Hızı (Yıllık)	0.0	0.0	-	0.1		
Finansal Yapı Oranları						
Dönen Varlıklar / Aktifler	49.7%	53.6%	-	50.8%		
Duran Varlıklar / Aktifler	50.3%	46.4%	-	49.2%		
Toplam Borç / Aktifler	97.5%	87.2%	-	85.6%		
Toplam Borç / Özsermaye	3,923.8%	682.9%	-	596.0%		
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	-36.56	-39.14	-	-55.66		
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	-	-	0.0%	-		
Net Borç (Mn TL)	-2.0	-512.3	-	-228.7		
Net Borç / FAVÖK (Yıllık)	-	-	-	-		
İhracat Oranı	-	-	-	-		
Karlılık Oranları						
Aktif Karlılığı	-5.4%	1.7%	-	3.9%		
Aktif Karlılığı (Yıllık)	-5.4%	0.6%	-	4.1%		
Özsermaye Karlılığı	-221.6%	13.5%	-	27.3%		
Özsermaye Karlılığı (Yıllık)	-221.6%	4.8%	-	28.2%		
Esas Faaliyet Kar Marjı	-167.9%	-34.3%	-161.2%	7.0%		
Esas Faaliyet Kar Marjı (Yıllık)	-167.9%	-92.6%	-	-8.0%		
FAVÖK Marjı	-164.5%	-33.4%	-157.7%	7.8%		
FAVÖK Marjı (Yıllık)	-164.5%	-90.6%	-	-6.9%		
Net Kar Marjı	-298.0%	127.8%	-511.8%	74.5%		
Net Kar Marjı (Yıllık)	-298.0%	27.9%	-	70.7%		

Destek ve Direnç	Kapanış	Hareketli Ortalamalar (HO)						Değişim	Kapanış Seviyesi	Değişim		Göreceli Değişim	
Direnç 3	29.43	28.10	Seviye	Yönü	Sinyal	Kapanış HO'nun			TL	TL	USD	XU100	XU030
Direnç 2	28.95	5 HO	27.76	YUKARI	-	1.2%	üstünde	Günlük	28.10	0.4%	0.4%	1.9%	2.0%
Direnç 1	28.53	10 HO	27.14	YUKARI	-	3.6%	üstünde	Son 5 Gün	28.20	-0.4%	-0.6%	-0.2%	0.1%
PIVOT	28.05	20 HO	26.23	YUKARI	-	7.1%	üstünde	Son 10 Gün	25.30	11.1%	10.4%	6.3%	6.8%
Destek 1	27.63	50 HO	24.36	YUKARI	-	15.3%	üstünde	Son 1 Ay	23.76	18.3%	16.7%	10.8%	11.4%
Destek 2	27.15	100 HO	22.20	YUKARI	-	26.6%	üstünde	Yılbaşı	-	-	-	-	-
Destek 3	26.73	200 HO	-	-	-	-	üstünde	Son Bir Yıl	-	-	-	-	-

TEKNİK GÖSTERGELER				
Teknik Gösterge	Değer	Yön	Sinyal	Yorum
RSI (14)	68.61	YUKARI		RSI orta bölgede ve yönü YUKARI.
5 HO	68.39			
MOM (9)	111.77	YUKARI		Momentum aşırı alım bölgesinde ve yönü YUKARI.
5 HO	109.44			
MACD (26,12)	1.12	YUKARI		MACD 0 referans çizgisi üzerinde ve yönü YUKARI.
Triger (9)	0.92			

