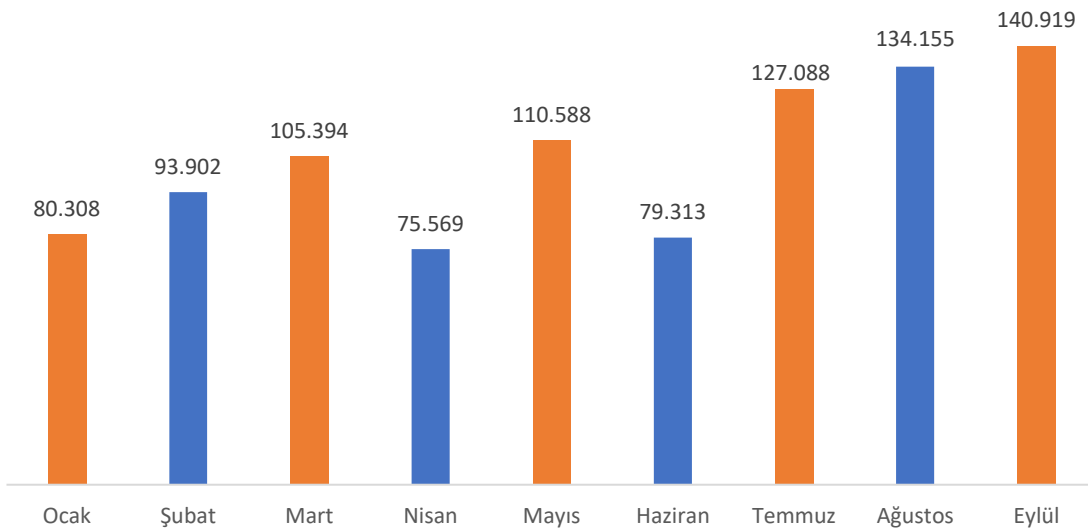


Avrupakent GYO tarafından düzenlenen analist toplantısına 21 Kasım Perşembe günü katılım sağladık. Şirket gayrimenkul yatırım ve geliştirme alanında faaliyet göstermektedir. Şirket 2023 Aralık ayında halka arz edildi. Halka arz fiyatı 55,08 TL'den gerçekleşmişti. Şirketin halka açıklık oranı %25 olup, %50,7 ile ana ortağı Artaş İnşaat'tır.

Dünya genelinde gayrimenkul yatırım ve geliştirme sektörü, güçlü ekonomik büyüme, artan nüfus ve şehirleşme trendleriyle büyümeye devam ediyor. Gelişen pazarlarda altyapı yatırımları ve konut talebi artarken, gelişmiş ülkelerde ticari gayrimenkul ve lüks konutlar öne çıkıyor.

Türkiye'de 2024 yılı konut satışlarında artış trendi devam etmektedir. Türkiye genelinde konut satışları, Eylül ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %37,3 oranında artış göstererek 140.919 adede ulaştı. Konut satışlarının en yüksek olduğu iller sırasıyla İstanbul (21.314), Ankara (13.205) ve İzmir (7.612) olarak kaydedildi. Konut satışları, 2024 yılı Ocak-Eylül dönemi itibarıyla, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %5,2 oranında artış göstererek 947.236 adede ulaşmıştır.

Türkiye 2024 Konut Satış Verileri



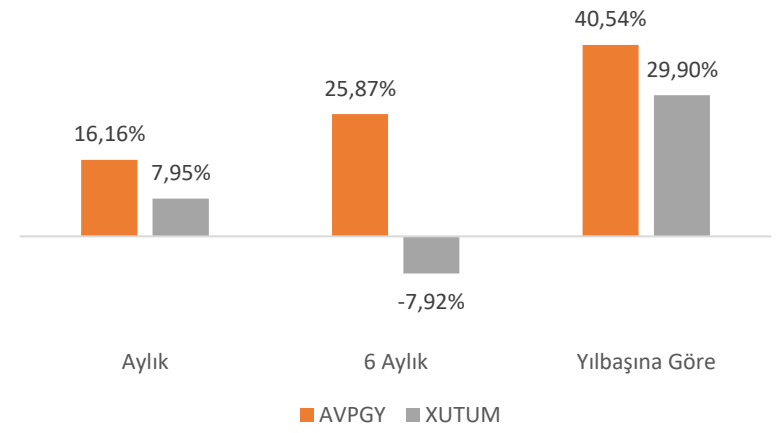
Kaynak; Burgan Yatırım Araştırma, TÜİK

Pay Bilgileri

Pay Kodu	AVPGY
Kapanış Fiyatı (27.11.2024)	54,5
Piyasa Değeri (Mn TL)	21.760
Halka Açıklık Oranı (%)	25
Sektör	GYO

