Hisse Senedi / Büyük Şirket / GYO

Avrupakent GYO

02/11/2026

2026 3.Ç Mali Tablo Analizi

AL

Yükselme Potansiyeli 114%

Gerçekleşen ve Tahminler

Avrupakent GYO, 3Ç26'da beklentimizin üzerinde 574 mn TL net kâr açıkladı. Net kâr, 370 mn TL tahminimizin %55 üzerinde gerçekleşirken, 3Ç25'e göre %46, 2Ç26'ya göre %44 geriledi. Tahminimizin üzerindeki operasyonel kârlılık net kârı destekledi. Buna karşılık, 3Ç25'te kaydedilen 846 mn TL vergi gelirinin ardından 3Ç26'da 87 mn TL vergi gideri oluşması yıllık düşüşte belirleyici oldu. Parasal kaybın 3Ç25'teki 569 mn TL'den 27 mn TL'ye gerilemesi ise bu etkiyi kısmen sınırladı. 9A26'da net kâr yıllık bazda %19 düşüşle 1.776 mn TL oldu.

Ciro tahminimize paralel gerçekleşirken, konut satış gelirleri geriledi. Net satışlar, 3Ç26'da yıllık bazda %60, çeyreklik bazda %34 azalarak 1.174 mn TL'ye geriledi ve 1.200 mn TL tahminimize paralel gerçekleşti. Konut ve ofis satış gelirleri, 3Ç25'teki 2.045 mn TL'den 236 mn TL'ye düşerken, kira gelirleri yıllık bazda %3 artışla 871 mn TL'ye ulaştı. Konut satış gelirlerindeki düşüş, büyük ölçüde tamamlanmış satılabilir konut stokunun azalması ve teslimlerin yavaşlamasından kaynaklandı. Kira gelirlerinin ciro içindeki payının artmasıyla brüt kâr marjı, 3Ç25'e göre 35,7 puan artışla %64,3'e yükseldi. 9A26'da toplam ciro yıllık bazda %33 düşüşle 4.425 mn TL olurken, kira ve ortak alan gelirleri reel olarak %7 artışla 2.778 mn TL'ye ulaştı.

FAVÖK tahminimizin üzerinde gerçekleşti. FAVÖK, 3Ç26'da yıllık bazda %10 azalırken, çeyreklik bazda %29 artarak 728 mn TL oldu ve 625 mn TL tahminimizin %17 üzerinde gerçekleşti. Faaliyet giderleri yıllık bazda %15, 2Ç26'ya göre %54 azalarak 30 mn TL'ye geriledi. Satış karmasındaki değişim ve faaliyet giderlerindeki düşüşle FAVÖK marjı, 3Ç25'e göre 34,6 puan, 2Ç26'ya göre 30,4 puan artışla %62,0'ye yükseldi. 9A26'da FAVÖK yıllık bazda %24 düşüşle 2.088 mn TL olurken, FAVÖK marjı 5,7 puan artışla %47,2'ye ulaştı.

Net Nakit: Şirket, 2025 yıl sonundaki 964 mn TL'ye kıyasla, Eylül 2026 itibarıyla 1.482 mn TL net nakit pozisyonuna sahiptir. Dönem sonunda şirketin finansal borcu bulunmamaktadır.

Çeyrekte Öne Çıkanlar: 9A26'da Avrupa Konutları Şişli-1, Demir Life ve Avrupa Konutları Çamlıvadi projelerinde toplam 99 adet konut satışı gerçekleşirken, Eylül sonu itibarıyla bu projelerde 187 adet satılabilir konut bulunmaktadır. Daha önce kiraya verilen Avrupa Residence TEM İstanbul'daki 133 bağımsız bölümün de satışına başlanmıştır. Şirket, sürdürülebilir kira gelirlerini artırmak amacıyla Forum Trabzon AVM'nin kiralanabilir alanını artırmaya ve Swissotel Resort Bodrum Beach'e komşu 5.369 m² arsasında kira geliri yaratmaya yönelik proje geliştirme çalışmalarını sürdürmektedir.

