

Hisse Senedi / Büyük Şirket / GYO

11.08.2026

Avrupakent GYO

2026 2.Ç Mali Tablo Analizi

AL

Yükselme Potansiyeli 87%

Gerçekleşen ve Tahminler

Konut satışlarındaki gerilemeye rağmen kira gelirlerindeki artış ciroyu destekledi. Avrupakent GYO, 2Ç26'da piyasa beklentisinin (1.655 mn TL) %3, tahminimizin (İş Yatırım: 1.540 mn TL) ise %10 üzerinde, yıllık bazda %27 düşüş ve çeyreklik bazda %23 artışla 1.697 mn TL ciro açıkladı. Konut ve ofis satış gelirleri yıllık bazda %45 düşüşle 807 mn TL'ye gerilerken, kira gelirleri %21 artışla 818 mn TL'ye yükseldi. Ortak alan gelirleri ise %62 düşüşle 62 mn TL seviyesinde gerçekleşti.

Yüksek konut satış maliyetleri FAVÖK marjını baskıladı. Brüt kâr yıllık bazda %62 ve çeyreklik bazda %25 düşüşle 598 mn TL'ye gerilerken, brüt kâr marjı yıllık 32,3 puan düşüşle %35,3 oldu. Satılan konut ve ofislerin 807 mn TL'lik gelirin karşılık 804 mn TL maliyet kaydedilmesi ve ortak alan giderlerinin yıllık bazda artarak 295 mn TL'ye ulaşması (2Ç25: 113 mn TL) marj daralmasında etkili oldu. Şişli-1 ve Demir Life projelerinin arsa değerlerinin enflasyon muhasebesi kapsamında güncellenerek proje maliyetlerine dahil edilmesi, konut satış maliyetlerinin artmasına neden oldu. FAVÖK yıllık bazda %65 düşüşle 537 mn TL seviyesinde gerçekleşerek piyasa beklentisinin (725 mn TL) ve tahminimizin (800 mn TL) altında kalırken, FAVÖK marjı %31,6'ya geriledi (2Ç25: %65,6).

Vergi geliri net kârı destekledi. Şirket, 2Ç26'da piyasa beklentisinin (644 mn TL) ve tahminimizin (363 mn TL) önemli ölçüde üzerinde, ancak yıllık bazda %31 düşüşle 970 mn TL net kâr açıkladı. Operasyonel kârlılıktaki zayıflığa rağmen 153 mn TL finansman geliri (2Ç25: 75 mn TL) ve vergi geliri net kârı destekledi. Şirketin 2Ç26'da net vergi geliri 129 mn TL olarak gerçekleşti (2Ç25: 1.127 mn TL net vergi gideri). 2025 yılı vergi yükümlülüğünün, temettü dağıtım şartının sağlanmasıyla %30'dan %10'a revize edilmesi 789 mn TL olumlu vergi etkisi yaratırken, 2Ç26'da 421 mn TL dönem vergi geliri kaydedildi.

Borçsuz bilanço görünümü korunuyor. Şirketin finansal borcu bulunmazken, Haziran sonu itibarıyla 525 mn TL net nakit pozisyonu bulunmaktadır (2025 sonu: 913 mn TL).

Fiyat Bilgileri

	TL
Kapanış	52.05
12 Aylık Hedef Fiyat*	97.52
12 Aylık Önc.Hedef Fiyat	-
Piyasa Değeri (mn)	20,820
Halka Açık PD (mn)	4,514
Ort. İşlem Hacmi (3Ay)	36.3
Hisse sayısı (Adet mn)	400
Takas Saklama Oranı (%)	22
Yabancı Oranı (%)	4

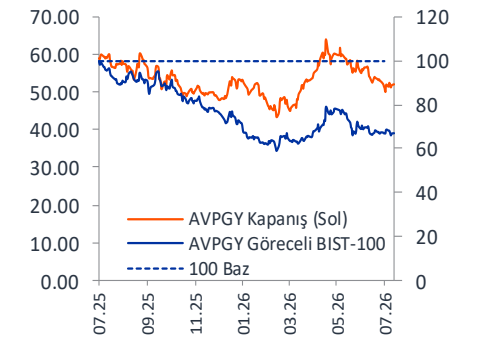
Fiyat Perf. (%)

	1 Ay	Yıllık	12 Ay
TL	-3.5	8.4	-11.7
ABD \$	-5.2	-2.5	-24.8
BIST-100 Relatif	0.0	-11.6	-29.9

Çarpanlar (\$)