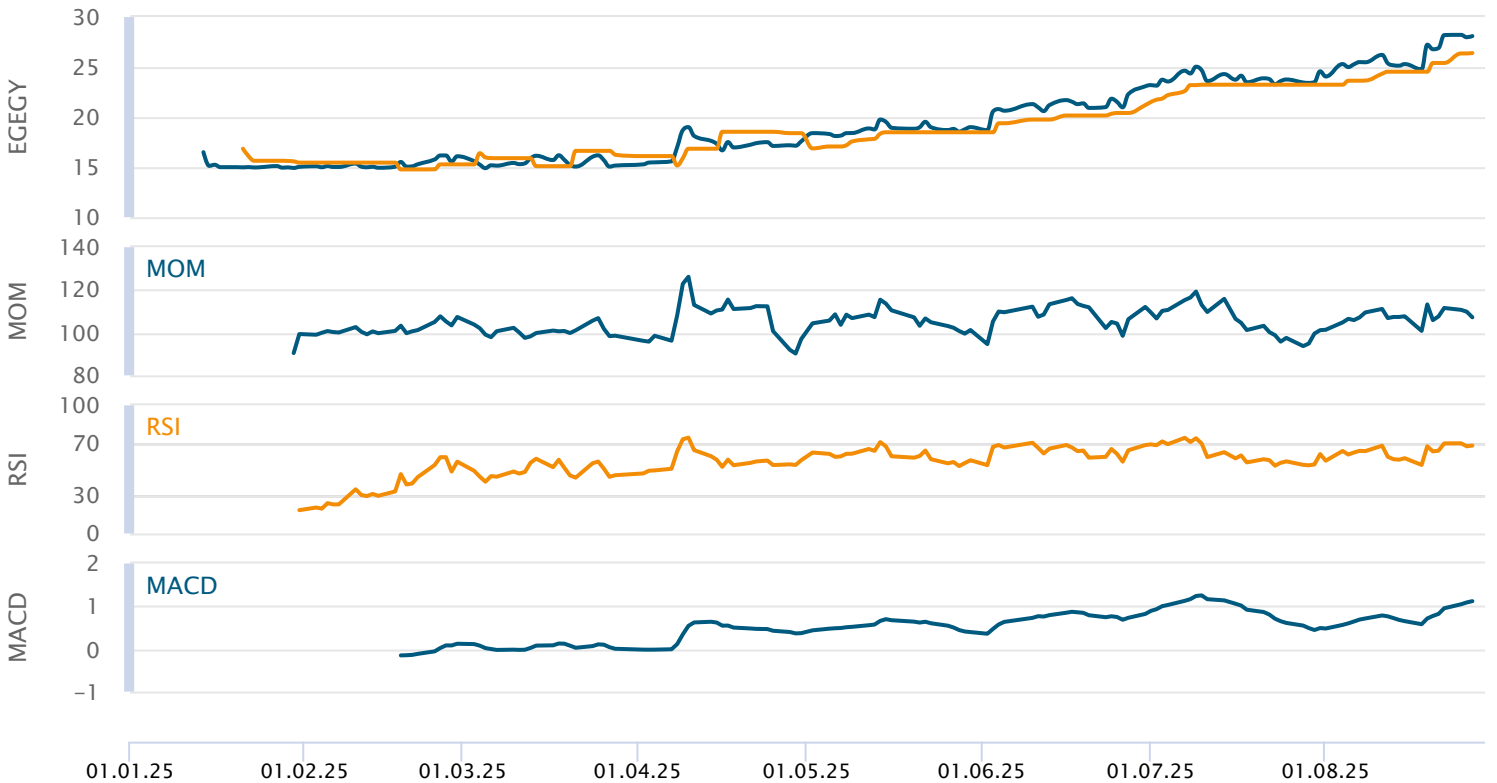
İŞLEM HACMI		
Son Gün Hacim	35.7 Mn TL	
	Ortalama İşlem Hacmi	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son 5 Gün	50.8 Mn TL	% 30 altında
Son 10 Gün	64.4 Mn TL	% 45 altında
Son 1 ay	52.4 Mn TL	% 32 altında
Yılbaşı	94.6 Mn TL	% 62 altında
Son Bir Yıl	94.6 Mn TL	% 62 altında

TREND				
Süper Trend	26.40	YUKARI	-	26.40 trend değişim seviyesi üzerinde kalınabildiği sürece yukarı yönlü trend korunma eğiliminde olacaktır.

TEKNİK DEĞERLENDİRME

Güne 28.10 seviyesinden başlayan EGEY gün içinde en düşük 27.58, en yüksek 28.48 seviyesinden işlem görürken günü %0.43 yükselişle 28.10 seviyesinden tamamladı. Hissede pivot seviyesi 28.05 seviyelerinde, birinci destek 27.63, birinci direnç ise 28.53 seviyesinden geçmekte olup öncelikle bu seviyelerin yakından gözlenmesini önermekteyiz. Hissede bu aşamada trendin yönünü YUKARI olarak değerlendirmekteyiz. 26.40 trend değişim seviyesi üzerinde kalınabildiği sürece yukarı yönlü trend korunma eğiliminde olacaktır. Olası bir trend değişikliği içinse 26.40 trend değişim seviyesi yakından gözlenmeli. Hissenin 50 günlük hareketli ortalaması 24.36, 100 günlük hareketli ortalaması ise 22.20 seviyesinden geçmektedir. Son gün işlem hacmi 35.71 milyon TL düzeyinde olup 5 günlük ortalama işlem hacminin % 29.68 altında gerçekleşmiştir.

