

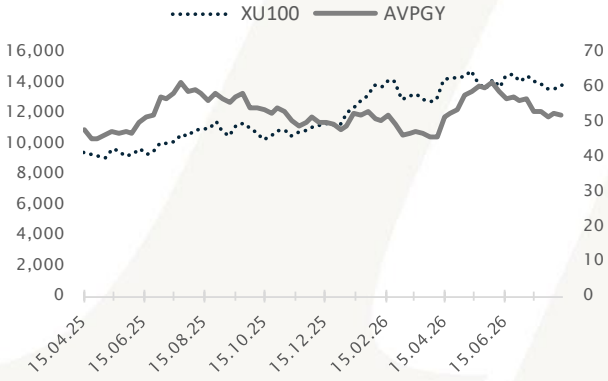
Hisse Bilgileri

Bloomberg / Bist Kodu	AVPGY:TI	AVPGY
Rapor Adı:	Finansal Değerlendirme	
Şirket Adı	Avrupakent GMYO	
Hisse Sektör	Gayrimenkul Yat. Ort.	
Rapor Tarihi	11.08.2026	
Kapanış Fiyatı - TL	52.05	
Öneri		
Hedef Fiyat - TL		
Önceki Hedef Fiyat - TL		
Getiri Potansiyeli - %		

Piyasa Bilgileri

Piyasa Değeri - Milyon TL	20,820
Firma Değeri - Milyon TL	20,295
Hacim - Milyon TL	59
Halka Açıklık - %	25.00

Hisse ve Endeks Karşılaştırması



Finansal Bilgiler - Yıllık	2024/6	2025/6	2026/6
Hasılat - Milyon TL	5,927	3,446	3,079
Brüt Kâr - Milyon TL	5,163	2,268	1,400
FAVÖK - Milyon TL	5,081	2,143	1,287
Net Kâr - Milyon TL	11,246	1,724	1,138

Finansal Bilgiler - Çeyrek	2024/6	2025/6	2026/6
Hasılat - Milyon TL	847	2,313	1,697
Brüt Kâr - Milyon TL	726	1,563	598
FAVÖK - Milyon TL	697	1,519	537
Net Kâr - Milyon TL	6,325	1,413	970

Çarpanlar	2024/6	2025/6	2026/6
F/K (x)	1.24	184.41	21.90
FD/FAVÖK (x)	2.51	5.07	12.21

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 2Ç26'da 1.696 mn TL hasılat, 536 mn TL FAVÖK ve 969 mn TL net kâr açıkladı. Hasılat piyasa beklentisinin %6,1 üzerinde gelirken FAVÖK %32,1 altında kaldı, net kâr ise beklentiyi %29,0 aştı. Yıllık bazda hasılat %26,6, FAVÖK %64,6 ve net kâr %31,4 geriledi. Brüt marj %67,6'dan %35,3'e, FAVÖK marjı %65,7'den %31,6'ya düştü.

Olumlu Gördüğümüz Noktalar

- Kira segmenti güçlü kaldı. İlk yarıda kiralık ofis ve AVM segmenti 1.758 mn TL gelir ve 1.406 mn TL brüt kâr üretirken, çeyreklik kira gelirleri 675 mn TL'den 818 mn TL'ye yükseldi. Portföy değeri 56,0 milyar TL seviyesinde.
- Bilanço borçsuz. Şirketin finansal borcu bulunmazken 525 mn TL net nakit pozisyonu faiz ortamına karşı koruma sağlıyor.
- Şirket 2025 kârından 2,0 milyar TL temettü dağıttı. Portföy tarafında Güneşli'de 24 ticari ünite için avans verilirken, Bodrum'da arsa ve Esentepe'de bağımsız bölümler satın alındı. Radisson Residence Avrupa Tem projesinde satışlar Temmuz ayında başladı.