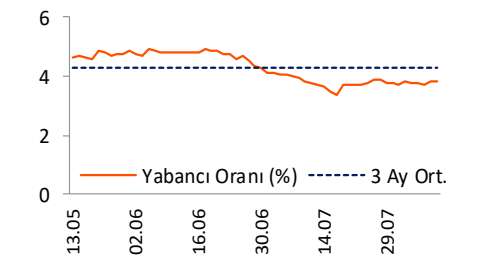
	2026	2027	2028
F/K	4.0	3.6	4.1
PD/DD	0.4	0.4	0.4
FD/FAVÖK	6.3	6.1	6.1

Fiyat / BIST-100'e Göreceli Fiyat



3 Aylık Fiyat Aralığı (₺) 50.05 63.83

Yabancı Oranı (%) Cari (%) 3.81



Buğra Tanes

btanes@isyatirim.com.tr

+90 212 350 27 12

Dönemde öne çıkan gelişmeler: İlk yarıda kira ve ortak alan gelirleri reel bazda %9,75 artışla 1,75 mr TL'ye ulaşırken, Avrupa Konutları Şişli-1, Demir Life ve Avrupa Konutları Çamlıvadi projelerinde toplam 90 adet konut satışı gerçekleştirildi. Konut satış gelirlerindeki gerilemede Şişli-1 ve Çamlıvadi projelerinde satış hızı yüksek konutların önemli bölümünün önceki dönemlerde satılmış olması etkili oldu. Şirketin toplam portföy büyüklüğü Haziran sonu itibarıyla 54 mlr TL'ye ulaşırken, ilk yarıda 2,0 mlr TL temettü ödemesi gerçekleştirildi. Ek olarak, şirket Temmuz ayında Radisson Residences Avrupa TEM'in satışının gerçekleştirilmesine yönelik karar alındığını açıkladı.

Yorum: Kira gelirlerindeki reel büyümeyi olumlu buluyoruz. Konut ve ofis satış gelirlerindeki gerileme, yeni proje stokunun azalması ve satış hızı yüksek konutların önceki dönemlerde satılmış olması nedeniyle büyük ölçüde beklentimiz dahilindeydi. FAVÖK beklentilerin altında kalırken, düşük kârlılıkta enflasyon muhasebesi kaynaklı yüksek proje maliyetlerinin de etkili olduğunu değerlendiriyoruz. Net kârın beklentilerin önemli ölçüde üzerinde gerçekleşmesinde ise vergi geliri belirleyici oldu. Açıklanan sonuçlara güçlü bir piyasa tepkisi beklemiyoruz. Şirket güncel olarak net aktif değerine göre %58 iskontolu işlem görmekte olup 1 yıllık ortalama iskontosu ise %46 seviyesindedir. Nötr.

Avrupakent GYO

Ortaklık Yapısı (%)	Faaliyet Konusu
Artış İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	49.48 Gayrimenkul yatırım ortaklığı.
Diğer	25.96
Süleyman Çetinsaya	24.56