EGEY Trend Değişim Seviyesi



SEKTÖREL ANALİZİ

	Değerleme Oranları						Karlılık Oranları								
	PD (Mn TL)	Defter Değeri	PD / DD	F/K	Firma Değ. / FAVÖK	Firma Değ. / Net Satış	Esas Faaliyet Kar Marjı	FAVÖK Marjı	Net Kar Marjı	Özser. Karlılık	Aktif Karlılık	FAVÖK Yıllık (Mn TL)	FAVÖK Çeyrek (Mn TL)	Net Kar Yıllık (Mn TL)	Net Kar Çeyrek (Mn TL)
EGEGY	5,620	5.55	5.07	17.94	-	12.17	7%	8%	74%	28%	4%	-31	65	313	177
AGYO	2,096	19.82	0.40	-	17.71	6.25	30%	34%	-86%	-13%	-12%	112	33	-610	-42
ATAGY	678	13.91	1.03	15.17	133.48	19.88	10%	12%	23%	8%	7%	5	1	45	5
IDGYO	663	1.98	2.23	-	-	-	-470%	-470%	-786%	-8%	-4%	-6	-3	-20	-5
TSGYO	5,148	8.47	0.93	-	158.23	30.93	16%	17%	-9%	-6%	-5%	33	8	-276	34
DGGYO	12,112	37.22	0.98	323.26	25.99	19.02	73%	74%	-28%	0%	0%	612	199	37	-46
AKMGY	8,656	221.22	1.05	20.71	15.52	10.19	64%	64%	43%	5%	5%	526	152	418	145
DZGYO	2,956	12.01	0.62	7.47	22.90	6.71	-72%	-51%	-1%	10%	9%	67	-3	396	20
KRGYO	3,524	1.54	2.31	17.48	24.22	12.04	49%	51%	75%	16%	15%	142	81	202	121
OZGYO	2,188	21.47	0.41	-	81.03	20.92	28%	31%	14%	-15%	-14%	26	10	-738	2
MSGYO	2,931	9.01	0.69	-	42.65	23.12	55%	56%	21%	-1%	-1%	66	15	-29	21
TDGYO	1,265	4.89	3.75	-	45.37	21.49	33%	39%	1%	-1%	-1%	26	-1	-4	-4
AVGYO	1,642	15.63	0.94	-	602.33	303.82	21%	28%	-209%	-4%	-4%	3	5	-60	-4
EYGYO	3,010	2.72	1.58	278.63	6.24	2.24	-21%	-20%	-57%	1%	0%	636	-27	11	-43
KGYO	3,280	1.76	1.87	34.42	-	644.35	-3,236%	-3,144%	140%	6%	2%	-132	-70	95	-12
SEGYO	4,149	8.11	0.63	-	-	20.49	-156%	-153%	-221%	-12%	-10%	-271	-189	-728	-102
YGYO	1,582	56.88	0.11	-	-	-	-50%	-50%	-3,314%	-30%	-22%	-310	-4	-4,501	-626
KZGYO	5,052	57.83	0.44	29.70	43.64	29.09	65%	66%	199%	2%	1%	133	43	170	319
MHRGY	5,657	8.34	0.82	-	28.27	14.51	38%	41%	2%	0%	0%	137	18	-24	34
MRGYO	3,000	0.00	0.29	1.27	37.72	24.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VRGYO	2,854	5.69	0.61	-	51.12	8.31	41%	42%	-74%	-13%	-11%	58	55	-602	-76
AHSGY	7,636	28.02	1.40	-	60.69	41.77	68%	68%	70%	-5%	-4%	109	40	-230	77
NUGYO	3,910	17.86	0.65	-	-	5.79	-30%	-28%	-69%	-3%	-3%	-115	-36	-170	-39
ASGYO	8,350	25.02	0.51	-	-	92.26	-62%	-47%	-1,475%	-5%	-4%	-55	-21	-895	-181
BEGYO	7,914	5.86	1.66	10.58	16.14	7.99	34%	36%	-26%	20%	18%	489	12	748	-19
SRVGY	11,960	4.92	0.75	-	23.69	18.73	76%	77%	74%	0%	0%	514	105	-61	160
VKGYO	9,212	6.31	0.42	12.37	5.89	4.61	66%	66%	51%	4%	3%	1,281	250	745	416
PAGYO	7,164	143.23	0.57	9.85	11.72	9.86	83%	83%	78%	7%	6%	604	182	727	269
SURGY	10,243	51.82	1.18	6.09	-	-	-	-	-	23%	17%	-186	-31	1,682	181
ALGYO	6,451	54.56	0.41	11.51	39.79	25.17	24%	25%	32%	4%	3%	214	13	561	1
ADGYO	13,046	21.65	2.05	-	28.22	17.67	55%	56%	-17%	-8%	-8%	434	132	-499	-137
HLGYO	15,603	11.41	0.37	3.54	13.84	2.77	11%	11%	79%	13%	9%	1,402	608	4,402	2,953
KLGYO	8,733	15.26	0.41	38.38	2.65	1.49	10%	23%	-279%	1%	1%	3,222	22	228	-104
FZLGY	15,088	3.04	3.97	89.08	1,153.13	-	-78%	-74%	285%	5%	2%	14	-17	169	70
OZKGY	19,845	40.26	0.34	10.52	14.64	4.20	24%	25%	53%	4%	3%	1,088	183	1,887	543
PSGYO	15,332	5.07	0.57	5.47	-	96.83	-19%	-12%	1,281%	13%	5%	-126	-63	2,803	1,661
AKFGY	11,661	6.43	0.47	86.61	19.26	16.90	87%	87%	76%	1%	1%	663	220	135	105
KZBGY	15,648	16.50	0.79	34.69	4.82	2.33	72%	72%	37%	3%	2%	3,776	562	451	269
AVPGY	25,540	92.54	0.69	-	9.74	6.07	62%	62%	50%	-7%	-6%	2,575	1,150	-2,560	1,070
ISGYO	19,884	47.99	0.43	-	21.51	5.99	39%	40%	23%	-5%	-4%	986	369	-2,041	1,303
AKSGY	18,813	15.62	0.50	5.58	8.94	6.49	71%	72%	45%	11%	9%	2,247	706	3,371	631
SNGYO	19,280	10.63	0.45	19.40	316.09	10.43	2%	3%	37%	3%	2%	78	-13	994	317
RYGYO	46,320	31.13	0.74	2.70	19.68	17.51	76%	90%	599%	34%	30%	2,445	733	17,148	347
TRGYO	71,850	114.74	0.63	4.14	7.76	4.53	71%	71%	111%	17%	15%	7,245	1,557	17,341	3,488
YGGYO	23,200	68.66	1.40	-	12.62	9.41	81%	81%	65%	-2%	-2%	1,599	494	-391	719
ZRGYO	111,708	14.07	1.69	22.13	52.76	30.91	77%	77%	199%	9%	8%	2,201	480	5,048	2,060
PEKGY	43,050	1.14	7.53	-	-	59.77	2%	3%	-21%	-6%	-4%	-28	-8	-304	-120
EKGYO	80,408	31.65	0.67	3.96	6.88	1.36	25%	25%	17%	21%	11%	13,715	6,799	20,284	5,280
Gayrimenkul Yat. Ort.	725,911	-	0.95	10.98	11.86	21.80	34%	34%	48%	8%	6%	-	-	-	-

