

11 Ağustos 2026, 09:30

AVPGY (EÜ) 2Ç26 Finansal Sonuçlar – Nötr

2Ç26	Açıklanan	Konsensus	Garanti BBVA
Net Satışlar (TLmn)	1.697	1.633	1500
FVAÖK (TLmn)	537	748	870
FVAÖK Marjı	31,6%	46%	57%
Net Kar (TLmn)	970	730	820

Avrupakent 2Ç26'da 970mn TL net kar açıkladı

- Avrupakent 2Ç26'da piyasa beklentisi olan 730mn TL net kara (Garanti BBVA: 820mn TL net kar) kıyasla 970mn TL net kar açıkladı. Böylece net kar 6A26 dönemde 1.1mlr TL'ye (6A25:1.7mlr TL) çıktı. Faaliyet gelirleri tahminlerimizin altında olmasına rağmen bu çeyrekte 421mn TL tutarındaki ertelenmiş vergi geliri tahminlerimizdeki sapmanın ana nedeni oldu.
- FVAÖK piyasa beklentisi olan 748mnTL'ye kıyasla 537mn TL olarak gerçekleşti. Buna göre FVAÖK marjı geçen yılın aynı dönemindeki %65.7'den %31.6'ya geriledi. 6A26 dönemde ise FVAÖK yıllık %40'lık düşüşle 1.29mlr TL'ye geriledi. FVAÖK'teki yıllık bazdaki düşüşte konut satışlarındaki (teslimler) gerileme etkili oldu.
- Hasılat piyasa beklentisine paralel 1.7mlr TL olarak açıklandı. Bu çeyrekte 817.7mn TL kira geliri (2Ç25: 675mn TL) 807mn TL ise konut ve ofis satış geliri (2Ç25: 1.47mlr TL) kaydedildi. Buna göre kira gelirleri reel olarak %21 artış gösterdi.

Sonuçları Nötr Olarak Değerlendirmekteyiz

- Bilanço tarafında Şirket'in net nakit pozisyonu 2mlr TL temettü nedeniyle Mart 2026'daki 1.7mlr TL'den Haziran 2026 itibarıyla 525mn TL'ye geriledi. Bununla birlikte, toplam gayrimenkul portföy değeri (KDV hariç) 1Ç26'daki 52.8mlr TL'den 2Ç26'da 54mlr TL'ye yükseldi. Özsermaye ç/ç yatay kalarak 2Ç26'da 46.5mlr TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2Ç26 sonuçları FVAÖK bazında beklentilerin altında kalırken, net karda tek seferlik etkiler itici güç olmuştur. Sonuçlara nötr piyasa tepkisi beklemekteyiz. AVPGY hisse senetleri için 85TL/hisse hedef fiyat ve Endeks Üzeri Getiri tavsiyemiz bulunmaktadır. Hisse senetleri 2026T beklentilerimize göre 4.0x F/K ve 0.4x F/DD çarpanlarında işlem görmektedir.

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Özet Finansal Sonuçlar						Değişim				
(mn TL)	2Ç25	3Ç25	4Ç25	1Ç26	2Ç26	6A25	6A26	2Ç26/2Ç25	2Ç26/1Ç26	6A26/6A25
Satış Gelirleri	2,313	2,800	1,806	1,382	1,697	3,446	3,079	-27%	23%	-11%
Brüt Kar (Zarar)	1,563	801	517	802	598	2,268	1,400	-62%	-25%	-38%
Faaliyet Karı	1,520	767	526	749	536	2,142	1,285	-65%	-28%	-40%
FVAÖK	1,521	770	528	750	537	2,143	1,287	-65%	-28%	-40%
Net Diğer Gelir/Gider	849	-65	-995	108	106	899	214	-88%	-1%	-76%
Yatırım Faal.Gelir/Gider	0	0	0	0	0	0	0	a.d.	a.d.	a.d.
Net Finansal Gelir / Gider	171	-501	-391	-34	199	52	164	16%	a.d.	214%
Parasal Kazanç / (Kayıp)	96	-539	-451	-165	47	-153	-118	-51%	a.d.	a.d.
VÖK	2,540	201	-860	822	841	3,094	1,663	-67%	2%	-46%
Vergi Geliri (Gideri)	-1,127	802	674	-654	129	-1,369	-525	a.d.	a.d.	a.d.
Net Kar	1,413	1,003	-186	169	970	1,724	1,138	-31%	475%	-34%
Net Nakit	451	543	913	1,596	525	451	525	16%	-67%	16%
Çalışma Sermayesi	-7,539	-6,751	-4,936	-4,758	-4,416	-7,539	-4,416	a.d.	a.d.	a.d.
Esas Faaliyet ile İlgili Oluşan Nakit	1,201	1,128	2,032	666	1,323	1,908	1,989	10%	99%	4%
Özsermaye	48,902	48,482	47,367	47,535	46,495	48,902	46,495	-5%	-2%	-5%
Rasyolar										
Brüt Kar Marjı	67.6%	28.6%	28.6%	58.0%	35.3%	65.8%	45.5%	-32.3 puan	-22.7 puan	-20.3 puan
Faaliyet Kar Marjı	65.7%	27.4%	29.1%	54.2%	31.6%	62.1%	41.7%	-34.1 puan	-22.6 puan	-20.4 puan
FVAÖK Marjı	65.7%	27.5%	29.2%	54.3%	31.6%	62.2%	41.8%	-34.1 puan	-22.7 puan	-20.4 puan
Net Kar Marjı	61.1%	35.8%	n.m.	12.2%	57.1%	50.0%	37.0%	-3.9 pp	44.9 pp	-13.1 pp

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