



## Kısa Vadeli Model Portföy Güncellemesi

---

EKGYO'yu ekledik.

31 Ekim 2024

*Global Menkul Değerler Araştırma Departmanı  
+90 (850) 201 94 89  
research@global.com.tr  
Global Menkul Değerler*

## Kısa Vadeli Model Portföyümüze 10,33 TL'den EKGYO ekliyoruz.

## Emlak Konut GMYO

## EKGYO:TI / EKGYO:IS

<b>Kısa Vadeli Teknik Hedef (TL)</b>	<b>10.76 – 11.17</b>
<b>Stop/Loss Seviyesi (TL)</b>	<b>9.50</b>
Kapanış Fiyatı (TL)	10.26
Piyasa Değeri (milyon TL)	38,988
Hisse Sayısı (milyon)	3,800
Fiili Dolaşım Oranı	51.00
Fiili Dolaşım Piyasa Değeri (milyon TL)	19,884
Yabancı Takas Oranı	17.51%
Yerli Takas Oranı	82.49%
Pazar Yapısı	Yıldız Pazar
Sektör	Gayrimenkul Yat. Ort.

Emlak Konut GYO 2. çeyrekte gerçekleşen ön satış gelirlerinin konut teslimleri ile gelecek dönem bilançolarına olumlu yansıtacak olması ve ayrıca çeyrekssel bazda nakit pozisyonunda iyileşme ile Türkiye'nin en büyük konut üreticisi olan EKGYO'nun sektördeki olası hızlanmadan en çok fayda sağlayacak şirketlerden biri olacağını düşünüyoruz. Cazip net aktif değer iskontosu ve 3Ç24 sonuçlarının önceki çeyreğe benzer olmasını beklediğimiz EKGYO'yu kısa vadeli model portföyümüze ekliyoruz.

(mn TL)	2021	2022	2023	2023/06	2024/06
Ciro	5,736	20,518	27,901	22,621	7,198
Brüt Kar	2,205	5,126	8,343	5,164	2,442
Brüt Kar Marjı	38.4%	25.0%	29.9%	22.8%	33.9%
FAVÖK	1,755	3,353	4,837	2,352	1,263
FAVÖK Marjı	30.6%	16.3%	17.3%	10.4%	17.5%
Net Kar/(Zarar)	1,434	1,317	-3,814	-2,933	570
Net Kar Marjı	25.0%	6.4%	-13.7%	-13.0%	7.9%
Net Borç	983	-9	-13,544	-5,995	-4,300

Kaynak: Şirket Finansalları, Global Menkul Değerler Araştırma Departmanı / \*Veriler 30.10.2024 kapanış değerlerine aittir.

**Yatırım Teması:** Depreme dayanıklı konut talebi, yeniden değerlendirme gelirleri.

**Riskler:** İnşaat malzemeleri maliyeti ve döviz kuru.

## Finansal Göstergeler

	2020	2021	2022	2023	Cari
FD/FAVÖK	12.1x	5.0x	4.2x	3.2x	9.3x
F/K	7.6x	5.5x	10.6x	a.d.x	a.d.x
FD/Satışlar	2.1x	1.5x	0.7x	0.6x	2.8x
Net Borç/FAVÖK	3.6x	0.6x	0.0x	-2.8x	-1.1x
Özkaynak Karlılığı	6%	9%	2%	-5%	0%
Hisse Başına Kar (TL)	0.23	0.38	0.35	-1.00	-0.08

## Hisse Performansı

	1A	3A	6A	12A	YBB
Nominal	-15%	-12%	5%	53%	49%
Rölatif (BIST 100)	-8%	4%	17%	31%	24%
Ortalama İşlem Adedi (mn)	164.2	181.6	198.3	214.6	214.9
Ortalama İşlem Hacmi (TLmn)	1,651	2,028	2,093	2,096	2,214

## Şirket Künyesi

Şirketin amacı ve faaliyet konusu, büyük çoğunluğu konut olmak üzere ticari üniteler, eğitim birimlerini, sosyal donatıları, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi, geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması, yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satışı ile iştigal etmektedir. Şirket, SPK'nın GYO tebliğ ve düzenlemeleri gereği inşaat yapım işlerinin yüklenicisi olamayacağından, tüm inşaat işlerini ihale yolu ile yüklenicilere yaptırmaktadır.

