Hisse Senedi / Büyük Şirket / GYO

Avrupakent GYO

26/11/2026

Toplantı Notları

AL

Yükselme Potansiyeli 122%

Avrupakent GYO – Analist Toplantı Notları | 25 Kasım 2026

Avrupakent GYO'nun analist toplantısında kira gelirlerinin artan ağırlığı, ticari gayrimenkullerde yükselen doluluk oranları ve portföy verimliliğini artırmaya yönelik yatırımlar öne çıktı. Yönetimin 2027 yılına ilişkin beklentileri ve toplantıdan öne çıkan başlıklar aşağıda yer almaktadır.

Kira gelirlerinde reel büyüme sürüyor. Şirketin 9A26 döneminde kira gelirleri yıllık bazda reel %7,4 artarak 2.778 mn TL'ye ulaşırken, kira getirili gayrimenkullerin brüt kâr marjı 90 baz puan iyileşerek %79,6 oldu. Konut ve ofis satış gelirleri ise geçen yılın yüksek bazının da etkisiyle %59,1 gerileyerek 1.632 mn TL'ye düştü. Enflasyon muhasebesi kapsamında arsa değerlerinin maliyetlere yansıtılması, konut satışlarında brüt kâr marjını %0,3 ile sınırladı.

AVM'lerde yüksek doluluk ve kira artış potansiyeli korunuyor. Forum Trabzon ve ArmoniPark'ta doluluk oranları %100, ArenaPark'ta ise %98 seviyesinde bulunuyor. İlk dokuz ayda kiracı ciroları yıllık %31,5 artarak ortalama enflasyona paralel, sektörün ise 2 puan üzerinde büyüdü. %11,1 seviyesindeki kira/ciro oranının yönetimin %12'lik referans seviyesinin altında bulunması, ilave kira artışları açısından alan sağlıyor. Yönetim, AVM kira ve ortak alan gelirlerinin enflasyon muhasebesi hariç 2026'da 2.721 mn TL, 2027'de ise %31,3 artışla 3.573 mn TL olmasını bekliyor.

Ticari gayrimenkullerde yeni kiralamaların katkısı artacak. İstanbul'da 239 bağımsız bölümden oluşan ticari gayrimenkul portföyünde, ilk dokuz ayın ortalama doluluk oranı %88 olurken dönem sonunda %94'e ulaşıldı. Dönem içinde 10.290 m² yeni kiralama gerçekleştirildi. Yönetim, mevcut doluluğun korunması varsayımıyla 2027'de bu portföyden enflasyon muhasebesi hariç 938 mn TL kira geliri hedefliyor. Yeni kiralamaların tam yıl katkısının gelir büyümesini desteklemesi bekleniyor.

TEM satışları portföy verimliliğini ve kârlılığı destekleyebilir. Daha önce Radisson Residences Avrupa TEM adıyla kiraya verilen taşınmazdaki 133 bağımsız bölüm satışa sunuldu. Yönetim bu satışlardan 2027'de 658 mn TL kazanç beklerken, söz konusu tutarın esas faaliyetlerden diğer gelirlerde muhasebeleştirilmesi öngörülüyor. Şirketin TEM dahil satışa hazır portföyü 320 bağımsız bölümden oluşuyor; bu portföyün eylül sonu satın alma gücüne taşınmış ekspertiz değeri yaklaşık 5.465 mn TL seviyesinde bulunuyor.

2027'de kira ağırlıklı gelir yapısı ve daha yüksek marj hedefleniyor. Yönetim, 2026 için 5.658 mn TL ciro ve 3.042 mn TL FAVÖK; 2027 için ise 5.433 mn TL ciro ve 4.028 mn TL FAVÖK öngörüyor. Kira gelirlerinin 2027'de 4.900 mn TL'ye, ciro içindeki payının ise %90'a ulaşması bekleniyor. Hedeflenen FAVÖK marjı %53,8'den %74,1'e yükselirken, 2027 FAVÖK tanımının TEM satış kazancını da içermesi nedeniyle marj artışının tamamı tekrarlayan operasyonel iyileşmeyi yansıtmıyor.

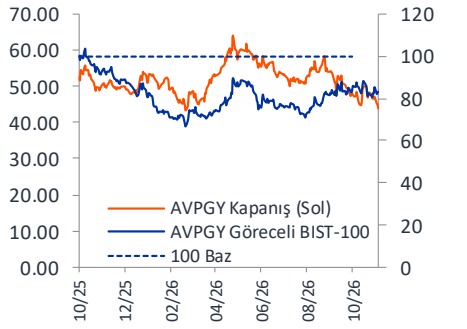
Fiyat Bilgileri	TL
Kapanış	44.00
12 Aylık Hedef Fiyat*	97.52
12 Aylık Önc.Hedef Fiyat	-
Piyasa Değeri (mn)	17,600
Halka Açık PD (mn)	3,509
Ort. İşlem Hacmi (3Ay)	34.5
Hisse sayısı (Adet mn)	400
Takas Saklama Oranı (%)	20
Yabancı Oranı (%)	3