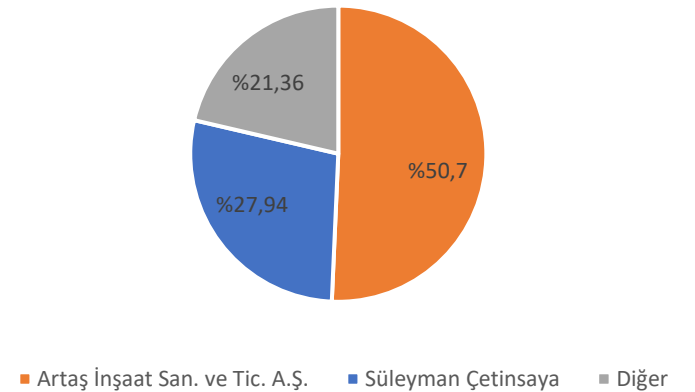
Kaynak; Burgan Yatırım Araştırma, Bloomberg

Fiyat Performansı



Kaynak; Burgan Yatırım Araştırma, Şirket Sunumu

Ortaklık Yapısı (%)



Kaynak; Burgan Yatırım Araştırma, Şirket Sunumu

Erdal Özyiğit

Araştırma

erdal.ozyigit@burganyatirim.com.tr

+90 212 317 27 78

Anıl KILIÇ

Araştırma

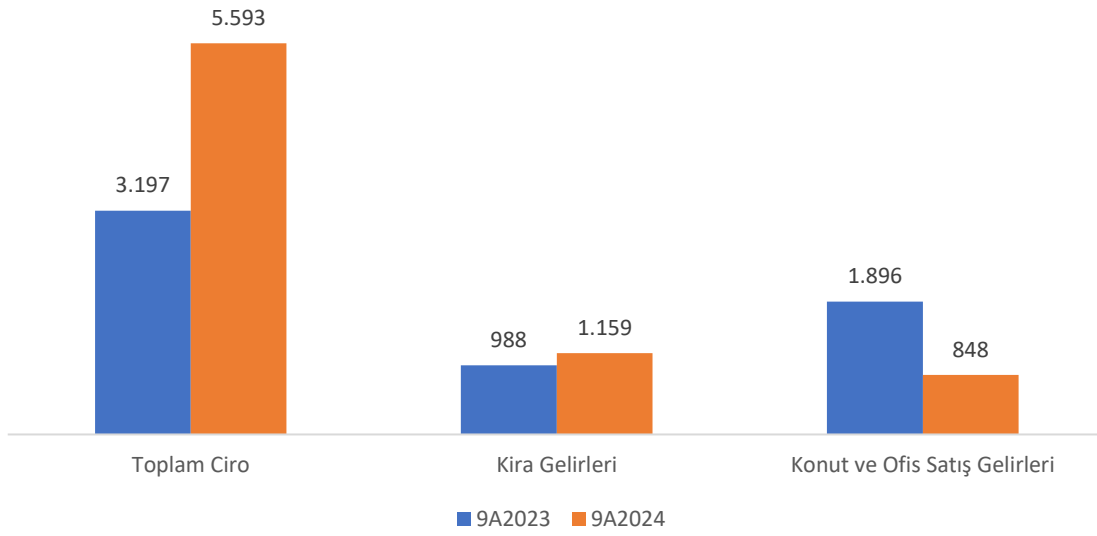
anil.kilic@burganyatirim.com.tr

+90 212 317 27 77

*Aksi belirtilmedikçe TMS-29 uygulanmıştır.

- Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 46 yıldan fazla süredir gayrimenkul, perakende, turizm ve sanayi alanlarında faaliyet gösteren Artaş Holding bünyesinde 2010 yılında kurulmuş olup, 16 Ekim 2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne dönüştürülmüştür.

