

Şirket/Fiyat Bilgileri ve Tavsiye

Hisse Kodu	:	AVPGY
Sektör	:	Gayrimenkul Yat.Ort.
Halka Açıklık Oranı	:	25.00
Piyasa Değeri(Bin TL)	:	₺21,460,000.00
Halka Açık Piyasa Değeri(Bin TL)	:	₺19,003,544.22
Firma Değeri(Bin TL)	:	₺20,916,557.51
Son Kapanış Fiyatı(TL)	:	53.65
Hedef Fiyat(TL)	:	N/A
Tavsiye	:	?
Potansiyel Getiri(%)	:	#DEĞER!

Özet Finansal Bilgiler(Bin TL)

Dönen Varlıklar	:	₺8,617,960.46
Duran Varlıklar	:	₺41,088,291.00
Kısa Vadeli Yükümlülükler	:	₺912,781.15
Uzun Vadeli Yükümlülükler	:	₺9,341,271.64
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	:	₺39,452,198.68
Hasılat	:	₺5,082,729.77
Satışların Maliyeti	:	₺2,848,705.22
Brüt Kar (Zarar)	:	₺2,234,024.55
FAVÖK	:	₺2,107,609.91
Dönem Net Kârı(Ana Ortaklık Payları)	:	₺1,693,454.14

Çarpanlar

FD/FAVÖK	:	10.66
F/K	:	0.00
PD/DD	:	0.54
Öz Sermaye Kârlılığı	:	-8.28

AVRUPAKENT G.Y.O. ANALİST TOPLANTISI NOTLARI

- Artaş Holding bünyesinde 2010 yılında kurulan şirket, geline aşamada 47,4 Milyar TL tutarındaki portföyü ve 250.720 m2 brüt kiralanabilir alanı ile gayrimenkul sektöründe güçlü bir varlık kompozisyonuna sahiptir.
- 2025/3.Çeyrek sonu itibarıyla, şirket portföyünün yüzde 54'ünü(25,60 Milyar TL civarında) AVM yatırımları almaktadır. AVM yatırımları 'ArmoniPark', 'ArenaPark' ve 'Forum Trabzon' markalarını kapsamakta olup, bu yatırımların TMS 29 uygulanmış haliyle 2025/09 ciro; senelik bazda yüzde 3,25 oranında artışla 14,93 Milyar TL'dir. Kira gelirleri ise; yine TMS 29 etkisiyle yüzde 9,81 oranında artmış ve 1,47 Milyar TL olmuştur.
- 30 Eylül 2025 tarihiyle, Ticari Gayrimenkul yatırımlarının payı yüzde 22(10,35 Milyar TL civarında) düzeyinde gerçekleşmiştir. 225 bağımsız bölümü kapsayan yatırımların, gayrimenkul değerlendirme raporundaki aylık kira bedeli toplamı 46 Milyon TL olup, 251 Milyon TL kira bedeli elde edilmiştir.
- Konut yatırımları, şirketin yatırımlarından yüzde 13(6,28 Milyar TL) oranında pay almış ve hepsi İstanbul'da yer alan projelerde(Demir Life, Avrupa Konutları Şişli, Avrupa Konutları Çamlıvadi ve Feza Park Villaları) 339 adet konut ve 7 adet villa mevcuttur.
- Son olarak Turizm yatırımları, portföyün yüzde 11'ini(5,20 Milyar TL) oluşturmuştur. 3 otelde 12 Milyon TL aylık sabit kira geliri ile şirket 120 Milyon TL toplam kira bedeline sahip olmuştur.

✓ Şirketin finansal görünümünü incelediğimizde;

