

ŞİRKET KÜNYESİ

Şirket Adı	EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sektör	Gayrimenkul Yat. Ort.
Sermaye Grubu	-
Kuruluş Tarihi	15/09/2021
Kayıtlı Sermaye	700,000,000
Ödenmiş Sermaye	200,000,000
Personel Sayısı	27
Genel Müdür	HAKAN KAYA
BİST Pazarı	Ana Pazar
Dahil Olduğu BİST Endeksleri	XUTUM, XUMAL, XGMYO, XTUMY, XBANA, XKTUM, XU500, XGYOS
Halka Arz Tarihi	22/12/2022
Halka Açıklık Oranı	30%
Halka Açık Piyasa Değeri	508,200,000
Aylık	0.90
Beta	3 Aylık 0.56
Yıllık	0.63

ORTAKLIK YAPISI

Ortak Adı	Sermaye Payı	Pay
ÖMER FARUK ÇELİK	438,199,995	62.6%
Diğer	261,800,005	37.4%

KARLILIK

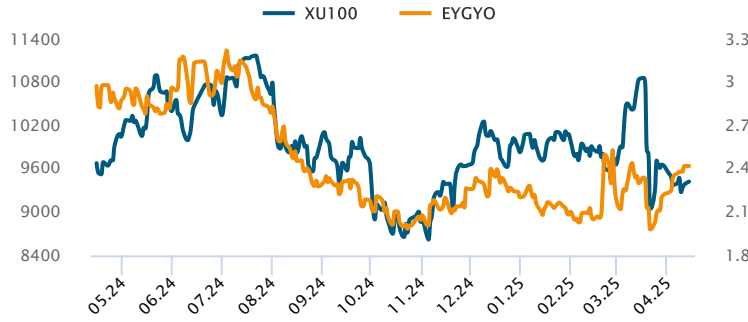
Son 5 yıl	2020/12	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12
Net K/Z (Yıllık) (Mn TL)	-	9	188	326	152
Hisse Başına Kar (TL) (Yıllık)	-	0.11	2.28	1.63	0.22
Hisse Başına Kar (USD) (Yıllık)	-	0.01	0.10	0.05	0.01
Aktif Karlılığı (Yıllık)	-	1.2%	8.8%	10.4%	5.4%
Özsermaye Karlılığı (Yıllık)	-	9.7%	36.4%	24.8%	8.9%

BÜYÜME ANALİZİ

Son 5 Dönem	2023/12	2024/03	2024/06	2024/09	2024/12
Aktif Büyüme	-21%	39%	43%	56%	2%
Özsermaye Büyüme	79%	242%	220%	207%	4%
Net Satış Büyüme	1,899%	-59%	-70%	-80%	-15%
Net Satış Büyüme (Çeyrek)	1,616%	-59%	-80%	-91%	49%
Net Satış Büyüme (Yıllık)	1,899%	507%	191%	15%	-15%
Esas Faaliyet Karı Büyüme	-	-83%	-	-	-
Esas Faaliyet Karı Büy. (Çeyrek)	-	-72%	-	-	-
Esas Faaliyet Karı Büy. (Yıllık)	-	-	-	-	-
Faaliyet Gider Büyüme (Çeyrek)	-71%	32%	7%	2%	157%
Faaliyet Gider Büyüme (Yıllık)	17%	6%	-8%	-24%	38%
FAVÖK Büyüme	-	-82%	-	-	-
FAVÖK Büyüme (Çeyrek)	-	-82%	-	-	-
FAVÖK Büyüme (Yıllık)	-	-	-	-	-
Net K/Z Büyüme	73%	-96%	-52%	-96%	-53%
Net K/Z Büyüme (Çeyrek)	-	-96%	-	-96%	-
Net K/Z (Yıllık)	73%	-70%	-	-	-53%
Kısa Vadeli Borç Büyüme	-63%	-46%	-50%	-43%	-42%
Toplam Borç Büyüme	-58%	-35%	-32%	-17%	-1%

FİNANSAL BİLGİLER

Son 5 Dönem	2023/12	2024/03	2024/06	2024/09	2024/12
Dönen Varlıklar	2,052	1,496	1,574	1,791	1,407
Duran Varlıklar	727	574	616	665	1,433
Toplam Aktifler	2,779	2,070	2,191	2,457	2,840
Özsermaye	1,684	1,350	1,456	1,576	1,754
Net Borç	725	587	637	726	859
Net Yabancı Para Pozisyonu	31	-	0	-242	-334
Net Satışlar	2,008	89	150	194	1,713
Esas Faaliyet Karı	-325	22	-4	-44	675
FAVÖK	-323	23	-2	-41	682
Ana Ortaklık Net K/Z	326	10	1	16	152



