

03 Mart 2026, 09:30

AVPGY (EÜ) 4Ç25 Finansal Sonuçlar – Nötr

4Ç25	Açıklanan	Konsensus	Garanti BBVA
Net Satışlar (TLmn)	1.533	1.768	
FVAÖK (TLmn)	488	577	
FVAÖK Marjı	31,8%	32,6%	
Net Kar (TLmn)	-158	1.050	1.050

Avrupakent 4Ç25'te -158 milyon TL net zarar açıkladı.

- Avrupakent 4Ç25'te piyasa beklentisi olan 1.05 milyar TL net kara kıyasla -158 milyon TL net zarar açıkladı (4Ç24: -3mlr TL net zarar). Böylece Şirket'in 2025 yılındaki net karı 1.6mlr TL'ye ulaştı. (y/y -%89). FVAÖK bu çeyrekte piyasa beklentisi olan 577 milyon TL'nin hafif altında 488 milyon TL (y/y -%70) olarak gerçekleşti. Buna göre FVAÖK yıllık %66'lık düşüşle 2025'te 2.65mlr TL'ye geriledi. FVAÖK marjı ise geçen yılki %81'e kıyasla 2025 yılında %38.7 olarak gerçekleşti. Marjdaki düşüşte 2024'teki arsa satışı (5.35mlr TL) kaynaklı tek seferlik kazancın yüksek baz etkisi bulunmaktaydı. Bununla birlikte 2025 yılında -1.25mlr TL tutarında konut stok değer düşüklüğü (TMS29 nedeniyle) dip tarafta tahminlerimizdeki sapmanın ana nedeniydi.
- 4Ç25'te hasılat piyasa beklentisi olan 1.7mlr TL'nin hafif altında 1.5mlr TL olarak gerçekleşti. 2025 yılında toplam satış gelirleri 6.8mlr TL olurken, bir önceki yılda 9.75mlr TL seviyesindeydi. Yıllık bazda konut satışları %108'lik artışla 4.1mlr TL'ye yükselirken, 2025 yılında kira gelirleri reel olarak %13'lük artışla 2.5mlr TL'ye çıktı.
- Bilanço tarafında, Şirket'in net nakit pozisyonu bir önceki çeyrekteki 543mln TL'den 775mln TL'ye yükseldi. Yıl sonu itibarıyla toplam portföy büyüklüğü 48.4mlr TL'ye çıktı. 2025 yılında mevcut varlıklardaki değer artışına ek olarak, Şirket eksper değeri 3.7mlr TL olan 54 ticari üniteyi 2.4mlr TL bedelle satın aldı.

Sonuçları Nötr Olarak Değerlendirmekteyiz

- AVPGY'nin 2025 FVAÖK'ü bizim beklentimiz olan 3.3mlr TL FVAÖK hafif altında kalırken defter değeri bizim tahminimiz olan 38.4mlr TL'nin üzerinde gerçekleşmiştir. 4Ç25 sonuçları görece zayıf olmasına karşın Şirket'in oldukça cazip değerlemesi ve zayıf hisse senedi performansı (YBB BIST100'ün -%21 altında performans) nedeniyle olumlu görüşümüzü korumaktayız.
- 3Ç25 sonuçlarının ardından Şirket yönetimi 2026 yılına ilişkin beklentilerini açıklamıştı. Hatırlatmak gerekirse, yönetim 2026 yılında, 5.6mlr TL net satış, 3.04mlr TL FVAÖK ve 2 mlr TL tutarında yatırım harcaması öngörmektedir. Bizim 2026 yılı reel beklentilerimiz 2.69mlr TL FVAÖK ve 4.6mlr TL hasılat şeklindedir. Enflasyon muhasebeli 2026 beklentilerimize göre AVPGY hisse senetleri 7.1x FD/FVAÖK ve 0.5x F/DD çarpanlarında işlem görmektedir. Sonuçların ardından hisse senetleri için 85TL/pay hedef değerimiz ve "Endeks Üzeri Getiri" tavsiyemizi sürdürüyoruz.

