GedikYatırım 35.yıl

Avrupakent GYO

Avrupakent GYO (AVPGY) Konferans Öne Çıkanlar

25 Kasım 2026

Avrupakent GYO'nun bugün düzenlediği analist toplantısına katıldık. Toplantıda şirketin operasyonel performansı, portföy yönetim stratejisi, devam eden yatırımları ve 2027 yılına ilişkin finansal beklentileri ele alındı. Toplantıdan öne çıkan başlıklar aşağıda yer almaktadır.

- **Ana değerlendirme:** Avrupakent GYO'nun 3Ç26'da hasılatı yıllık %60,3 düşüşle 1.174 milyon TL, FAVÖK'ü %10,4 düşüşle 728 milyon TL ve net karı %45,8 düşüşle 574 milyon TL olarak gerçekleşti. FAVÖK marjı yıllık 34,6 puan artışla %62'ye yükseldi.
- **Konut sektöründe yüksek faiz ortamı talebi baskılıyor.** Şirket yönetimi, yüksek faiz oranları ve finansmana erişimdeki zorluklar nedeniyle yurt içi konut talebinin zayıf seyrettiğini, satışlarda yabancı ve vatandaşlık amaçlı alıcıların ağırlık kazandığını belirtti.
- **59 milyar TL portföy değeri ve finansal borçsuz bilanço yapısı.** Şirketin toplam gayrimenkul portföyünün %58'ini AVM'ler, %25,6'sını ticari gayrimenkuller, %9,2'sini konutlar, %6,8'ini turizm tesisleri ve %0,4'ünü arsalar oluşturmaktadır. Portföyün yaklaşık %90'ı kira getirili gayrimenkullerden oluşurken, şirketin finansal borcu bulunmamaktadır.
- **AVM'lerde güçlü operasyonel görünüm korunuyor.** Forum Trabzon ve ArmoniPark AVM'lerde doluluk oranı %100, ArenaPark AVM'de ise %98 seviyesindedir. 9A26'da kiracı ciroları yıllık %31,5 artarak ortalama TÜFE'ye paralel, sektör ortalamasının 2 puan üzerinde büyüme kaydetti. %11,1 seviyesindeki kira/ciro oranı, %12'lik sürdürülebilir referans seviyesinin altında bulunarak kira gelirlerinde ilave büyüme potansiyeline işaret etmektedir.
- **AVM kira gelirlerinde reel büyümenin sürmesi bekleniyor.** Şirket, TMS 29 etkisi hariç AVM kira gelirlerinin 2026 yılında 2.721 milyon TL, 2027 yılında ise %31,3 artışla 3.573 milyon TL'ye ulaşmasını beklemektedir. Sabit kira ve ortak alan gelirlerinin artan payı, nakit akışının öngörülebilirliğini desteklemektedir.
- **Ticari gayrimenkullerde doluluk oranları yükseliyor.** İstanbul'da 239 adet kira getirili ticari gayrimenkulü bulunan şirketin 9A26'da ortalama %88 olan doluluk oranı dönem sonunda %94'e yükseldi. 9A26'da 528,5 milyon TL kira geliri elde edilirken, 2027 yılında TMS 29 etkisi hariç 938 milyon TL hedeflenmektedir.
- **Konut portföyü 5,5 milyar TL gelir potansiyeli taşıyor.** Şirketin tamamı iskanlı 320 adet satışa hazır konutu bulunmaktadır. Enflasyon muhasebesi satış marjlarını baskılarken, yönetim mevcut stokların azalmasıyla marjların iyileşmesini beklemektedir.
- **Portföy optimizasyonu ve kira getirili yatırımlar ön planda.** Yüksek kira çarpanı nedeniyle Avrupa Residence TEM'deki 133 bağımsız bölümün satışına karar verildi. Bodrum'daki yeni otel yatırımının 2027 yılında faaliyete geçmesi beklenirken, Forum Trabzon AVM'nin kiralanabilir alanını artırmaya yönelik çalışmalar sürmektedir.
- **2027 yılında FAVÖK marjının %74,1'e yükselmesi bekleniyor.** Şirket, 2026 yılında 5.658 milyon TL hasılat ve 3.042 milyon TL FAVÖK hedeflemektedir. 2027 yılında ise 4.900 milyon TL'si kira gelirlerinden oluşmak üzere 5.433 milyon TL hasılat ve 4.028 milyon TL FAVÖK öngörülmektedir. Avrupa Residence TEM satışından beklenen 658 milyon TL kazanç, esas faaliyetlerden diğer gelirler altında muhasebeleştirilecektir. Yatırım harcamalarının her iki yılda da 2 milyar TL olması beklenmektedir.
- **Düzenli temettü politikası korunuyor.** Şirket, net dağıtılabilir dönem karının asgari %50'sini dağıtmayı taahhüt ederken, son temettü dağıtımında VUK'a göre dağıtım oranı %66 seviyesinde gerçekleşti. Şirket yönetimi mevcut durumda hisse geri alımına yönelik bir plan bulunmadığını ancak ihtiyaç halinde hisse likiditesini destekleyici araçların kullanılabileceğini belirtti.