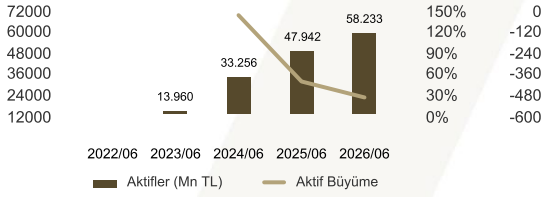
Olumsuz Gördüğümüz Noktalar

- Konut ve ofis segmentinde kârlılık belirgin bozuldu. Çeyreklik satış geliri 1.468 mn TL'den 807 mn TL'ye gerilerken satılan konut maliyeti 804 mn TL'ye çıktı. Segment brüt kârı yalnızca 3,7 mn TL, marjı %0,46 oldu. İlk yarıda segment 6,3 mn TL brüt zarar yazdı.
- Marj daralmasının önemli bölümü proje maliyetlerine yapılan değerlendirme düzeltmesinden kaynaklandı. Avrupa Konutları Şişli-1 ve Demir Life projelerinin 2023 değerlemelerindeki arsa bedelleri enflasyona göre güncellenerek maliyetlere yansıtıldı. Yüksek fiyatlı stokların tükenmesi de ürün karmasını zayıflattı.
- Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış kazancı 876 mn TL'den 52 mn TL'ye gerileyerek %94 düştü. Net kârın beklentiyi aşması da operasyonel değil, kâr dağıtım şartının gerçekleşmesiyle kaydedilen vergi gelirinden kaynaklandı.
- Satılabilir stoklar azalıyor. İlk yarıda 90 konut satılırken kalan stok Demir Life'ta 160, Şişli-1'de 28, Çamlıvadi'de 1 konut ve Feza Park'ta 7 villa seviyesinde. Alınan avanslar 157 mn TL'den 72 mn TL'ye geriledi. Pantur ile Radisson Residence kira sözleşmesinin feshi nedeniyle ilgili varlığın kira geliri üçüncü çeyrekte itibaren sona erecek.

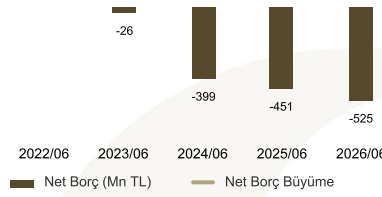
Genel Görüşümüz: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 2Ç26 sonuçlarını olumsuz değerlendiriyoruz. Güçlü kira segmenti, borçsuz bilanço ve net nakit pozisyonu olumlu tarafta kalırken, geliştirme segmentindeki marj çöküşü, azalan satılabilir stoklar ve yeniden değerlendirme gelirlerindeki sert düşüş operasyonel görünümü zayıflatıyor. Net kârın beklentiyi aşması vergi kaynaklı olduğundan kâr kalitesini desteklemiyor. Yeni proje boru hattının güçlenmesi ve Radisson kaynaklı kira kaybının nasıl telafi edileceği takip başlıkları olacaktır.

Aktifler (Mn TL)	2025/12	2026/03	2025/06	2026/06	Değ.	Dikey
Dönen Varlıklar	8.227	7.370	9.729	5.756	-41%	10%
Nakit ve Benzerleri	913	1.596	451	525	16%	1%
Ticari Alacaklar	765	299	358	253	-29%	0%
Stoklar	5.597	4.794	7.907	4.398	-44%	8%
Duran Varlıklar	51.811	48.418	38.213	52.478	37%	90%
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	-	0%
Maddi Duran Varlıklar	134	127	102	139	36%	0%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3	3	1	3	396%	0%
Toplam Varlıklar (Aktifler)	60.038	55.787	47.942	58.233	21%	100%
Pasifler (Mn TL)	2025/12	2026/03	2025/06	2026/06	Değ.	Dikey
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.573	1.406	1.698	788	-54%	1%
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	0	0	-	0%
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	0	0	0	0	-	0%
Ticari Borçlar	1.426	335	726	235	-68%	0%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	10.098	9.961	9.228	10.950	19%	19%
Uzun Vadeli Borçlanmalar	0	0	0	0	-	0%
Toplam Yükümlülükler	12.671	11.368	10.926	11.738	7%	20%
Toplam Özkaynaklar	47.367	44.420	37.016	46.495	26%	80%
Ödenmiş Sermaye	400	400	400	400	0%	1%
Geçmiş Yıl Karları veya Zararları	32.941	32.553	26.576	32.302	22%	55%
Net Dönem Karı veya Zararı	1.609	158	1.724	1.138	-34%	2%
Toplam Kaynaklar (Pasifler)	60.038	55.787	47.942	58.233	21%	100%

