

EKGYO	
Sektör	Gayrimenkul
Fiyat (Son Kapanış)	8,10
Son 1 Yıl En Yüksek	9,92
Son 1 Yıl En Düşük	2,01
Piyasa Değeri mn TL	30.780
Fiili Dolaşım %	48,32

Performans %	1 Aylık	3 Aylık	Yılbaşına Göre	Son 1 Yıl
TL	23,66	17,05	-7,22	299,82
USD	2,57	-2,84	-24,41	-13,43
Hisse Perf (XU100'e göre)	3,52	4,98	-5,02	48,38

Çarpanlar	F/K	PD/DD	FD/FAVÖK	FD/Satış
EKGYO	10,12	1,66	8,49	3,96
XGMYO	2,17	1,11	15,50	4,93
XU100	5,79	1,83	5,88	1,07

Özet Gelir Tablosu (mn TL)	4Ç22	3Ç22	% Değ.	4Ç22	4Ç21	% Değ.
Net Satışlar	2.374	869	173	2.374	993	139
SMM	838	253	231	838	321	161
Brüt satış karı	1.536	616	150	1.536	672	129
Faaliyet Giderleri	350	228	54	350	146	141
Finansal Gelir/Gider	-19	-117	a.d.	-19	-88	a.d.
Esas Faaliyet Karı	972	756	29	972	377	158
FAVÖK	1.192	393	204	1.192	526	126
Ana Ortaklık Net Kâr	953	639	49	953	317	200

Oranlar (%)	4Ç22	3Ç22	Fark (Puan)	4Ç22	4Ç21	Fark (Puan)
Brüt kâr Marjı	64,69	70,84	-6,1	64,69	67,66	-3,0
EFK Marjı	40,94	86,99	-46,1	40,94	37,95	3,0
FAVÖK Marjı	50,21	45,19	5,0	50,21	53,01	-2,8
Net Kâr Marjı	40,13	73,56	-33,4	40,13	31,94	8,2

#### 4Ç22 FİNANSAL ANALİZ

Şirket'in 4Ç22 dönemi net kârı çeyreklik bazda %49, yıllık %201 artışla 671mn TL'lik piyasa beklentisini aşarak 952,9mn TL'ye ulaştı. Aynı dönemde hâsılat çeyreklik %173, yıllık %139 artışla 1,71mlr TL'lik piyasa beklentisini aştı ve 2,37mlr TL oldu. 2022 yılının tamamında elde edilen net kâr önceki yıla kıyasla %112 artışla 3,04mlr TL olurken hâsılatı %35 artışla 7,77mlr TL olmuştur.

2022 yılı hâsılatı detaylı olarak incelendiğinde, arsa satış gelirinin 58,7mn TL'den 1,63mlr TL'ye sert yükselmesinin etkili olduğu görülmektedir. Ayrıca müşavirlik gelirlerinin 146,6mn TL'den 505,5mn TL'ye yükselmesi hâsılat artışını desteklemiştir. Cari yılda satılan konut ve ticari ünite giderlerinin azalmasıyla maliyetler %9 gerileyerek 3,22mlr TL oldu. Maliyetlerdeki gerileme operasyonel kârlılığa oldukça olumlu yansımıştır. Önemli kısmı genel yönetim giderlerinden oluşan faaliyet giderleri %98 artarak 942,3mn TL'ye ulaşmıştır; oransal bakımdan hâsılatın artması da kârlılık üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Zira salt operasyonel görünüme dair fikir veren net faaliyet kârı (NFK) %108 artışla 3,6mlr TL'ye yükselmiştir.

4Ç22'de üretilen FAVÖK'ün 718,9mn TL'lik piyasa beklentisini aşarak 1,19mlr TL'ye ulaşması operasyonel performanstaki iyileşmeyi işaret etmektedir. Şirket'in devam etmekte olan Bizim Mahalle ve Emlak Konut Vadi Evleri projelerinin inşaat maliyet artışı sebebiyle ayrılan değer düşüklüğü karşılığı 830,1mn TL'den 1,33mlr TL'ye artmıştır. Bu gelişme 3Ç22'de 368,5mn TL olan esas faaliyetlerden diğer gelirin 4Ç22'de 213,8mn TL'lik diğer net gidere dönüşmesinde etkili olmuştur. Diğer net giderler 4Ç22'de kârlılığı bir miktar baskılasa da 2022 yılının tamamında etkisi sınırlı kalmıştır.

