

Avrupakent GYO

Analist Toplantı Notları

Sıfır finansal borç, minimum yüzde 50 temettü dağıtım oranı ve çeşitlendirilmiş portföy yapısı ile sürdürülebilir büyüme yolculuğu...

Yusuf Kemal ERDEKLİ

Analist

yerdekli@sekeryatirim.com

Avrupakent GYO'nun 20 Kasım 2025 tarihinde İstanbul'da düzenlenen analist toplantısına ilişkin notlar:

Şirket, 2010 yılında Artas Holding bünyesinde Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. unvanı ile kurulmuştur. Şirketin GYO'ya dönüşümü 16.10.2023 tarihinde onaylanmış ve "Avrupakent GYO A.Ş." olarak 21.12.2023 tarihinde Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da "AVPGY" koduyla işlem görmeye başlamıştır. Şirketin gelirleri; ağırlıklı olarak portföyünde bulunan gayrimenkullerin satış ve kira gelirlerinden oluşmaktadır. 2025 yılının ilk dokuz aylık döneminde toplam hasılat 5.083 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Portföy Dağılımı: 30.09.2025 itibarı ile Şirket portföyündeki gayrimenkullerin toplam ekspertiz değeri 47.423 milyon TL seviyesine ulaşmıştır. Portföy, toplam ekspertiz değeri üzerinden %54 AVM, %13 Konut, %11 Turizm ve %22 Diğer Ticari Gayrimenkuller olmak üzere dört ana kategori altında sınıflandırılmaktadır. Portföydeki gayrimenkullerin toplam brüt kiralanabilir alanı ise 250.720 m² seviyesindedir.

Alişveriş Merkezleri (AVM): Şirket portföyünde İstanbul'da 2 (ArenaPark AVM ve Armonipark AVM), Trabzon'da 1 (Forum Trabzon AVM) olmak üzere AVM türünde toplam 3 gayrimenkul yer almaktadır. Portföydeki AVM'lerin toplam ekspertiz değeri 25.597 milyon TL seviyesindedir. TMS-29 uygulanmış rakamlara göre 9A25 döneminde AVM'lerin toplam cirosu yıllık %3,25 reel büyüme ile 14.930 milyon TL seviyesine ulaşmıştır. TMS-29 uygulanmamış rakamlara bakıldığında ise 2025 yılının ilk dokuz aylık döneminde portföydeki AVM'lerin ciro artışı yıllık %38 ile hem ortalama TÜFE'nin (%36) hem de AVM sektörü ortalamasının (%30) üzerinde gerçekleşmiştir. Portföydeki AVM'lerin toplam kira geliri yıllık %9,81 reel büyüme ile 1.466 milyon TL seviyesine ulaşmıştır. AVM'lerin toplam brüt kiralanabilir alanı 129.876 m², toplam kiracı sayısı 405, kira/ciro oranı %9,82 ve toplam ziyaretçi sayısı 21 milyon seviyesindedir.

Turizm: Şirket portföyünde turizm kategorisi altında sınıflandırılan İstanbul'da 2 rezidans kompleksi (Mövenpick Living Çamlıvadi ve Radisson Residences Avrupa Tem) ve Bodrum'da 1 otel (Swissotel Resort Bodrum Beach) olmak üzere toplam 3 gayrimenkul yer almaktadır. Bu gayrimenkullerinin toplam ekspertiz değeri 5.201 milyon TL seviyesindedir. Toplam oda sayısı 270, toplam yatak sayısı ise 786'dır. İşletmesi ise aylık sabit kira geliri anlaşması ile Artas Holding grup şirketlerinden Pantur Otelcilik tarafından yapılmaktadır. Yılın ilk dokuz aylık döneminde bu kategorideki gayrimenkullerden elde edilen toplam kira geliri 120 milyon TL seviyesindedir. Aylık sabit kira geliri ise 12 milyon TL'dir.

Konut: Şirket portföyünde Demir Life, Avrupa Konutları Şişli, Avrupa Konutları Çamlıvadi ve Feza Park Villaları olmak üzere tamamı İstanbul'da bulunan ve yapımı tamamlanan toplam 4 konut projesi yer almaktadır. Bu kategorideki gayrimenkullerin toplam ekspertiz değeri 6.278 milyon TL seviyesindedir. Satışa hazır 339 konut ve 7 villa olmak üzere toplam 346 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Yılın ilk dokuz aylık döneminde toplam konut satış geliri 3.078 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Kalan konut sayısına göre 08.01.2025 tarihli değerlendirme raporları üzerinden hesaplanan beklenen gelir ise 5.005 milyon TL'dir.