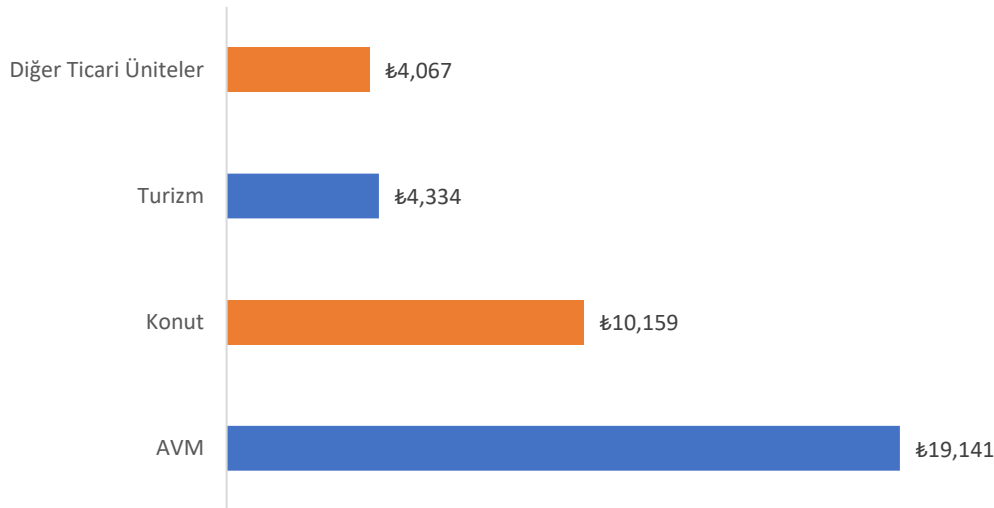
Hasılat Gelişimi (mn TL)



Kaynak; Burgan Yatırım Araştırma, Şirket Verileri

- Şirketin gelir kaynakları, konut ve ofis satışları, alışveriş merkezi kira gelirleri ile otel kiralama gelirlerinden elde edilmektedir.

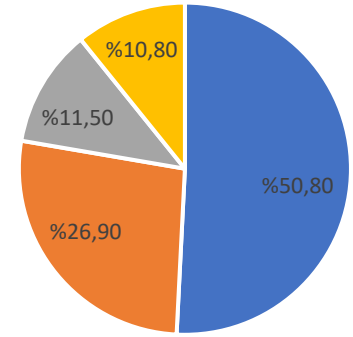
Portföy Değerleri (ml TL)



Kaynak; Burgan Yatırım Araştırma, Şirket Sunumu

- Şirket, 37 ml TL değerinde bir portföye ve 211.469 m² brüt kiralanan alana sahip olup, gayrimenkul sektöründe güçlü bir varlık yapısına sahiptir. Portföyün çeşitlendirilmesi, kira gelirleri odaklı sağlam ve sürdürülebilir operasyonel kazançların elde edilmesine olanak tanımaktadır. Şirket net nakit pozisyonundadır. Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca, net dağıtılabilir karının en az %50'sinin temettü olarak dağıtılacağı garanti edilmektedir.

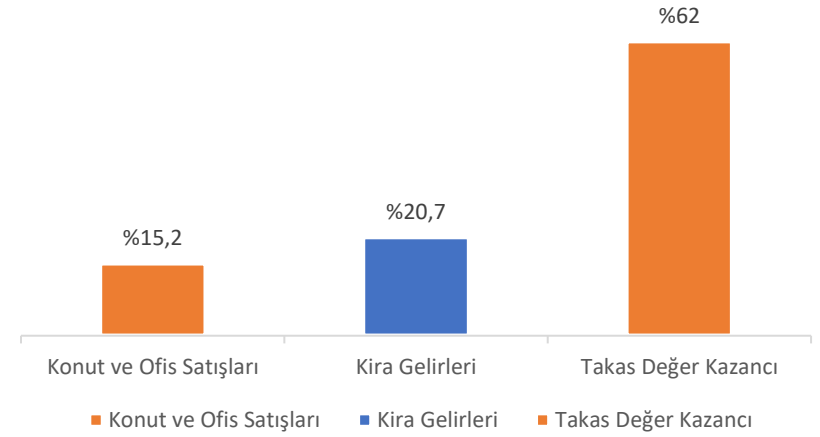
Portföy Yapısı (%)