HİSSE PERFORMANSI (%)

Değişim (%)	Günlük	Haftalık	Aylık	Yılbaşı	Yıllık	İlk İşlem
EYGYO	-	2.11	5.22	9.86	-20.41	32.28
XU100'e göre	-0.45	1.93	21.04	14.60	-17.12	-23.12

EN DÜŞÜK EN YÜKSEK FİYAT SEVİYELERİ

Haftalık	Aylık	Yılbaşı	Yıllık
2.36	2.45	1.92	2.45
1.92	2.72	1.92	3.33

PİYASA DEĞERİ

Değişim (%)	14.04.2025	2024/12	2023/12	2022/12
PD (Mn TL)	1,694	1,542	1,720	1,420
Halka Açık PD (Mn TL)	508	463	516	426
PD (Mn USD)	45	44	59	76
Halka Açık PD (Mn USD)	13	13	18	23

DEĞERLEME ORANLARI

	Sektör Ort.	14.04.2025	2024/12	2023/12	2022/12
Piyasa Değeri / Defter Değeri	0.95	0.97	0.88	1.02	1.51
Fiyat Kazanç	11.94	11.12	10.13	5.28	7.53
Firma Değeri / FAVÖK	12.27	3.74	3.52	-	-
Firma Değeri / Net satış	2.80	1.49	1.40	1.22	15.47

BİLANÇO ve GELİR TABLOSU ANALİZİ

Net karı bir önceki yılın aynı dönemine göre %53.3 geriledi.

Şirketin net kârı yılın son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %825.4 yükselişle geçen yılın aynı dönemine göre %53.3 düşüşle 152.29 milyon TL olarak gerçekleşti.

Net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %14.7 düştü

Şirketin net satışları yılın son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,385.0 yükselişle, geçen yılın aynı dönemine göre %14.7 düşüşle 1.71 milyar TL olarak gerçekleşti.

Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre yükseldi.

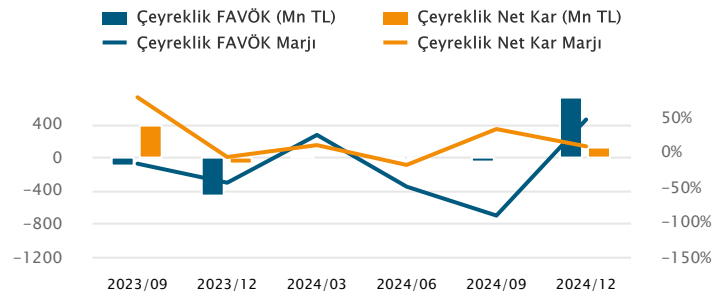
Geçtiğimiz çeyrek %-90.8 düzeyinde olan FAVÖK marjının 138.4 puan yükselişle %47.6 düzeyinde gerçekleştiği dikkat çekmekte.

Çeyreklik FAVÖK 723.50 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Şirketin 2024/12 bilanço döneminde FAVÖK rakamı 723.50 milyon TL düzeyinde gerçekleşirken, FAVÖK marjı %39.82 seviyesine yükseldi. Brüt kar marjı ise %44.32 seviyesine yükseldi.

Şirketin özsermayesi son bir yıllık dönemde %4.1 büyüdü.

Şirketin özsermaye karlılığı yıllık bazda %8.86 aktif karlılığı %5.42 düzeyinde gerçekleşti.