	TL	US\$
Fiyat	53,95	1,28
BİST 100	10.980	260
US\$ (MB Alış):	42,36	
52 Hafta Yüksek:	66,40	1,68
52 Hafta Düşük:	47,82	1,25
Bloomberg/Reuters Kodu:	AVPGY.TI / AVPGY.IS	

Hisse Senedi Sayısı (Mn):	400,0	
	(TL Mn)	(US\$ Mn)
Piyasa Değeri (TL Mn):	21.580	510
Halka Açık PD (TL Mn):	5.395	128

	S1A	S1Y	YB
TL Getiri (%):	-5,3	4,6	8,5
US\$ Getiri (%):	-6,4	-14,6	-9,6
BİST 100 Göreceli Getiri (%):	-9,5	-13,9	-2,9
Ort. İşlem Hacmi (TL Mn):	106,44		
Ort. İşlem Hacmi (US\$ Mn):	2,84		

Beta	0,86
Yıllık Volatilité (Hisse)	0,33
Yıllık Volatilité (BİST 100)	0,25

Ortaklık Yapısı	%
ARTAS İNŞAAT SANAYİ VE TİCAR ET A.Ş.	49,48
DİĞER	25,67
SÜLEYMAN ÇETİNSAYA	24,20
HİSSE GERİ ALIM	0,65
Toplam	100,0



Diğer Ticari Gayrimenkuller: Şirket portföyünde Diğer Ticari Gayrimenkuller kategorisi altında sınıflandırılan gayrimenkullerin toplam ekspertiz değeri 10.346 milyon TL seviyesindedir. Şirketin bu kategoride sınıflandırılan toplam 225 bağımsız bölümü bulunmaktadır. Toplam doluluk oranı %85 seviyesinde olan bu gayrimenkullerden yılın ilk dokuz aylık döneminde elde edilen toplam kira geliri 251 milyon TL seviyesindedir. Bu kategorideki gayrimenkullerin toplam doluluk oranının artması ile ilerleyen dönemlerde toplam kira gelirlerine katkısının artması beklenmektedir.

Yeni Gayrimenkul Alımları: Şirketin herhangi bir finansal borcu bulunmamaktadır. Şirket, 2025 yılında düzenli kira geliri elde etmek amacıyla taşınmaz satın alımlarını sürdürmüş ve bu kapsamda 07.02.2025 tarihinde 980 milyon TL (KDV hariç) bedelle Avrupa Konutları Yenimahalle Projesinde 26 dükkan ve 25.06.2025 tarihinde 556 milyon TL (KDV hariç) bedelle Tema İstanbul 2 Projesinde 21 dükkan olmak üzere toplam 47 ticari gayrimenkulü 2025 yılı içerisinde portföyüne katmıştır.

Yüksek Temettü Dağıtım Oranı: Şirket, esas sözleşmesi ile net dağıtılabilir karının en az %50'sini temettü olarak dağıtma garantisi vermektedir. Halka arz sonrası son iki yılda bu oran yaklaşık %80 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yılında 840 milyon TL ve 2025 yılında 1.975 milyon TL olmak üzere toplam 2.815 milyon TL temettü ödemesi gerçekleştirilmiştir. 2026 yılında da 2025 yılında elde edilen net dağıtılabilir karın en az %50'sinin temettü olarak dağıtılması planlanmaktadır. Kesin oran 2026 yılı Mart ayındaki Genel Kurul sonrası netleşecektir.

Geleceğe Yönelik Beklentiler: Şirketin analist toplantısında, 2025 yıl sonu beklentileri 2.722 milyon TL kira gelirleri, 3.967 milyon TL konut gelirleri ve 14 milyon TL diğer gelirler olmak üzere toplam 6.704 milyon TL seviyesinde hasılat, 3.052 milyon TL seviyesinde FAVÖK ve 1.536 TL seviyesinde yatırım harcamaları olarak açıklanmıştır. 2026 yılına yönelik beklentileri ise 4.057 milyon TL kira gelirleri, 1.582 milyon TL konut gelirleri ve 19 milyon TL diğer gelirler olmak üzere toplam 5.658 milyon TL seviyesinde hasılat, 3.042 milyon TL seviyesinde FAVÖK ve 2.000 TL seviyesinde yatırım harcamaları olarak açıklanmıştır.



UYARI NOTU:

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.

Bu rapordaki veri, grafik ve tablolar güvenilirliğine inandığımız sağlam kaynaklardan derlenmiş olup, burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır.

Bu bilgiler ışığında yapılan ve yapılacak olan ileriye dönük yatırımların sonuçlarından ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Ayrıca, Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin yazılı izni olmadıkça bu raporların içeriği kısmen ya da tamamen üçüncü kişilerce hiçbir şekil ve ortamda yayınlanamaz, iktisap edilemez, alıntı yapılamaz, kullanılamaz.

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. - Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok Kat 4-5

ŞİŞLİ /İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33, Pbx Fax: 0212 334 33 34, arastirma@sekeryatirim.com