## Ortaklık Yapısı

Diğer	50.54%
T.C.Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	49.34%
Hisse Geri Alım	0.12%

# Teknik Görünüm



# Pazar Yapılarına Göre İşlem Kuralları

## PAY PİYASASI SÜREKLİ İŞLEM YÖNTEMİ (TAM İŞ GÜNLERİNDE)

	AÇILIŞ (TEK FİYAT)		SÜREKLİ İŞLEM YÖNTEMİ	KAPANIŞ (TEK FİYAT)			KAPANIŞ FİYATINDAN / SON FİYATTAN İŞLEMLER	
	09:40-09:55	09:55 (+)*	10:00-18:00	18:00-18:01	18:01-18:05	18:05 (+)*	18:07-18:08	18:08-18:10
	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	İşlem	Kapanış Marj Yayımları	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Marj Yayımları	İşlem
Yıldız Pazar								
Ana Pazar								
Alt Pazar								
YUFP (sadece Gayrimenkul Sertifikaları)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
NYIP								
YUFP (BYF)	---	---	✓	✓	✓	✓	✓	✓
YUFP (Varant ve Sertifikalar)	---	---	✓	---	---	---	---	---
Yeni Pay Alma Hakları	---	---	✓	---	---	---	---	---
Resmî Müzayede İşlemleri (**)	---	---	✓	---	---	---	---	---
Birincil Piyasa İşlemleri			10:30-13:00	---	---	---	---	---

### Kısaltmalar

BYF : Borsa Yatırım Fonu  
YUFP : Yapılandırılmış Ürünler ve Fon Pazarı  
NYIP : Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı

### Açıklamalar

✓ : Pazarın / Yatırım aracının, seansın ilgili alt sürecine dâhil olduğunu gösterir.  
--- : Pazarın / Yatırım aracının, seansın ilgili alt sürecinin dışında olduğunu gösterir.  
\* (+) : İşlemlerin tamamlanmasına bağlı olarak değişebilecek bir saati ifade eder.

\*\* : ME, MF, MV, MC koduyla yapılan resmî müzayede işlemleri için geçerli olan seans saatlerini ifade eder.  
\*\*\* : Birincil Piyasa İşlemleri, saat 10:30-13:00 arasıdır.  
Not : Emir toplama süreci, belirtilen saatlerden sonra 30 saniye içerisinde rastantsal olarak kesilmektedir.

## PAY PİYASASI TEK FİYAT YÖNTEMİ (TAM İŞ GÜNLERİNDE)

	AÇILIŞ (TEK FİYAT)		TEK FİYAT YÖNTEMİ		GÜN ORTASI (TEK FİYAT)		TEK FİYAT YÖNTEMİ		KAPANIŞ (TEK FİYAT)			KAPANIŞ FİYATINDAN / SON FİYATTAN İŞLEMLER	
	09:40-09:55	09:55 (+)*	10:00-18:00	12:55 (+)*	13:00-13:55	13:55 (+)*	14:00-17:55	17:55 (+)*	18:00-18:01	18:01-18:05	18:05 (+)*	18:07-18:08	18:08-18:10
	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Kapanış Marj Yayımları	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Marj Yayımları	İşlem
POIP	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
YIP													

### Kısaltmalar

POIP : Piyasa Öncesi İşlem Platformu  
YIP : Yakın İşleme Pazarı

### Açıklamalar

✓ : Pazarın / Grubun / Yatırım aracının, seansın ilgili alt sürecine dâhil olduğunu gösterir.  
Not : Emir toplama süreci, belirtilen saatlerden sonra 30 saniye içerisinde rastantsal olarak kesilmektedir.

## PAY PİYASASI SÜREKLİ İŞLEM YÖNTEMİ (YARIM İŞ GÜNLERİNDE)

	AÇILIŞ (TEK FİYAT)		SÜREKLİ İŞLEM YÖN.	KAPANIŞ (TEK FİYAT)			KAPANIŞ FİYATINDAN / SON FİYATTAN İŞLEMLER	
	09:40-09:55	09:55 (+)*	10:00-12:30	12:30-12:31	12:31-12:35	12:35 (+)*	12:37-12:38	12:38-12:40
	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	İşlem	Kapanış Marj Yayımları	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Marj Yayımları	İşlem
Yıldız Pazar								
Ana Pazar								
Alt Pazar								
YUFP (sadece Gayrimenkul Sertifikaları)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
NYIP								
YUFP (BYF)	---	---	✓	✓	✓	✓	✓	✓
YUFP (Varant ve Sertifikalar)	---	---	✓	---	---	---	---	---
Yeni Pay Alma Hakları (YPAH)	---	---	✓	---	---	---	---	---
Resmî Müzayede İşlemleri (**)	---	---	✓	---	---	---	---	---
Birincil Piyasa İşlemleri (***)			10:30	---	---	---	---	---

### Kısaltmalar

BYF : Borsa Yatırım Fonu  
YUFP : Yapılandırılmış Ürünler ve Fon Pazarı  
NYIP : Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı

### Açıklamalar

✓ : Pazarın / Yatırım aracının, seansın ilgili alt sürecine dâhil olduğunu gösterir.  
--- : Pazarın / Yatırım aracının, seansın ilgili alt sürecinin dışında olduğunu gösterir.  
\* (+) : İşlemlerin tamamlanmasına bağlı olarak değişebilecek bir saati ifade eder.  
\*\* : ME, MF, MV, MC koduyla yapılan resmî müzayede işlemleri için geçerli olan seans saatlerini ifade eder.  
\*\*\* : Birincil Piyasa İşlemleri; Borsa'da talep toplama yöntemiyle halka arz için saat 10:30-12:00, YPAH kullanımından sonra arka kalan paylar için ise 10:30-12:30 arasıdır.  
Not : Emir toplama süreci, belirtilen saatlerden sonra 30 saniye içerisinde rastantsal olarak kesilmektedir.

## PAY PİYASASI TEK FİYAT YÖNTEMİ (YARIM İŞ GÜNLERİNDE)

	AÇILIŞ (TEK FİYAT)		TEK FİYAT YÖNTEMİ		KAPANIŞ (TEK FİYAT)			KAPANIŞ FİYATINDAN / SON FİYATTAN İŞLEMLER	
	09:40-09:55	09:55 (+)*	10:00-12:25	12:25 (+)*	12:30-12:31	12:31-12:35	12:35 (+)*	12:37-12:38	12:38-12:40
	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Kapanış Marj Yayımları	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Marj Yayımları	İşlem
POIP	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
YIP									

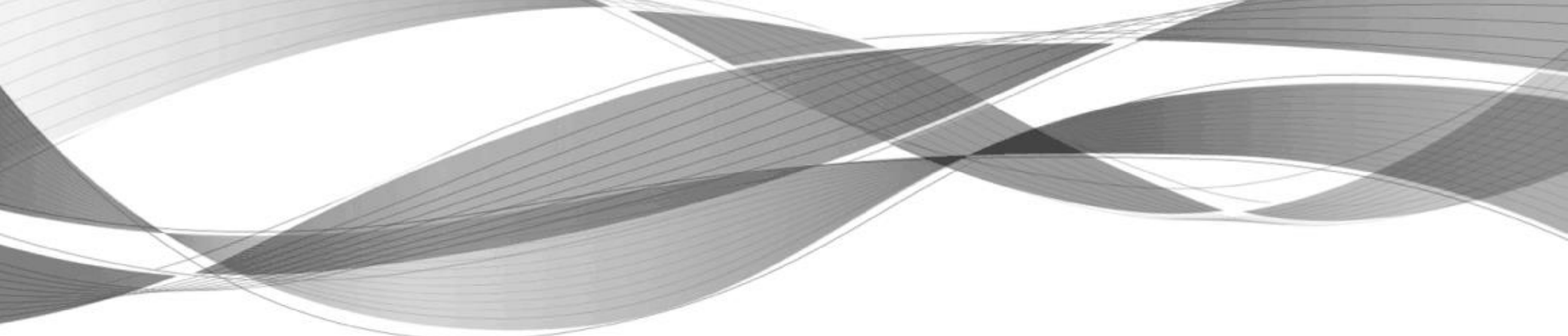
### Kısaltmalar

POIP : Piyasa Öncesi İşlem Platformu  
YIP : Yakın İşleme Pazarı

### Açıklamalar

✓ : Pazarın / Grubun / Yatırım aracının, seansın ilgili alt sürecine dâhil olduğunu gösterir.  
--- : Pazarın / Grubun / Yatırım aracının, seansın ilgili alt sürecinin dışında olduğunu gösterir.  
\* (+) : İşlemlerin tamamlanmasına bağlı olarak değişebilecek bir saati ifade eder.  
Not : Emir toplama süreci, belirtilen saatlerden sonra 30 saniye içerisinde rastantsal olarak kesilmektedir.

Kaynak: Borsa İstanbul A.Ş.



Bu yayında 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 sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Bu yayında yer alan bilgiler, güvenilir olduğuna inanılan halka açık kaynaklardan elde edilmiş olup bu kaynaklardaki bilgilerin hata ve eksikliğinden ve ticari amaçlı işlemlerde kullanılmasından doğabilecek zararlardan Global Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumluluk kabul etmemektedir. Bu yayında yer alan görüş ve düşüncelerin Global Menkul Değerler A.Ş. yönetimi için hiçbir bağlayıcılığı yoktur. Global Menkul Değerler A.Ş. yayında adı geçen şirketlerin menkul kıymetini portföyünde bulundurabilir ve/veya bu şirketlere danışmanlık hizmeti verebilir.