YASAL UYARI BÖLÜMÜ

Bu raporda yer alan bilgiler Finnet Elektronik Yayıncılık Data İletişim Sanayi Ticaret Limited Şirketi'nin yazılım robotları tarafından hazırlanmıştır. Burada yer alan bilgi, yorum ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında olmayıp robot teknoloji ile hazırlanmıştır. 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 sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir, herhangi bir yatırım aracının alım ya da satımı için öneri niteliğinde yorumlanmamalıdır. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak mali durumunuz, risk ve getiri beklentileriniz ile uyumlu olmayan yatırım kararları vermeniz beklentilerinize uygun olmayan sonuçlar doğurabilir. Burada yapılan analizlere dayanarak yapılan yatırımlar zararlı da sonuçlanabilir. Bu rapora dayanarak yapılan herhangi bir yatırımın sonucu Müşteri'ye aittir. Bu sonuçlardan dolayı Ata Yatırım ve çalışanları hiçbir sorumluluk üstlenmemektedir. Bu raporda yer alan bilgiler, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan derlenmiş olmakla birlikte kesinlikleri ve doğrulukları garanti edilmemektedir. Bu nedenle, bu bilgilerin tam veya doğru olmamasından, kullanılan kaynaklardaki hata ve eksik bilgilerden dolayı doğabilecek zararlar konusunda Ata Yatırım ve çalışanları herhangi bir sorumluluk kabul etmez. Raporda yer alan bilgiler Ata Yatırım'ın yazılı izni olmadan çoğaltılamaz, yayınlanamaz veya üçüncü kişiler ile paylaşılamaz.