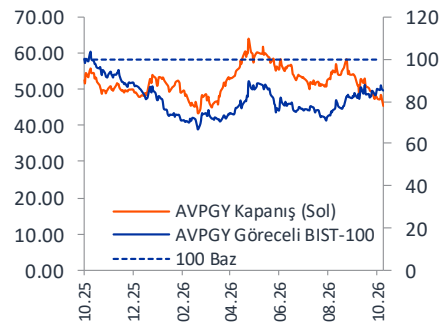
Fiyat Bilgileri	TL
Kapanış	45.50
12 Aylık Hedef Fiyat*	97.52
12 Aylık Önc.Hedef Fiyat	-
Piyasa Değeri (mn)	18,200
Halka Açık PD (mn)	3,629
Ort. İşlem Hacmi (3Ay)	36.2
Hisse sayısı (Adet mn)	400
Takas Saklama Oranı (%)	20
Yabancı Oranı (%)	3

*Güncelleme tarihi: 2.11.2026

Çarpanlar ($)	2026	2027	2028
F/K	3.3	3.0	3.5
PD/DD	0.3	0.3	0.3
FD/FAVÖK	5.6	5.4	5.4

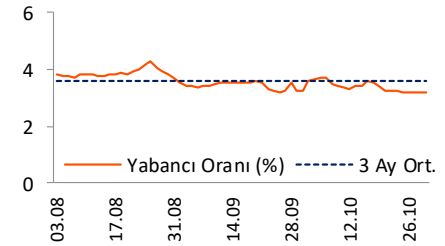
Fiyat Perf. (%)	1 Ay	Yılıçi	12 Ay
TL	-5.6	-5.2	-18.3
ABD $	-7.2	-18.4	-31.2
BIST-100 Relatif	4.9	-0.8	-17.7

Fiyat / BIST-100'e Göreceli Fiyat



3 Aylık Fiyat Aralığı (₺)	45.50	58.20

Yabancı Oranı (%)	Cari (%)	3.22



Buğra Tanes
btanes@isyatirim.com.tr
+90 212 350 27 12

Lütfen son sayfada yer alan yasal uyarıya bakınız

Yorum: FAVÖK ve net kâr tahminimizin üzerinde gerçekleşirken, tamamlanmış konut stokunun azalması ve yavaşlayan teslimler ciroyu baskıladı. Kira gelirlerindeki reel büyüme ve güçlü net nakit pozisyonuna karşın, ciro, FAVÖK ve net kârdaki yıllık gerilemeyi dikkate alarak sonuçlara piyasa tepkisinin nötr olabileceğini düşünüyoruz.