Aktifler (Mn TL)	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	Değ.	Dikey
Dönen Varlıklar	548	3,088	2,052	1,407	-31%	50%
Nakit ve Benzerleri	23	336	34	2	-94%	0%
Ticari Alacaklar	30	116	80	345	330%	12%
Stoklar	447	2,149	1,697	1,002	-41%	35%
Duran Varlıklar	204	430	727	1,433	97%	50%
Finansal Yatırımlar	27	88	127	127	0%	4%
Maddi Duran Varlıklar	1	2	16	16	2%	1%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	0	0	-7%	0%
Toplam Varlıklar (Aktifler)	753	3,517	2,779	2,840	2%	100%
Pasifler (Mn TL)	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	Değ.	Dikey
Kısa Vadeli Yükümlülükler	600	2,460	901	523	-42%	18%
Kısa Vadeli Borçlanmalar	72	406	636	492	-23%	17%
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	0	0	0	0	-	0%
Ticari Borçlar	164	274	92	1	-99%	0%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	59	117	195	564	190%	20%
Uzun Vadeli Borçlanmalar	51	114	192	379	97%	13%
Toplam Yükümlülükler	658	2,577	1,095	1,087	-1%	38%
Toplam Özkaynaklar	94	941	1,684	1,754	4%	62%
Ödenmiş Sermaye	66	83	200	200	0%	7%
Geçmiş Yıl Karları veya Zararları	19	151	490	722	47%	25%
Net Dönem Karı veya Zararı	9	188	326	152	-53%	5%
Toplam Kaynaklar (Pasifler)	753	3,517	2,779	2,840	2%	100%
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	Değ.	Dikey
Net Satışlar	8	100	2,008	1,713	-15%	100%
Satışların Maliyeti (-)	6	59	2,272	954	-58%	56%
Brüt Kar (Zarar)	2	42	-264	759	-	44%
Faaliyet Giderleri (-)	7	52	61	84	38%	5%
Genel Yönetim Giderleri	3	43	53	67	26%	4%
Pazarlama Giderleri	4	8	8	17	123%	1%
Araştırma ve Geliştirme Giderleri	0	0	0	0	-	0%
Net Esas Faaliyet Karı veya Zararı	-4	-10	-325	675	-	39%
Faaliyet Karı veya Zararı	-3	-12	-713	493	-	29%
Finansman Gelirleri	2	31	45	13	-72%	1%
Finasman Giderleri (-)	6	27	186	419	126%	24%
Vergi Öncesi Kar veya Zarar	13	160	327	278	-15%	16%
Dönem Karı veya Zararı	9	188	326	152	-53%	9%
Finansal Oranlar	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12		
Likidite Oranları						
Nakit Oran		3.8	15.7	11.5		
Cari Oran		0.9	1.3	2.3		
Faaliyet Oranları						
Stok Devir Hızı (Yıllık)		0.0	0.0	2.1		
Alacak Devir Hızı (Yıllık)		0.2	1.1	29.6		
Aktif Devir Hızı (Yıllık)		0.0	0.0	0.6		
Finansal Yapı Oranları						
Dönen Varlıklar / Aktifler		72.9%	87.8%	73.8%		
Duran Varlıklar / Aktifler		27.1%	12.2%	26.2%		
Toplam Borç / Aktifler		87.5%	73.3%	39.4%		
Toplam Borç / Özsermaye		699.2%	273.9%	65.0%		
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)		27.74	13.51	31.15		
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK		-646.0%	-153.2%	-9.6%		
Net Borç (Mn TL)		100.2	134.6	724.6		
Net Borç / FAVÖK (Yıllık)		-	-	-		
İhracat Oranı		-	-	-		
Karlılık Oranları						
Aktif Karlılığı		1.2%	8.8%	10.4%		
Aktif Karlılığı (Yıllık)		1.2%	8.8%	10.4%		
Özsermaye Karlılığı		9.7%	36.4%	24.8%		
Özsermaye Karlılığı (Yıllık)		9.7%	36.4%	24.8%		
Esas Faaliyet Kar Marjı		-54.6%	-10.1%	-16.2%		
Esas Faaliyet Kar Marjı (Yıllık)		-54.6%	-10.1%	-16.2%		
FAVÖK Marjı		-53.8%	-8.8%	-16.1%		
FAVÖK Marjı (Yıllık)		-53.8%	-8.8%	-16.1%		
Net Kar Marjı		114.8%	187.6%	16.2%		
Net Kar Marjı (Yıllık)		114.8%	187.6%	16.2%		

Destek ve Direnç	Kapanış	Hareketli Ortalamalar (HO)	Değişim	Kapanış Seviyesi	Değişim	Göreceli Değişim
Direnç 3	2.51	2.42	Seviye Yönü Sinyal Kapanış HO'nun	TL	TL USD XU100 XU030	
Direnç 2	2.48	5 HO	2.39 YUKARI - 1.3% üstünde	Günlük	2.42 0.0% -0.1% -0.5% -0.3%	
Direnç 1	2.45	10 HO	2.34 YUKARI - 3.3% üstünde	Son 5 Gün	2.38 1.7% 1.7% 0.1% 0.3%	
PIVOT	2.42	20 HO	2.29 YUKARI - 5.5% üstünde	Son 10 Gün	2.34 3.4% 3.3% 2.9% 3.1%	
Destek 1	2.39	50 HO	2.25 YUKARI - 7.7% üstünde	Son 1 Ay	2.30 5.2% 1.4% 21.0% 24.2%	
Destek 2	2.36	100 HO	2.25 YUKARI - 7.7% üstünde	Yılbaşı	2.20 9.9% 2.1% 14.6% 15.3%	
Destek 3	2.33	200 HO	2.35 YUKARI - 3.1% üstünde	Son Bir Yıl	3.04 -20.4% -32.8% -17.1% -17.7%	