■ AVM ■ Konut ■ Turizm ■ Diğer

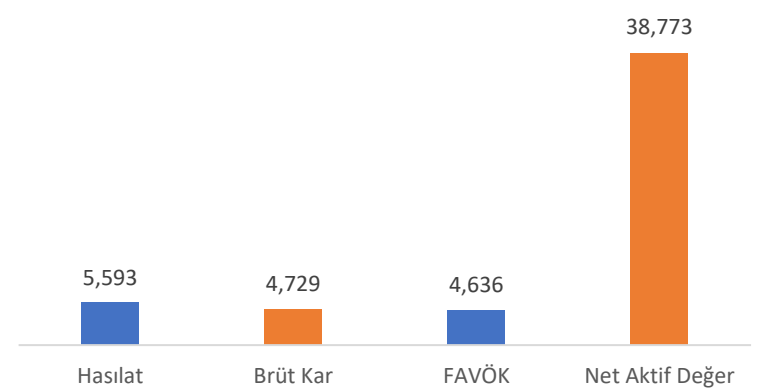
Kaynak; Burgan Yatırım Araştırma, Şirket Sunumu

3Ç24 Gelir Tablosu



Kaynak; Burgan Yatırım Araştırma, Şirket Sunumu

9A24 Özet Finansal Bilgiler (ml TL)



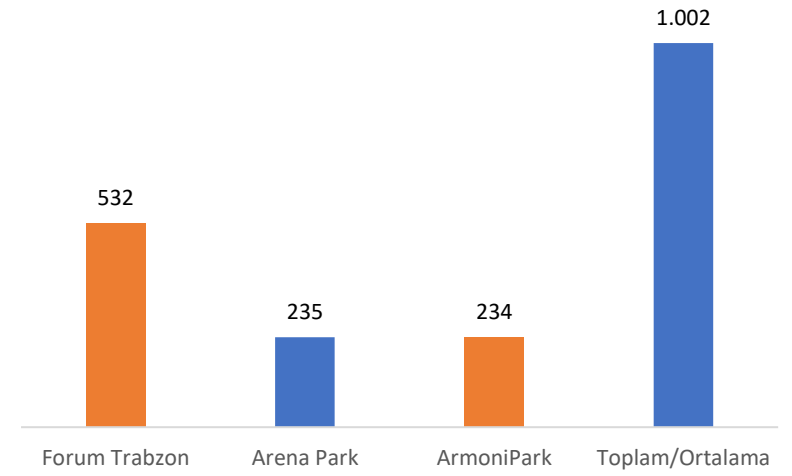
Kaynak; Burgan Yatırım Araştırma, Şirket Sunumu

❑ **Şirketin 2024 yılında sağladığı gelişmeler şu şekildedir:** Forum Trabzon AVM'nin kiralanabilir alanı 10.191 m² oranında genişletilmiştir. Ayrıca, 840 mn TL tutarındaki kar payı, üç eşit taksitte dağıtılmıştır. Avrupa Konutları, Şişli'deki projede 127 konutun satışına başlanmıştır. Pay geri alım işlemleri kapsamında, 2.198.872 adet hisse 98 mn TL bedelle geri alınmış, likidite sağlama amacıyla gerçekleştirilen işlemler doğrultusunda ise 4.271.519 adet hisse 197 mn TL bedelle geri alınmıştır.

❑ **Şirketin en büyük portföy kaynağını %50,80 alışveriş merkezleri oluşturmaktadır.** Toplam portföy değeri 19 ml TL olan alışveriş merkezleri şirketin toplam portföyünün %50,80'ine tekabül etmektedir. Şirket 2024 ilk 9 aylık dönemde alışveriş merkezleri arasında en büyük kira getirisini 532 mn TL ile Forum Trabzon Alışveriş Merkezi'nden sağlamaktadır. Arena Park AVM ise 235 mn TL ile ikinci sıradayken, ArmoniPark AVM 234 mn TL ile üçüncü sırada yer almaktadır. Kira/Ciro oranına baktığımızda ise ArmoniPark %10,6 ile birinci sıradayken, Arena Park %9,9 ile ikinci, Forum Trabzon ise %9,7 ile üçüncü sırada yer almaktadır.