Özet Finansallar

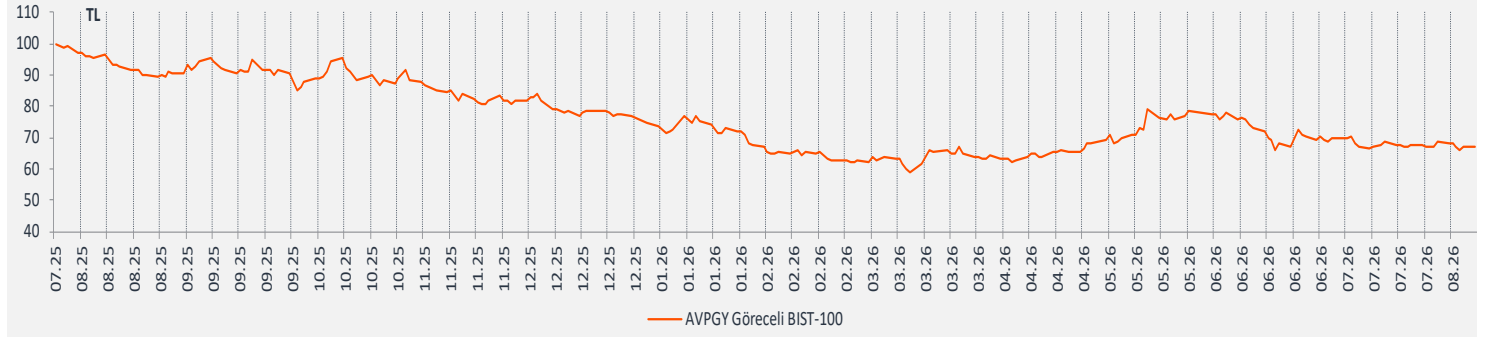
UMS29	Çeyreksele Finansallar						6M Finansallar		Tahminler	
TL mn	2Ç26	2Ç25	Y/Y Δ	1Ç26	Ç/Ç Δ	6M26	6M25	6M Y/Y Δ	Piyasa Tahmini	İş Yatırım Tahmini
Ciro	1,697	2,313	-27%	1,382	23%	3,079	3,446	-11%	1,655	1,540
Brüt Kar	598	1,563	-62%	802	-25%	1,400	2,268	-38%		
Brüt Kar Marjı	35.3%	67.6%	-32.3ppt	58.0%	-22.7ppt	45.5%	65.8%	-20.3ppt		
Faaliyet Giderleri*	-63	-43	47%	-52	20%	-115	-126	-9%		
Faaliyet Gideri/Ciro	-3.7%	-1.8%	-1.9ppt	-3.8%	0.1ppt	-3.7%	-3.7%	-0.1ppt		
Faaliyet Karı	536	1,520	-65%	749	-28%	1,285	2,142	-40%		
Amortisman	1	-1	-182%	1	-6%	2	2	40%		
FAVÖK*	537	1,519	-65%	750	-28%	1,287	2,143	-40%	725	800
FAVÖK Marjı	31.6%	65.6%	-34.0ppt	54.3%	-22.7ppt	41.8%	62.2%	-20.4ppt		
Finansman Gelir (Gider), net	152	75	103%	131	16%	283	205	38%		
Parasal Kazanç (Kayıp)	47	96	-51%	-165	-128%	-118	-153	-22%		
VÖK	841	2,540	-67%	822	2%	1,663	3,094	-46%		
VÖK Marjı	49.5%	109.8%	-60.3ppt	59.5%	-10.0ppt	54.0%	89.8%	-35.8ppt		
Vergi Gelir/ Gider	129	-1,127	-111%	-654	-120%	-525	-1,369	-62%		
Net Kar	970	1,413	-31%	169	475%	1,138	1,724	-34%	644	363
Ana Ortaklık Net Karı	970	1,413	-31%	169	475%	1,138	1,724	-34%		
Net Kar Marjı	57.1%	61.1%	-3.9ppt	12.2%	44.9ppt	37.0%	50.0%	-13.1ppt		

* Faaliyet Giderleri = Satış, Genel Yönetim ve Ar-Ge giderleri.

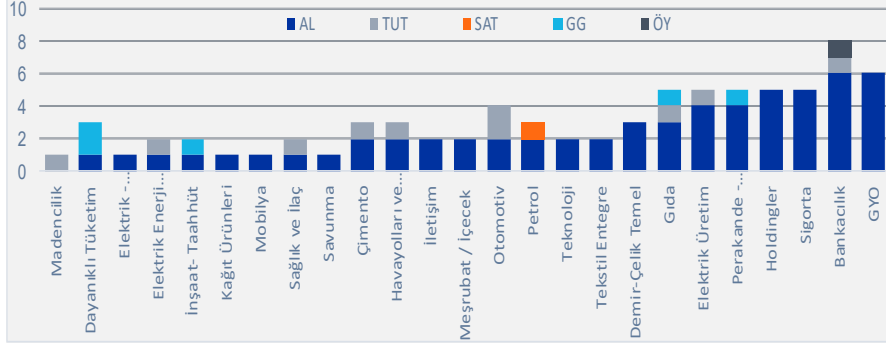
* FAVÖK = Faaliyet Karı + Amortisman.

Avrupakent GYO

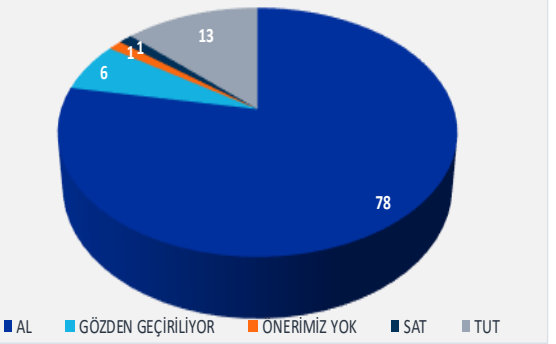
Göreceli Getiri / Öneriler



Şirket Sayısı



Takip Üstesi Dağılımı



Burada yer alan bilgiler İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. 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. 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, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.

Bu içeriğe ilişkin tüm telif hakları İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aittir. Bu içerik, açık iznimiz olmaksızın başkaları tarafından herhangi bir amaçla, kısmen veya tamamen çoğaltılamaz, dağıtılamaz, yayımlanamaz veya değiştirilemez.