Yorum: Şirket %64 NAD iskontosu ile işlem görmektedir. Net nakit pozisyonu, yüksek doluluk oranları, düzenli temettü dağıtım politikası ve sürdürülebilir kira geliri yaratmaya yönelik verimlilik odaklı portföy yönetimini olumlu değerlendiriyoruz. Mevcut finansal projeksiyonlara dahil edilmeyen projeler, orta vadede büyüme potansiyeli açısından yukarı yönlü katalizörler arasında yer almaktadır. Diğer yandan, önümüzdeki dönemde faiz oranlarının gerilemesi ve finansman koşullarının gevşemesi hem sektörel görünümü hem de şirketin değerlemesini destekleyebilir.

ÖNERİ YOK

Şirket Raporu

Hisse Bilgileri	
Sektör	GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.
Bloomberg / Reuters Kodu	AVPGY.TI / AVPGY.IS
Fiyat (TL/hisse)	45,04
Hedef Fiyat (TL/hisse)	Öneri Yok
Potansiyel Getiri (%)	Öneri Yok
52 Haftalık Fiyat Aralığı (TL)	43,46-63,83
Piyasa Değeri (milyon TL)	18.016
Firma Değeri (milyon TL)	16.534
Fiili Dolaşım PD (milyon TL)	3.603
Ödenmiş Sermaye (milyon TL)	400
Dolaşımdaki Paylar	%20
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %)	
En Son	2.86%
3 Ay Önce	3.51%

İşlem Hacmi	1H	1A	3A	1Y
Ortalama İşlem Miktarı (000)	461	527	663	951
Ortalama İşlem Hacmi (mnTL)	21	25	34	49
Fiyat Aralığı (TL/hisse)	45,04-47,18	44,88-50,00	44,88-58,20	43,46-63,83

Hisse Performansı	1A	3A	6A	12A
Nominal Getiri	-%5	-%15	-%23	-%11
BİST-100'e Göre Rölatif Getiri	-%4	%12	-%3	-%12

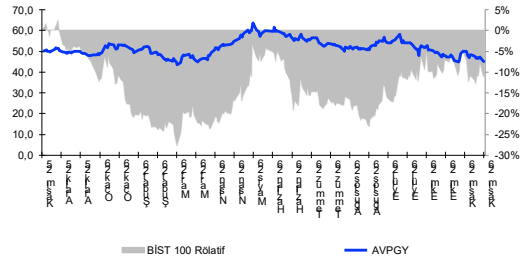
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı (%)
ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİCAR ET A Ş	49,48
Diğer	25,96

Şirket Özeti

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası

Hisse Performansı

Kaynak: Gedik Yatırım



Kerem Demirtaş
Araştırma Analisti
kerem.demirtas@gedik.com
+90 216 453 00 00

YASAL UYARI

Burada yer alan bilgiler Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. 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. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. 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. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.