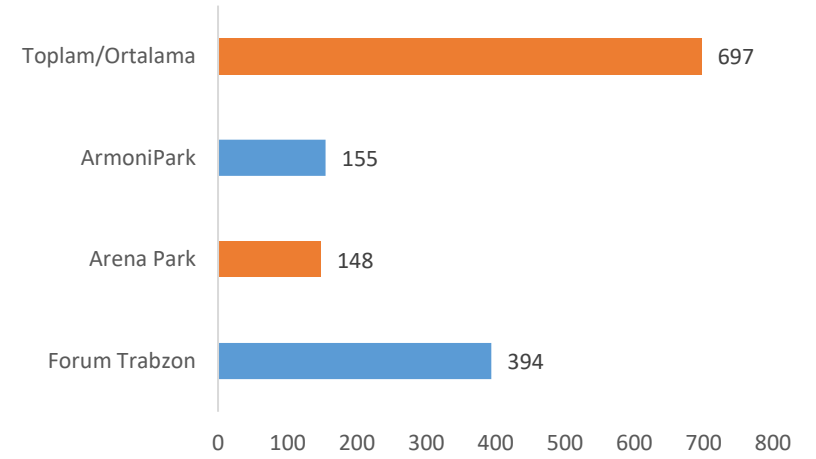
❑ **2024 ilk 9 ayında alışveriş merkezlerinden toplamda 697 mn TL net faaliyet karı sağlanmıştır.** Ciro performansının büyüme oranına baktığımızda ise Arenapark %13,1 ile birinci sıradayken, %12,8 ile Forum Trabzon ikinci, ArmoniPark ise %4,4 ile üçüncü sırada yer almaktadır.

3Ç24 AVM Kira Gelirleri (mn TL)



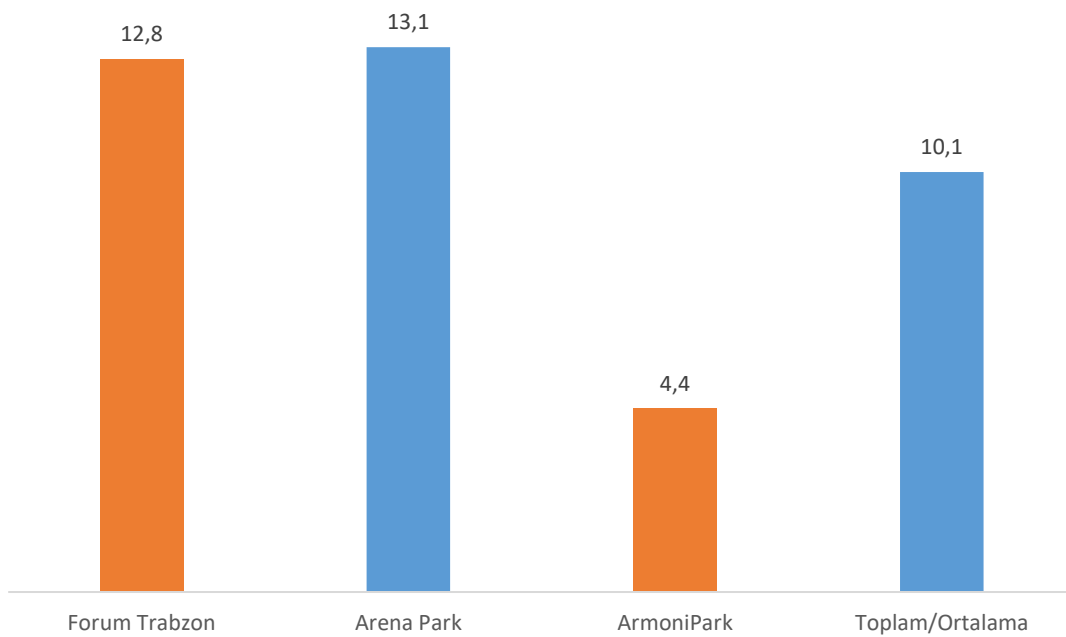
Kaynak; Burgan Yatırım Araştırma, Şirket Sunumu

3Ç24 Net Faaliyet Karı (mn TL)



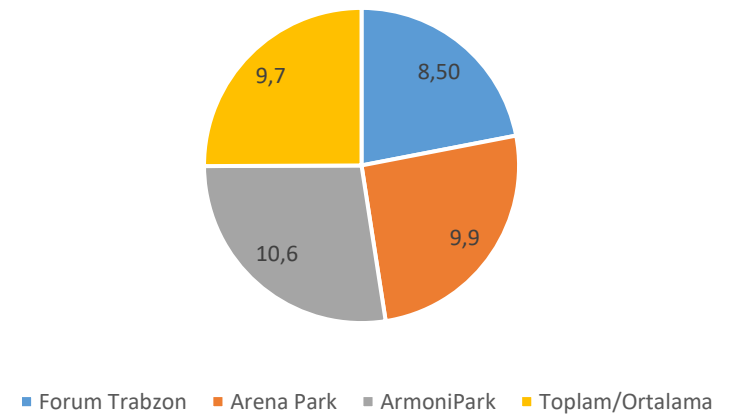
Kaynak; Burgan Yatırım Araştırma, Şirket Sunumu