TEKNİK GÖSTERGELER					
Teknik Gösterge	Değer	Yön	Sinyal	Yorum	
RSI (14)	62.56	YUKARI		RSI orta bölgede ve yönü YUKARI.	
MOM (9)	110.00	AŞAĞI		Momentum 0 referans çizgisi üzerinde ve yönü AŞAĞI.	
MACD (26,12)	0.05	YUKARI		MACD 0 referans çizgisi üzerinde ve yönü YUKARI.	
Triger (9)	0.02				

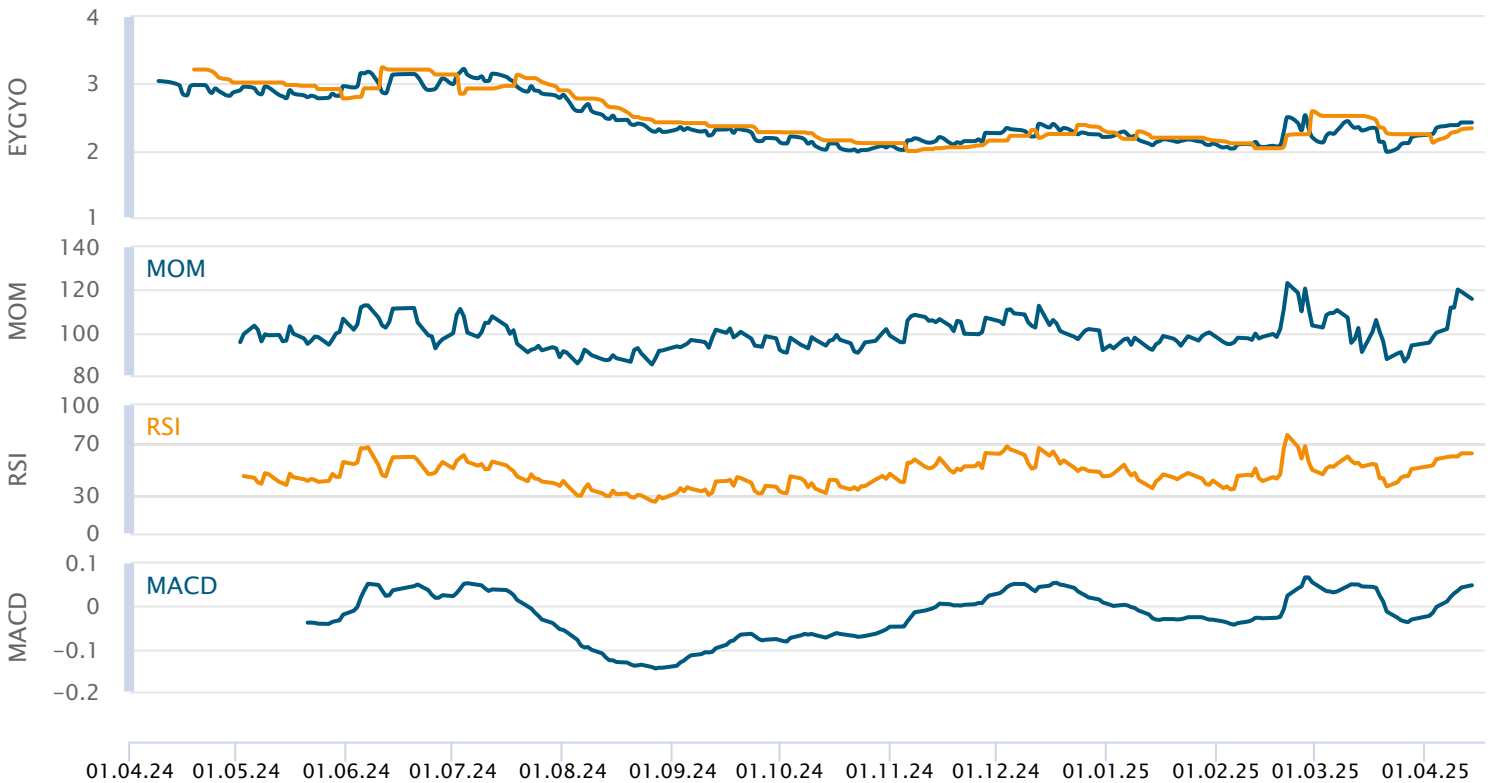
İŞLEM HACMI		
Son Gün Hacim	27.7 Mn TL	
	Ortalama İşlem Hacmi	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son 5 Gün	20.6 Mn TL	% 35 üstünde
Son 10 Gün	27.0 Mn TL	% 3 üstünde
Son 1 ay	24.7 Mn TL	% 12 üstünde
Yılbaşı	33.0 Mn TL	% 16 altında
Son Bir Yıl	27.5 Mn TL	% 1 üstünde