4Ç22 kâr marjları çeyreklik bazda incelendiğinde, global ve Türkiye pazarlarında meydana gelen inşaat maliyeti artışı sebebiyle esas faaliyet kâr marjının ve net kâr marjının sırasıyla 46,1 puan - 33,4 puan azaldığı görülmektedir. 2022 yılı kâr marjlarının tümü belirgin bir şekilde artmıştır. Ana ortaklık net kâr marjı 14,2 puan artışla %39,2'ye ve brüt kâr marjı 20,1 puan artarak %58,5'e yükselmiştir.

4Ç22 bilanço kalemleri çeyreklik bazda kıyaslandığında, vadeli mevduatlardaki artışın etkisiyle nakit ve nakit benzerlerinin 3,41mlr TL'den 6mlr TL'ye yükseldiği görülmektedir. Buna karşın banka kredilerindeki artışın neticesinde kısa vadeli borçlar 1,3mlr TL'ye ve uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları 1,18mlr TL'ye yükseldi. Böylece likidite oranlarında sınırlı değişimler gerçekleşti.

Şirket'in son çeyrek finansallarında sektörel gelişmelerin öne çıktığı ve kâr marjlarının karışık bir görünüm sergilediği görülmektedir. Ancak 2022 yılının tamamı ele alındığında oldukça güçlenen operasyonel performansın yanı sıra net nakit pozisyonu da fazla vererek pozitif bir görünüm ortaya koymaktadır. 4Ç22 dönemi finansallarını pozitif olarak yorumluyoruz.

**UYARI:** 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 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 dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