- Şirket, 2025/09 döneminde; 5,08 Milyar TL düzeyinde Hasılat elde derken, 2,11 Milyar TL tutarında FAVÖK ve 1,69 Milyar TL civarında Net Kâr rakamına ulaşmıştır.
- 39,45 Milyar TL düzeyinde Özkaynaklar'a sahip olan şirket, 9,32 Milyar TL'lik ertelenmiş vergi yükümlülüğünün geri eklenmesi ile düzeltilen 48,76 Milyar TL tutarında Net Aktif Değer'e ulaşmıştır.
- Şirketin net kâr marjı; yüzde 33,32 seviyesinde gerçekleşirken, FD/FAVÖK çarpanı; 11,25 ve PD/NAD oranı ise; yüzde 49,76 seviyelerinde yer almıştır.
- ❖ 2025/09 dönemindeki 'Tekrarlanan Gelir Kalemleri' içerisinde; 3.Çeyrekten gelen 1,58 Milyar TL düzeyindeki etkiyle yüzde 172,05 oranında güçlü artış gösteren Konut Satış Gelirlerinin payı yüzde 60,54(3,08 Milyar TL civarında) olmuştur. Bu gelir segmentini takip eden Kira Gelirleri; 3.Çeyrekteki senelik yüzde 10,95'lik artışın katkısıyla 1,84 Milyar TL tutarında gerçekleşmiş, Ortak Alan ve Diğer segment gelirleri ise; sırasıyla 158,3 ve 10,3 Milyon TL'lik sınırlı seviyelerde oluşmuştur. NOT: 2024 yılında gerçekleşen 4,62 Milyar TL düzeyindeki tek seferlik 'Arsa Satış Geliri' ile 358 Milyon TL tutarındaki 'Arsa Satış Maliyeti' ve 'Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları'(2024'te; 6,80 Milyar TL, 2025'te; 842 Milyon TL) etkisi bu rakamların dışındadır.
- ❖ 2025/09 dönemindeki Nakit ve Nakit Benzerleri; 1,20 Milyar TL'lik kâr dağıtımı ve 1,84 Milyar TL'lik yatırım amaçlı gayrimenkul satın alımının da etkisiyle, 2024 sonundaki 1,33 Milyar TL civarından 542 Milyon TL'ye gerilemiştir. Şirketin Stokları da; konut satış hızındaki artıştan kaynaklı olarak, 2024 sonundaki 8,33 Milyar TL'den 6,37 Milyar TL'ye inmiştir. Buna karşın, şirketin Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri ise; 2,32 Milyar TL'lik yeni satın alma ile 2024 sonundaki 38,14 Milyar TL'lik düzeyden 40,97 Milyar TL'ye yükselmiştir.

✓ Önemli Dipnotlar;

- Şirketin, 31 Aralık 2024 ve sonraki finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucunda ortaya çıkan 9,32 Milyar TL düzeyindeki Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü, 2025/09 dönemi itibarıyla 10,25 Milyar TL tutarına ulaşan Yükümlülükler üzerinde etkili olmuştur.
- Şirket, esas sözleşmesi ile net dağıtılabilir kârının en az yüzde 50'sini temettü olarak dağıtma garantisi vermektedir. Böylece, 1 Ocak 2025 yılından itibaren yürürlüğe giren Kurumlar Vergisi Kanunu değişikliği kapsamında(GYO şirketleri dağıtılabilir kârın yüzde 50'sini kâr payı dağıtması halinde yüzde 30 yerine yüzde 10 oranında kurumlar vergisi ödeyecekler) yüzde 10 oranında Kurumlar Vergisine tabidir.
- Şirketin finansal borcu bulunmamaktadır.

Şirketin Geleceğe Yönelik Beklentileri;

2025 Yılı Beklentileri

- ❖ Şirket, 2025 yılı Hasılatını; 2,72 Milyar TL'si Kira Gelirleri, 3,97 Milyar TL'lik kısmı Konut Gelirleri ve 14 Milyon TL'si Diğer Gelirlerden olmak üzere 6,70 Milyar TL düzeyinde öngörmektedir.
- ❖ Şirketin, 2025 yılı FAVÖK öngörüsü; 3,05 Milyar TL tutarındadır.
- ❖ Şirketin, 2025 yılı Yatırım Harcamaları tahmini; 1,54 Milyar TL civarındadır.

2026 Yılı Beklentileri

- ❖ Şirket, 2026 yılı Hasılatını; 4,06 Milyar TL'si Kira Gelirleri, 1,58 Milyar TL'lik kısmı Konut Gelirleri ve 19 Milyon TL'si Diğer Gelirlerden olmak üzere 5,66 Milyar TL düzeyinde öngörmektedir.
- ❖ Şirketin, 2026 yılı FAVÖK öngörüsü; 3,04 Milyar TL tutarındadır.
- ❖ Şirketin, 2026 yılı Yatırım Harcamaları tahmini; 2,00 Milyar TL civarındadır.

KAYNAK

- ✓ Şirketin Yatırımcı Sunumu

YASAL UYARI

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, yatırım ve kalkınma bankaları ile müşteri arasında imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde ve yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir.

Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Gerek bu yayındaki, gerekse bu yayında kullanılan kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu yayındaki bilgilerin kullanılması sonucunda yatırımcıların ve/veya ilgili kişilerin uğrayabilecekleri doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan, kâr yoksunluğundan, manevi zararlardan ve her ne şekil ve surette olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü zararlardan dolayı Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Alnus Yatırım Araştırma Ekibi

Yusuf Kavak
Araştırma Müdürü