TREND		
Süper Trend	2.33 YUKARI -	2.33 trend değişim seviyesi üzerinde kalınabildiği sürece yukarı yönlü trend korunma eğiliminde olacaktır.

TEKNİK DEĞERLENDİRME

Güne 2.42 seviyesinden başlayan EYGYO gün içinde en düşük 2.39, en yüksek 2.45 seviyesinden işlem görüp günü 2.42 seviyesinden tamamladı. Hissede pivot seviyesi 2.42 seviyelerinde, birinci destek 2.39, birinci direnç ise 2.45 seviyesinden geçmekte olup öncelikle bu seviyelerin yakından gözlenmesini önermekteyiz. Hissede bu aşamada trendin yönünü YUKARI olarak değerlendirmekteyiz. 2.33 trend değişim seviyesi üzerinde kalınabildiği sürece yukarı yönlü trend korunma eğiliminde olacaktır. Olası bir trend değişikliği içinse 2.33 trend değişim seviyesi yakından gözlenmeli. Hissenin 50 günlük hareketli ortalaması 2.25, 100 günlük hareketli ortalaması ise 2.25 seviyesinden geçmektedir. Son gün işlem hacmi 27.71 milyon TL düzeyinde olup 5 günlük ortalama işlem hacminin % 34.52 üzerinde gerçekleşmiştir.