Ciro Performansının Büyüme Oranı (%)



Kaynak; Burgan Yatırım Araştırma, Şirket Sunumu

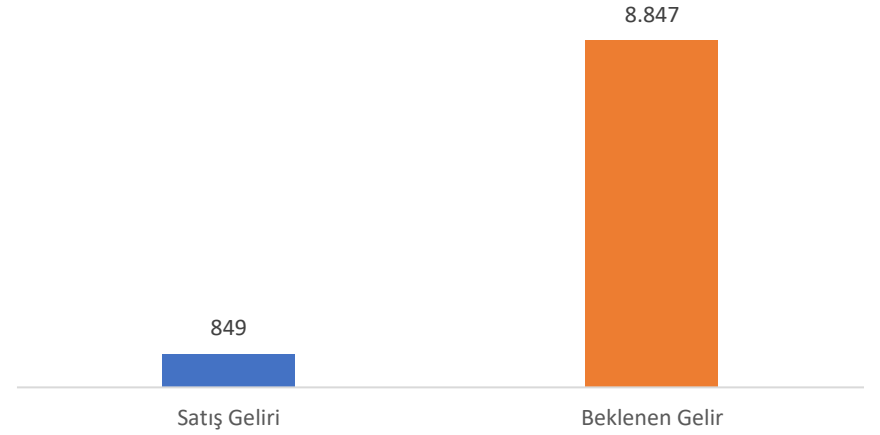
3Ç2024 Kira/Ciro Oranı (%)



Kaynak; Burgan Yatırım Araştırma, Şirket Sunumu

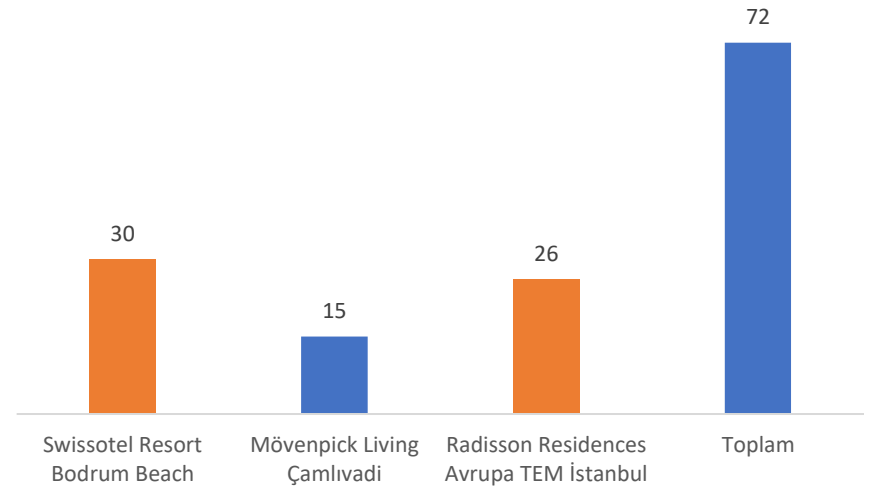
- ❑ **Avrupakent GYO yapısının %26,90'ını konut projeleri oluşturmaktadır.** 2024 yılının ilk 9 ayında konut projelerinden toplam 849 mn TL satış geliri elde edilmiştir. İnşası tamamlanan konut sayısı 406 olup, satılan konut sayısı 57'dir. Konut satışlarından elde edilmesi beklenen toplam gelir ise 8,847 ml TL olarak öngörülmektedir.
- ❑ **Şirketin portföyünde, inşaatı tamamlanmış ve halen devam eden dört konut yatırımı bulunmaktadır.** Bu projelerden biri olan Demir Life kat karşılığı projesinde, tamamlanan inşaatla birlikte takas edilen arsanın satışından elde edilen gelir, şirketin toplam 5,6 ml TL'lik hasılatının 3,5 ml TL'lik kısmını değer kazancı olarak oluşturmuştur. Ayrıca, Avrupa Konutları Şişli projesinin planlara uygun olarak ilerlediği ve 2025 yılı Haziran ayında tamamlanmasının hedeflendiği ifade edilmiştir.
- ❑ **Avrupakent GYO portföy yapısının %10,80'ini turizm oluşturmaktadır.** 2024 yılının ilk 9 ayında, turizm tesislerinden elde edilen toplam kira geliri 72 mn TL, tesislerin genel doluluk oranı %75,4, toplam yatak kapasitesi ise 786 olarak gerçekleşmiş olup, şirketin sahip olduğu turizm tesislerinin toplam ekspertiz değeri ise 4,334 ml TL olarak belirlenmiştir.
- ❑ **Şirketin sahip olduğu otellerden elde ettiği toplam kira getirisi 72 mn TL'dir.** Swissotel Resort Bodrum Beach 30,885,309 TL ile en büyük kira getirisini sağlamaktadır. Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul 26 mn TL kira getirisi ile ikinci sırada yer alırken, Mövenpick Living Çamlıvadi ise 15 mn TL kira getirisi ile üçüncü sırada yer almaktadır. Turizm tesislerinin toplam doluluk oranı %75,4 olup toplam yatak kapasitesi 786'dır.
- ❑ **Şirketin Portföy yapısının %10,80'ini diğer ticari gayrimenkuller oluşturmaktadır.** Toplam ekspertiz değeri 4,067 ml TL olup elde edilen kira geliri 85 mn TL'dir. Toplam 164 adet bağımsız bölümden oluşan dükkan, ofis ve diğer ticari alanlardan elde edilen düzenli kira geliri 85 mn TL'dir.