Tablo 1: Özet Finansallar

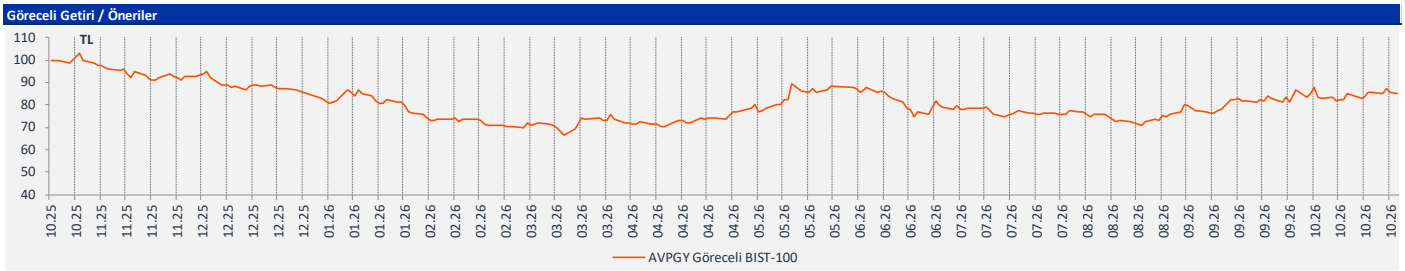
UMS29

				Çeyreksel Finansallar			*9A Finansallar*	
TL mn	**3Ç26**	**3Ç25**	**Y/Y Δ**	**2Ç26**	**Ç/Ç Δ**	**9M26**	**9M25**	**9M Y/Y Δ**
Ciro	**1,174**	**2,956**	**-60%**	**1,791**	**-34%**	**4,425**	**6,594**	**-33%**
Brüt Kar	**754**	**845**	**-11%**	**632**	**19%**	**2,233**	**2,898**	**-23%**
Brüt Kar Marjı	*64.3%*	*28.6%*	*35.7ppt*	*35.3%*	*29.0ppt*	*50.5%*	*44.0%*	*6.5ppt*
Faaliyet Giderleri*	**-30**	**-36**	**-15%**	**-66**	**-54%**	**-152**	**-169**	**-10%**
Faaliyet Gideri/Ciro	*-2.6%*	*-1.2%*	*-1.4ppt*	*-3.7%*	*1.1ppt*	*-3.4%*	*-2.6%*	*-0.9ppt*
Faaliyet Karı*	**724**	**809**	**-11%**	**566**	**28%**	**2,081**	**2,729**	**-24%**
Amortisman	**5**	**3**	**38%**	**1**	**262%**	**7**	**5**	**39%**
FAVÖK*	**729**	**813**	**-10%**	**567**	**29%**	**2,088**	**2,734**	**-24%**
*FAVÖK Marjı**	*62.0%*	*27.5%*	*34.6ppt*	*31.6%*	*30.4ppt*	*47.2%*	*41.5%*	*5.7ppt*
Finansman Gelir (Gider), net	**111**	**41**	**172%**	**161**	**-31%**	**409**	**257**	**59%**
Parasal Kazanç (Kayıp)	**-27**	**-569**	**-95%**	**49**	**-156%**	**-152**	**-1,071**	**-86%**
VÖK	**661**	**212**	**212%**	**887**	**-25%**	**2,417**	**2,796**	**-14%**
VÖK Marjı	*56.3%*	*7.2%*	*49.1ppt*	*49.5%*	*6.8ppt*	*54.6%*	*42.4%*	*12.2ppt*
Vergi Gelir/ Gider	**-87**	**846**	**-110%**	**136**	**-164%**	**-641**	**-599**	**7%**
Net Kar	**574**	**1,059**	**-46%**	**1,024**	**-44%**	**1,776**	**2,197**	**-19%**
Ana Ortaklık Net Karı	**574**	**1,059**	**-46%**	**1,024**	**-44%**	**1,776**	**2,197**	**-19%**
Net Kar Marjı	*48.9%*	*35.8%*	*13.1ppt*	*57.1%*	*-8.2ppt*	*40.1%*	*33.3%*	*6.8ppt*

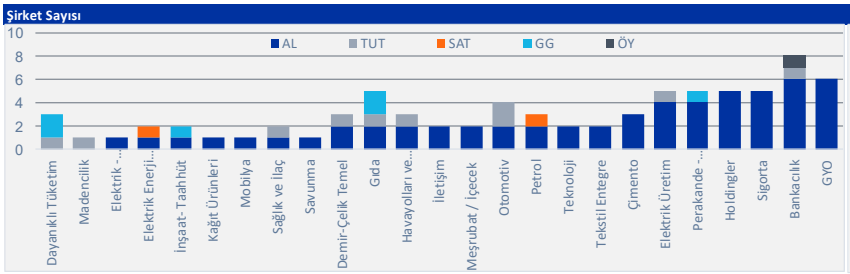
** Faaliyet Karı = Brüt Kar - Satış, Genel Yönetim ve Ar-Ge giderleri; diğer faaliyet gelir/giderlerini içermez.*
** FAVÖK = Faaliyet Karı + amortisman/itfa.*

Avrupakent GYO

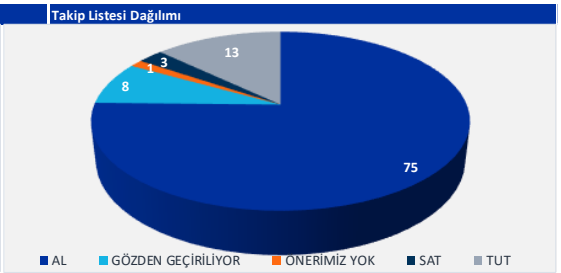
Göreceli Getiri / Öneriler



Şirket Sayısı



Takip Listesi 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.