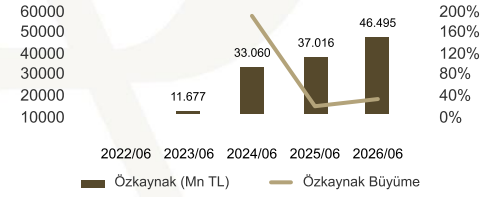
Aktifler ve Aktif Büyüme



Net Borç ve Net Borç Büyüme

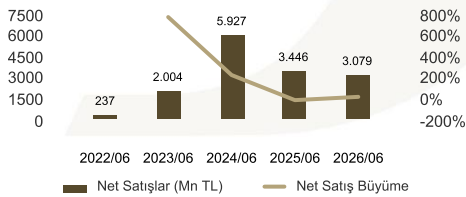


Özkaynak ve Özkaynak Büyüme

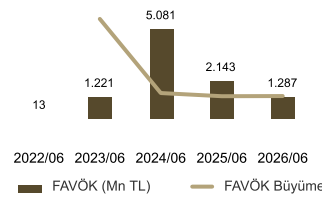


Gelir Tablosu (Mn TL)	2025/12	2026/03	2025/06	2026/06	Değ.	Dikey
Net Satışlar	6.838	1.292	3.446	3.079	-11%	100%
Satışların Maliyeti	4.067	543	1.178	1.679	43%	55%
Brüt Kar (Zarar)	2.770	749	2.268	1.400	-38%	45%
Faaliyet Giderleri	128	49	126	115	-9%	4%
Genel Yönetim Giderleri	110	48	114	112	-2%	4%
Pazarlama Giderleri	18	1	12	3	-77%	0%
Araştırma ve Geliştirme Giderleri	0	0	0	0	-	0%
Net Esas Faaliyet Karı veya Zararı	2.642	700	2.142	1.285	-40%	42%
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.186	132	1.044	268	-74%	9%
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1.323	31	145	54	-63%	2%
Esas Faaliyet Karı veya Zararı	2.506	801	3.041	1.499	-51%	49%
FAVÖK (Faiz, Amortisman, Vergi Öncesi Kar)	2.648	701	2.143	1.287	-40%	42%
Finansman Gelirleri	259	122	206	283	38%	9%
Finansman Giderleri	1	0	1	1	5%	0%
Vergi Öncesi Kar veya Zarar	1.518	769	3.094	1.663	-46%	54%
Ana Ortaklık Dönem Karı veya Zararı	1.609	158	1.724	1.138	-34%	37%