Konut Satış Geliri ve Beklenen Gelirler (mn TL)



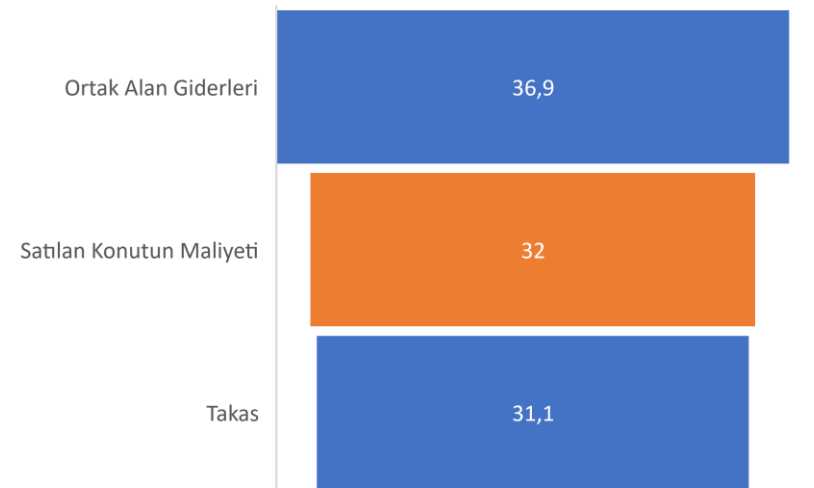
Kaynak; Burgan Yatırım Araştırma, Şirket Sunumu

Turizm Kira Gelirleri (mn TL)



Kaynak; Burgan Yatırım Araştırma, Şirket Sunumu

Maliyet (%)



Kaynak; Burgan Yatırım Araştırma, Şirket Sunumu

Uyarı Notu

Bu raporda yer alan bilgiler Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Burgan Yatırım") tarafından genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Burada yer alan bilgi, yorum ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. 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 dayanılarak mali durumunuz, risk ve getiri beklentileriniz ile uyumlu olmayan yatırım kararları vermeniz beklentilerinize uygun olmayan sonuçlar doğurabilir. Burada yapılan analizlere dayanarak yapılan yatırımlar zararla da sonuçlanabilir. Bu rapora dayanarak yapılan herhangi bir yatırımın sonucu Müşteri'ye aittir. Bu sonuçlardan dolayı Burgan 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 Burgan Yatırım ve çalışanları herhangi bir sorumluluk kabul etmez. Raporda yer alan bilgiler Burgan Yatırım'ın yazılı izni olmadan çoğaltılamaz, yayınlanamaz veya üçüncü kişiler ile paylaşamaz.