02 Kasım 2026, 09:15

AVPGY (EÜ) 3Ç26 Finansal Sonuçlar – Nötr

3Ç26	Açıklanan	Konsensus	Garanti BBVA
Net Satışlar (TLmn)	**1.174**	1.170	1.150
FVAÖK (TLmn)	**728**	610	650
FVAÖK Marjı	**62,0%**	52%	57%
Net Kar (TLmn)	**574**	298	100

Avrupakent 3Ç26'da 574mn TL net kar açıkladı

- Avrupakent 3Ç26'da piyasa beklentisi olan 298mn TL net kara (Garanti BBVA: 100mn TL net kar) kıyasla 574mn TL net kar (y/y -%45, ç/ç -%44) açıkladı. Böylece net kar 9A26 dönemde 1.7mlr TL'ye (9A25:2.2mlr TL) çıktı. Daha yüksek faaliyet gelirleri ve düşük efektif vergi oranı (%13) net karda sapmamızın ana nedenidir. Geçen yılki yüksek ertelenmiş vergi geliri (3Ç25: +TL756mn) yıllık bazda net kardaki düşüşte etkili olmuştur.

- FVAÖK piyasa beklentisi olan 610mnTL'ye kıyasla 728mn TL (y/y -%10, ç/ç %28) olarak gerçekleşti. Buna göre FVAÖK marjı geçen yılın aynı dönemindeki %27.5'den %62'ye'yükseldi. 9A26 dönemde ise FVAÖK yıllık %24 düşüşle 2.08mlr TL'ye geriledi.

- Hasılat piyasa beklentisine paralel 1.1mlr TL olarak açıklandı. Bu çeyrekte 871.2mn TL kira geliri (3Ç25: 844mn TL) ve 236mn TL konut ve ofis satış geliri (3Ç25: 2.04mlr TL) kaydedildi. Buna göre kira gelirleri yıllık reel anlamda %3 artış gösterdi.

Sonuçları Nötr Olarak Değerlendirmekteyiz

- Bilanço tarafında Şirket'in net nakit pozisyonu Haziran 2026'daki 554mn TL'den Eylül 2026 itibarıyla 1.48mlr TL'ye yükseldi. Bununla birlikte, toplam gayrimenkul portföy değeri (KDV hariç) 2Ç26'daki 54mlr TL'den 3Ç26'da 59mlr TL'ye yükseldi. Özsermaye ç/ç yatay kalarak 3Ç26'da 49.6mlr TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

- Sonuçlara nötr piyasa tepkisi beklemekteyiz. AVPGY hisse senetleri için 85TL/hisse hedef fiyat ve Endeks Üzeri Getiri tavsiyemiz bulunmaktadır. Hisse senetleri 2027T beklentilerimize göre 3.3x F/K ve 5.8x FD/FVAÖK çarpanlarında işlem görmektedir.

Sınıflandırma: **Açık**

Avrupakent Gayrimenkul Yatirim Ortakligi Özet Finansal Sonuçlar								Değişim		
(mn TL)	3Ç25	4Ç25	1Ç26	2Ç26	3Ç26	9A25	9A26	3Ç26/3Ç25	3Ç26/2Ç26	9A26/9A25
Satış Gelirleri	**2,956**	**1,906**	**1,459**	**1,791**	**1,174**	**6,594**	**4,425**	**-60%**	**-34%**	**-33%**
Brüt Kar (Zarar)	845	546	846	632	754	2,898	2,233	-11%	19%	-23%
Faaliyet Karı	809	555	791	566	724	2,729	2,081	-11%	28%	-24%
FVAÖK	**813**	**557**	**792**	**567**	**728**	**2,734**	**2,088**	**-10%**	**28%**	**-24%**
Net Diğer Gelir/Gider	-68	-1,051	114	112	-115	881	111	m.d.	m.d.	-87%
Yatırım Faal.Gelir/Gider	0	0	0	0	-31	0	-31	m.d.	m.d.	m.d.
Net Fnansal Gelir / Gider	-529	-413	-36	210	83	-814	257	m.d.	-60%	m.d.
Parasal Kazanç / (Kayıp)	*-569*	*-476*	*-174*	*49*	*-27*	*-1,071*	*-152*	*m.d.*	*m.d.*	*m.d.*
VÖK	**212**	**-908**	**868**	**888**	**661**	**2,796**	**2,417**	**212%**	**-25%**	**-14%**
Vergi Geliri (Gideri)	846	712	-690	136	-87	-599	-641	m.d.	m.d.	m.d.
Net Kar	**1,059**	**-197**	**178**	**1,024**	**574**	**2,197**	**1,776**	**-46%**	**-44%**	**-19%**
Net Nakit	543	964	1,596	525	1,482	543	1,482	172.7%	182.4%	172.7%
Çalışma Sermayesi	-6,751	-5,211	-4,758	-4,416	-4,574	-6,751	-4,574	m.d.	m.d.	m.d.
Esas Faaliyet Ile Ilgili Oluşan Nakit	1,190	2,145	703	1,396	797	3,205	2,896	-33%	-43%	-10%
Özsermaye	51,182	50,005	50,183	49,085	49,659	51,182	49,659	-3%	1%	-3%
Rasyolar										
Brüt Kar Marjı	28.6%	28.6%	58.0%	35.3%	64.3%	44.0%	50.5%	35.7 puan	29 puan	6.5 puan
Faaliyet Kar Marjı	27.4%	29.1%	54.2%	31.6%	61.7%	41.4%	47.0%	34.3 puan	30.1 puan	5.6 puan
FVAÖK Marjı	**27.5%**	**29.2%**	**54.3%**	**31.6%**	**62.0%**	**41.5%**	**47.2%**	**34.5 puan**	**30.4 puan**	**5.7 puan**
Net Kar Marjı	35.8%	m.d.	12.2%	57.1%	48.9%	33.3%	40.1%	13.1 pp	-8.2 pp	6.8 pp

Analist: Kasım 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 dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Veri ve grafikler güvenirliliğine 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
Nisbetiye 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