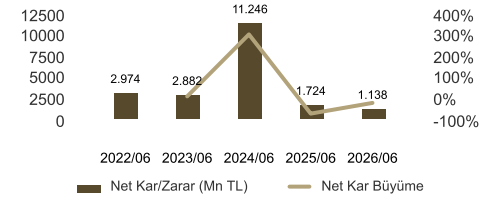
Net Satışlar ve Net Satış Büyüme



FAVÖK ve FAVÖK Büyüme

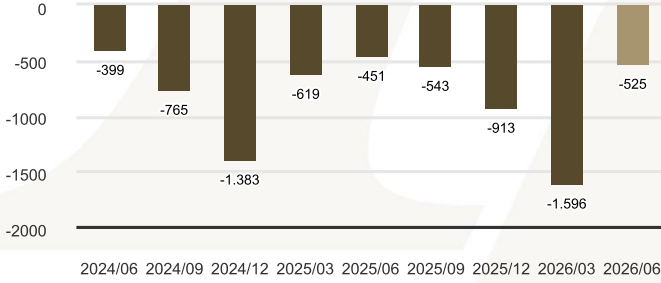


Net Kar/Zarar ve Net Kar Büyüme

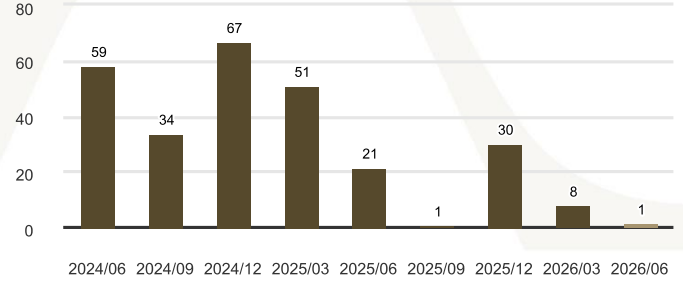


Finansal Oranlar	2025/12	2026/03	2025/06	2026/06
Likidite Oranları				
Nakit Oran	35,5	113,5	26,6	66,6
Cari Oran	3,2	5,2	5,7	7,3
Faaliyet Oranları				
Stok Devir Süresi (Gün)	606,7	534,7	1.216,9	422,7
Alacak Devir Süresi (Gün)	30,5	28,5	23,5	29,7
Ticari Borç Devir Süresi (Gün)	80,9	22,8	73,3	38,4
Nakit Döndürme Süresi (Gün)	556,4	540,5	1.167,1	414,0
Finansal Yapı Oranları				
Dönen Varlıklar / Aktifler	13,7	13,2	20,3	9,9
Duran Varlıklar / Aktifler	86,3	86,8	79,7	90,1
Toplam Borç / Aktifler	21,1	20,4	22,8	20,2
Toplam Borç / Özsermaye	26,8	25,6	29,5	25,2
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	30,0	8,3	21,5	1,1
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	1,1	0,3	0,4	0,1
Net Borç (Milyon TL)	-912,9	-1.595,9	-451,2	-524,7
Net Borç / FAVÖK (Yıllık)	-0,3	-0,6	-0,1	-0,3
İhracat Oranı (%)	-	-	-	-
Karlılık Oranları				
Aktif Karlılığı	2,9	0,3	4,2	2,1
Aktif Karlılığı (Yıllık)	2,9	3,0	0,3	1,9
Özsermaye Karlılığı	3,7	0,4	4,9	2,7
Özsermaye Karlılığı (Yıllık)	3,7	3,7	0,4	2,4
Esas Faaliyet Kar Marjı	38,6	54,2	62,1	41,7
Esas Faaliyet Kar Marjı (Yıllık)	38,6	39,1	68,1	27,6
FAVÖK Marjı	38,7	54,3	62,2	41,8
FAVÖK Marjı (Yıllık)	38,7	39,1	68,2	27,7
Net Kar Marjı	23,5	12,2	50,0	37,0
Net Kar Marjı (Yıllık)	23,5	20,9	1,9	15,8

Net Borç (Mn TL)



Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)