EYGYO 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)
EYGYO	1,694	2.51	0.97	11.12	3.74	1.49	39%	40%	9%	9%	5%	682	723	152	137
AGYO	1,606	17.50	0.35	-	18.44	5.16	24%	28%	-141%	-9%	-8%	84	34	-424	-451
IDGYO	392	1.77	1.48	-	-	5.98	-122%	-122%	-200%	-52%	-29%	-95	-11	-156	-24
ATAGY	516	11.84	0.92	12.74	-	16.04	-3%	-1%	141%	7%	6%	0	2	40	38
OZGYO	1,295	17.01	0.30	-	114.09	16.15	11%	14%	-933%	-15%	-14%	11	11	-736	-734
TSGYO	4,700	7.27	0.99	-	156.57	29.56	18%	19%	-14%	0%	0%	30	22	-22	-189
AVGYO	943	14.01	0.60	20.59	23.22	3.62	15%	16%	20%	3%	3%	36	2	46	-13
MSGYO	1,912	7.84	0.52	18.71	13.87	8.71	62%	63%	60%	3%	2%	106	35	102	-62
TDGYO	1,030	4.19	3.56	-	53.79	15.75	26%	29%	-10%	-2%	-2%	18	17	-6	1
DGGYO	11,414	32.26	1.07	11.67	24.55	18.11	73%	74%	122%	9%	7%	591	174	978	239
DZGYO	2,616	10.29	0.64	5.47	9.47	3.00	29%	32%	99%	12%	11%	153	25	479	398
AKMGY	8,097	196.48	1.11	15.44	13.95	9.56	68%	69%	67%	7%	6%	537	181	524	161
VRGYO	1,919	4.96	0.47	-	195.32	8.11	4%	4%	-167%	-9%	-8%	11	30	-425	-407
KRGYO	4,333	3.65	3.60	64.90	100.89	26.50	24%	26%	40%	6%	5%	44	8	67	22
MRGYO	1,593	0.00	0.18	1.07	28.98	18.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-
KGYO	3,250	1.50	2.16	-	-	616.57	-925%	-823%	-1,416%	-5%	-1%	-42	-18	-72	98
KZGYO	4,084	48.69	0.42	17.33	36.24	22.37	61%	62%	109%	2%	2%	134	15	236	-98
AHSGY	4,193	23.74	0.91	-	62.95	36.99	59%	59%	-236%	-5%	-4%	52	41	-208	-312
EGEGY	3,526	0.65	27.22	-	-	39.03	-168%	-164%	-298%	-243%	-6%	-149	-61	-269	-54
MHRGY	4,648	7.22	0.78	51.84	19.23	12.59	64%	66%	38%	1%	1%	157	50	90	-57
NUGYO	2,287	15.71	0.43	13.16	262.41	1.72	0%	1%	14%	4%	3%	8	-20	174	37
SEGYO	4,751	7.24	0.81	-	-	10.76	-2%	0%	-75%	-6%	-5%	-2	-80	-350	-455
YGYO	1,587	50.78	0.12	-	-	2.32	-47%	-47%	-313%	-22%	-16%	-489	-335	-3,230	-3,587
ASGYO	6,966	22.52	0.47	-	-	112.88	-291%	-263%	-2,196%	-6%	-5%	-129	-13	-1,080	300
SURGY	6,677	36.85	1.08	20.31	-	-	-	-	-	5%	4%	-197	-112	329	265
VKGYO	6,866	5.27	0.38	2.26	6.35	0.90	14%	14%	50%	18%	14%	862	503	3,037	105
HLGYO	9,568	8.73	0.30	4.79	14.31	8.77	60%	61%	116%	7%	5%	1,054	706	1,999	384
PAGYO	5,464	124.01	0.51	6.64	9.67	8.03	83%	83%	123%	8%	7%	556	188	823	327
SRVGY	10,010	4.16	0.74	-	30.14	18.24	60%	61%	-46%	-2%	-1%	340	278	-259	-382
ADGYO	9,081	19.28	1.60	-	23.68	14.42	60%	61%	-56%	-5%	-5%	352	122	-324	-406
PEKGY	3,725	2.01	0.74	-	-	241.88	-548%	-455%	-2,987%	-10%	-8%	-85	-31	-558	-240
ALGYO	5,222	45.98	0.39	11.71	25.68	18.14	70%	71%	143%	3%	3%	220	-16	446	194
PSGYO	9,168	3.69	0.52	3.87	-	39.28	-7%	-3%	468%	13%	5%	-13	40	2,368	-421
KLGYO	6,584	13.32	0.35	7.68	2.01	0.67	33%	34%	10%	5%	3%	2,920	3,193	858	762
FZLGY	10,710	9.82	3.43	-	-	11.81	-11%	-11%	-22%	-6%	-2%	-95	-13	-200	39
AKFGY	7,449	4.91	0.39	6.13	12.30	10.84	88%	88%	170%	7%	5%	632	169	1,215	23
KZBGY	9,636	13.90	0.58	1.32	3.71	1.58	43%	43%	106%	52%	34%	2,932	3,225	7,279	2,025
OZKGY	15,900	34.10	0.32	8.15	9.06	3.13	34%	35%	50%	4%	4%	1,352	618	1,951	66
BEGYO	13,953	5.04	3.40	12.31	28.54	14.37	50%	50%	117%	34%	27%	489	392	1,133	375
AVPGY	21,860	77.84	0.70	2.96	3.45	2.79	81%	81%	99%	24%	21%	6,034	1,398	7,381	-1,766
ISGYO	15,311	40.79	0.39	17.16	17.82	4.76	26%	27%	22%	2%	2%	1,080	270	892	-1,513
AKSGY	15,891	13.23	0.50	3.96	7.59	5.61	73%	74%	131%	13%	11%	2,259	703	4,011	2,297
SNGYO	13,760	8.99	0.38	28.05	44.80	5.26	11%	12%	14%	1%	1%	402	78	490	146
RYGYO	28,120	22.93	0.61	3.05	9.71	9.02	89%	93%	276%	21%	16%	3,098	605	9,207	7,335
TRGYO	59,000	97.69	0.60	7.11	6.44	3.74	58%	58%	68%	8%	7%	7,139	3,885	8,303	9,918
YGGYO	20,466	62.09	1.36	-	12.19	8.84	72%	72%	-32%	-4%	-3%	1,434	16	-631	-1,607
ZRGYO	102,790	11.72	1.87	33.57	53.93	31.13	57%	58%	90%	6%	5%	1,972	1,117	3,062	2,768
EKGYO	48,146	25.61	0.49	3.77	14.92	1.69	11%	11%	41%	14%	7%	3,563	518	12,787	9,741
Gayrimenkul Yat. Ort.	534,708	-	0.95	11.94	12.27	18.45	35%	36%	56%	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.