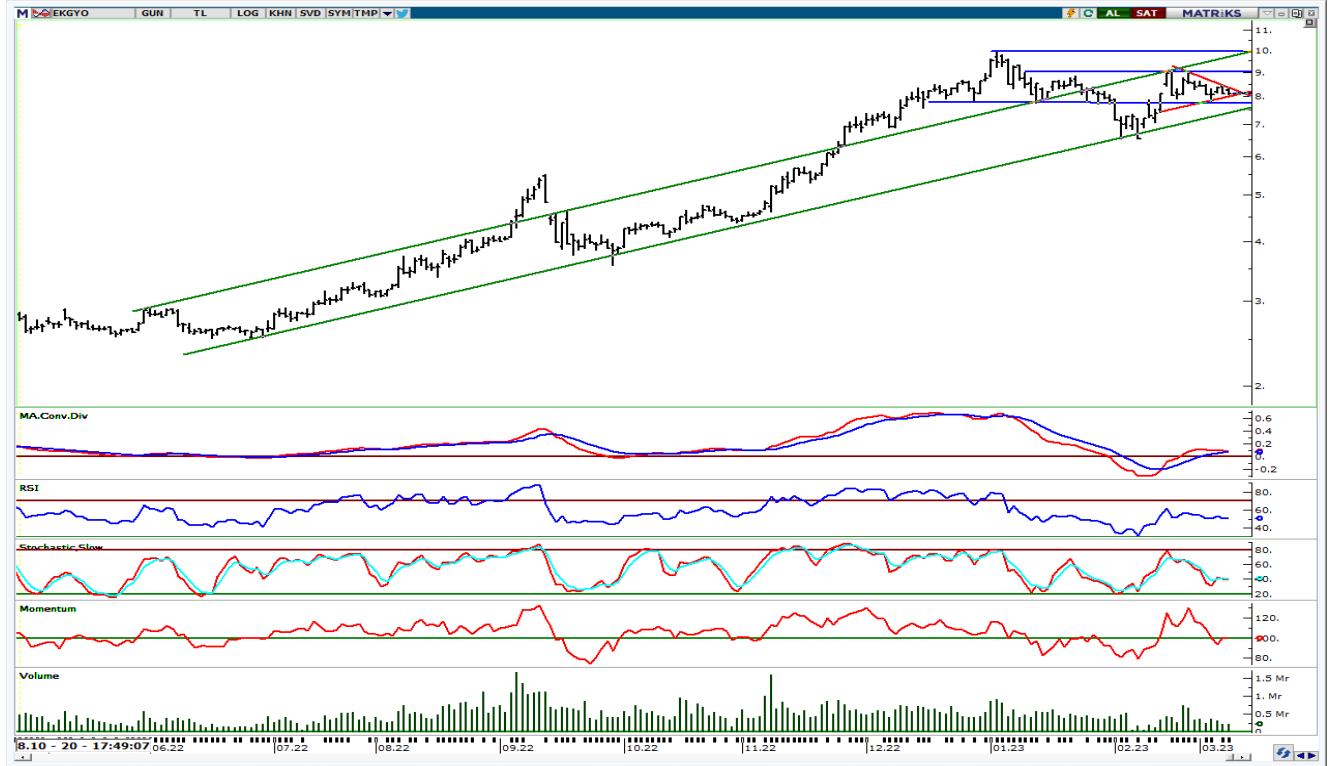
## TEKNİK ANALİZ

Hisse	Son Fiyat	Destek-1	Destek-2	Destek-3	Direnç-1	Direnç-2	Direnç-3
EKGYO	8,10	8,00	7,78	7,40	8,38	9,00	9,92

Hissede kısa vadede sıkışma hareketi devam etmekte olup hacim indikatörü sıkışma hareketini teyit etmektedir. Teknik göstergeler net bir sinyal üretmemektedir. Teknik açıdan kısa vadeli direnç olarak 8,38 seviyesini takip etmekteyiz. Bu seviyenin hacim destekli geçilmesi durumunda alımlar artabilir, geçmişte yatay direnç konumunda test edilen 9,00 seviyesi gündeme gelebilir. Sonraki önemli seviye olarak tarihi zirve seviyesi (9,92) izlenebilir. Geri çekilmelerde hem teknik hem de psikolojik destek olarak takip ettiğimiz 8,00 seviyesini önemsemekteyiz. Bu seviyenin altına yerleşme olması durumunda 7,78 ara destek olmak üzere yükselen trend kanalının desteğine (yeşil) 7,40 geri çekilme görülebilir. Özetle; kısa vadede 8,00-8,38 seviyeleri dışındaki kapanışların teknik yönde belirleyici olabileceğini düşünmekteyiz.

## İNDİKATÖRLER

Hisse	5 Günlük AO	22 Günlük AO	50 Günlük AO	200 Günlük AO	RSI	Momentum	Stochastic	MACD
EKGYO	8,15	8,08	8,08	6,42	50,84	100,49		



**UYARI:** 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 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 dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

## PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Gümüşsuyu Mah. İnönü Cad. Işık Apt. No:53 Kat:5 Daire 9-10 Taksim/İstanbul  
Tel: 0212 293 95 00 Faks: 0212 293 95 60

### Balıkesir İrtibat Bürosu

Altıeylül Mah. Keçeci sok. Özcaner İş merkezi No:17 K:1 Altıeylül/ Balıkesir  
Tel: 0266 280 15 00 Faks: 0266 245 23 34

### Ferdi Uğur Taçkınlar

Araştırma Müdürü

**02123953227**

[ugur.tackinlar@piramitmenkul.com.tr](mailto:ugur.tackinlar@piramitmenkul.com.tr)

### Arif Tekin Seğmen

Araştırma Uzmanı

**02123953213**

[arif.segmen@piramitmenkul.com.tr](mailto:arif.segmen@piramitmenkul.com.tr)

### Ahmet Ökmen

Araştırma Uzmanı

**02123953251**

[ahmet.okmen@piramitmenkul.com.tr](mailto:ahmet.okmen@piramitmenkul.com.tr)