Değerleme Oranları							Karlılık Oranları								
	Piyasa Değeri (Mn TL)	Defter Değeri (TL)	PD / DD	F / K	FD/ FAVÖK	FD / Net Satış	Esas Faaliyet Kar Marjı	FAVÖK Marjı	Net Kar Marjı	Özser. Karlılığı	Aktif Karlılık	FAVÖK Yıllık (Mn TL)	FAVÖK Çeyrek (Mn TL)	Net Kar Yıllık (Mn TL)	Net Kar Çeyrek (Mn TL)
AVPGY	20.820,00	116,24	0,45	20,35	11,33	3,14	28%	28%	16%	3%	2%	1.792	537	1.023	970
PEKGY	72.000,00	0,00	7,54	157,05	-	62,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YGGYO	57.939,84	116,63	2,05	10,92	23,02	18,39	80%	80%	179%	3%	3%	2.369	673	5.307	280
EKGYO	67.716,00	0,00	0,47	24,46	7,46	1,92	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RYGYO	79.800,00	0,00	0,84	4,97	23,57	21,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TRGYO	90.750,00	0,00	0,62	11,58	7,96	5,65	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AKSGY	23.618,70	0,00	0,48	7,45	7,50	5,46	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PSGYO	24.290,98	6,17	0,57	12,03	-	42,26	-29%	-25%	208%	6%	3%	-245	33	2.018	250
ISGYO	26.403,98	60,70	0,45	-	27,87	10,21	35%	37%	-88%	-2%	-1%	971	312	-2.339	-235
SNGYO	12.640,00	0,00	0,24	33,60	17,58	3,52	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gayrimenkul Yat. Ort. Ort.		1,49	17,59	9,87	1,07		6%	11%	6%	10%	2%	-	-	-	-
XU100		1,34	18,80	12,32	1,14		6,1%	10,4%	5,6%	11,1%	-	-	-	-	-

Ahlatcı Yatırım Araştırma Departmanı Tarafından Hazırlanmıştır.

Bizi seçtiğiniz için teşekkürler.

GENEL MÜDÜRLÜK

İstanbul Genel Müdürlük Merkez Ofis
Yamanevler Mahallesi Ahmet Tevfik İleri Caddesi
No:22-26 İç Kapı No:49 Ümraniye / İstanbul

ŞUBELERİMİZ

İstanbul Sarıyer Şube
Sarıyer Mahallesi Meserburnu Caddesi No: 25 Sarıyer / İSTANBUL
Çorum Şube
Gülübey Mahallesi, Eğridere Sokak No:17 Merkez / ÇORUM

İRTİBAT BÜROLARIMIZ

Ankara İrtibat Bürosu

Söğütözü Caddesi No:2 Koç Kuleleri B Blok No:16 Söğütözü Çankaya/
ANKARA

Denizli İrtibat Bürosu

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı Bina No: 53 Kat:4 Bağımsız Bölüm
Pamukkale/DENİZLİ

Isparta İrtibat Bürosu

Çelebiler Mahallesi, Cadde 112, No:7, İç Kapı No: 11, 32000 Merkez/
İSPARTA

İstanbul Bağdat Caddesi İrtibat Bürosu

Feneryolu Mahallesi Gazi Muhtar Paşa Sk. No:59 Feneryolu Sitesi
D:204 K:2 Kadıköy/İstanbul

İstanbul Göktürk İrtibat Bürosu

Göktürk Merkez Mah. İstanbul Cad. Telekom Sk. No:2 İç Kapı No: 36
34077 Eyüpsultan/İSTANBUL

İstanbul Maslak İrtibat Bürosu

Maslak Mahallesi, Taşyoncası Sokak T4a Blok
Kat: -1 NO: 256 Maslak 34485 Sarıyer / İSTANBUL

İzmir İrtibat Bürosu

Mansuroğlu Mah. 1593/1 Sok. Lider Centrio C Blok No:6 K2:D17
Bayraklı/İZMİR

Gaziantep İrtibat Bürosu

Batıkent Mah. Kürşat Tüzmen Bulvarı 9075 Sok. Trio Terrace Kat : 1 B
Blok NO:31 Şehitkamil/GAZİANTEP

Konya İrtibat Bürosu

Musella Bağları Mah. Kule Cad. Kule Plaza İş Merkezi K:13 N:2/18
Selçuklu/KONYA

Mersis No: **0010056453000026**

Sermaye Piyasası Kurulunun "Yatırım Hizmetleri ve Faaliyetleri İle Yan Hizmetlere İlişkin Esaslar" Hakkında Tebliği
Uyarınca Yayınlanması Zorunlu Olan

Burada yer alan yatırım, bilgi, yorum ve tavsiyeler 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.