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Özet Finansal Sonuçlar

(milyon TL)	4Ç24	1Ç25	2Ç25	3Ç25	4Ç25	12A24	12A25	4Ç25/4Ç24	Değişim 4Ç25/3Ç25	12A25/12A24
Satış Gelirleri	1,975	962	1,964	2,378	1,533	9,755	6,838	-22%	-36%	-30%
Brüt Kar (Zarar)	1,522	324	1,327	680	439	8,101	2,770	-71%	-35%	-66%
Faaliyet Karı	1,448	254	1,291	651	447	7,890	2,642	-69%	-31%	-67%
FVAÖK	1,449	254	1,291	654	448	7,898	2,648	-69%	-31%	-66%
Net Diğer Gelir/Gider	-731	42	721	-55	-845	6,466	-136	a.d.	a.d.	a.d.
Yatırım Faal.Gelir/Gider	0	0	0	0	0	-1	0	a.d.	a.d.	a.d.
Net Finansal Gelir / Gider	-9	-375	145	-425	-332	-925	-987	a.d.	a.d.	a.d.
Parasal Kazanç / (Kayıp)	-163	-485	81	-458	-383	-1,567	-1,245	a.d.	a.d.	a.d.
VÖK	708	-79	2,157	171	-731	13,431	1,518	a.d.	a.d.	-89%
Vergi Geliri (Gideri)	-3,770	-205	-957	681	572	-3,770	91	a.d.	-16%	a.d.
Net Kar	-3,062	-284	1,200	851	-158	9,661	1,609	a.d.	a.d.	-83%
Net Nakit	1,383	619	451	543	775	1,383	775	-44%	43%	-44%
Çalışma Sermayesi	-9,209	-7,350	-7,539	-6,751	-4,191	-9,209	-4,191	a.d.	a.d.	a.d.
Esas Faaliyet ile İlgili Oluşan Nakit	343	717	885	975	1,726	5,758	4,304	403%	77%	-25%
Özsermaye	40,756	41,020	41,527	41,170	40,224	40,756	40,224	-1%	-2%	-1%
Rasyolar										
Brüt Kar Marjı	77.1%	33.7%	67.6%	28.6%	28.6%	83.0%	40.5%	-48.4 puan	0 puan	-42.5 puan
Faaliyet Kar Marjı	73.3%	26.4%	65.7%	27.4%	29.1%	80.9%	38.6%	-44.2 puan	1.8 puan	-42.2 puan
FVAÖK Marjı	73.4%	26.4%	65.7%	27.5%	29.2%	81.0%	38.7%	-44.1 puan	1.7 puan	-42.2 puan
Net Kar Marjı	a.d.	a.d.	61.1%	35.8%	a.d.	177.3%	90.6%	a.d.	a.d.	-86.7 puan

Analist: Emre Duman

+90 212 384 12 70

KasimDu@garantibbvayatirim.com.tr

UYARI NOTU

Model Portföy hisseleri, Araştırma Bölümü'nün Endeks Üzeri (EÜ) ve Endekse Paralel (EP) tavsiyesi verdiği hisseler arasından; şirketlerin uzun dönemli mali verilerine dayalı olarak yapılan temel analiz ve kısa vadeli beklentiler bir arada değerlendirilerek oluşturulmuştur. Tercih etmediğimiz hisseler ise benzer analizler ile, Araştırma Bölümü'nün Endekse Paralel (EP) ve Endeks Altı (EA) tavsiyesi verdiği hisseler arasından seçilir. Model Portföy değişiklik raporunda, hissenin portföye giriş ya da çıkış gerekçesi belirtilir. Bir hissenin Model Portföy'e girmesi ya da çıkması uzun vadeli temel tavsiyesinin değiştiği anlamına gelmemektedir. Model Portföy, sanal bir portföy olup; piyasa beklentimiz ve de içerisinde yer alan hisselerin beklentileri doğrultusunda ağırlıklandırılarak kümülatif performansı ile değerlendirilmektedir. Dolayısıyla Model Portföy ve Model Portföy kapsamında yapılan değişimler, yatırımcının risk ve getiri tercihleri ile birebir örtüşmeyebilir.

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Veri ve grafikler güvenilirliğine inandığımız sağlam kaynaklardan derlenmiş olup, yapılan yorumlar sadece GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.'nin görüşünü yansıtmaktadır. Bu bilgiler ışığında yapılan ve yapılacak olan ileriye dönük yatırımların sonuçlarından Şirketimiz hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Ayrıca, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin yazılı izni olmadıkça içeriği kısmen ya da tamamen üçüncü kişilerce hiç bir şekil ve ortamda yayınlanamaz, iktisap edilemez, alıntı yapılamaz, kullanılamaz. İleti, gönderilen kişiye özel ve münhasırdır. İlave olarak, bu raporun gönderildiği ve yukarıdaki açıklamalarımız doğrultusunda kullanıldığı ülkelerdeki yasal düzenlemelerden kaynaklı tüm talep ve dava haklarımız saklıdır.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş

Nispetiye Mahallesi Barbaros Bul. Çiftçi Towers Kule 1,
34340 Beşiktaş / İstanbul

Telefon: 212 384 11 21

Faks: 212 352 42 40

E-mail: arastirma@garantibbva.com.tr