*Güncelleme tarihi: 26.11.2026

Çarpanlar ($)	2026	2027	2028
F/K	3.2	2.9	3.3
PD/DD	0.3	0.3	0.3
FD/FAVÖK	5.0	4.9	4.9

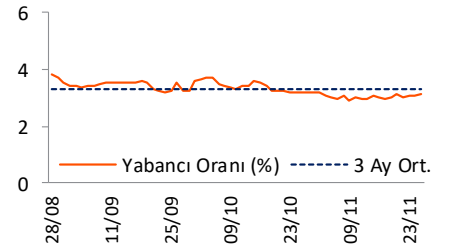
Fiyat Perf. (%)	1 Ay	Yılıçi	12 Ay
TL	-7.2	-8.3	-12.0
ABD $	-9.0	-22.3	-26.2
BIST-100 Relatif	-3.2	-3.1	-10.3

Fiyat / BIST-100'e Göreceli Fiyat



3 Aylık Fiyat Aralığı (₺)	44.00	58.20

Yabancı Oranı (%)	Cari (%)	3.12



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

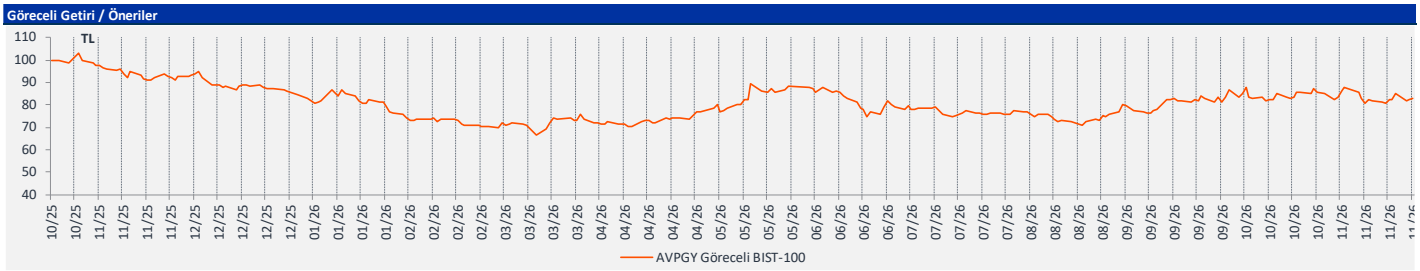
Lütfen son sayfada yer alan yasal uyarıya bakınız

Borçsuz bilanço yatırımlara ve temettüye alan sağlıyor. Şirketin 59.007 mn TL'lik gayrimenkul portföyünün yaklaşık %90'ı kira getirili varlıklardan oluşurken, eylül sonunda finansal borcu bulunmuyor. Forum Trabzon'da kiralanabilir alanı artırmaya yönelik çalışmalar sürerken, Bodrum'daki 6.062 m² inşaat alanına sahip yeni otelin Haziran 2027'de tamamlanması planlanıyor. Yönetim, 2026 ve 2027 için yıllık 2.000 mn TL yatırım harcaması öngörüyor. Net dağıtılabilir dönem kârının asgari %50'sini dağıtma politikası korunuyor.

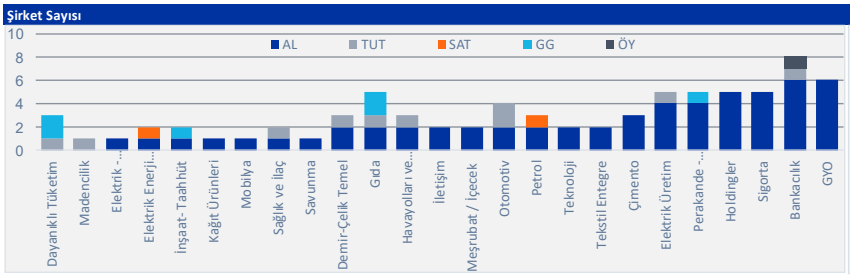
Yorum: Yüksek doluluk oranlarını, yeni kiralamaların gelir katkısını ve borçsuz bilanço yapısını olumlu değerlendiriyoruz. Kira gelirlerinin artan ağırlığı nakit akışının öngörülebilirliğini desteklerken, 2027 kârlılığı açısından TEM satışlarının gerçekleşme hızı ve satış fiyatları önemli olacak. Şirket güncel olarak net aktif değerine göre %65 iskontolu işlem görmekte olup, 1 yıllık tarihsel iskontosu ise %45 seviyesindedir.

Avrupakent GYO

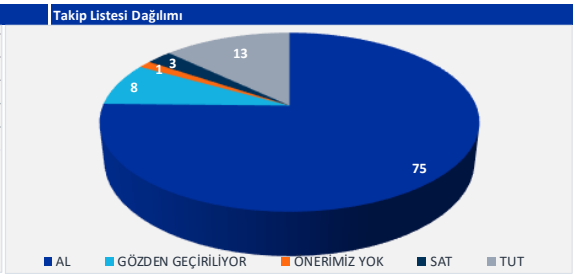
Göreceli Getiri / Öneriler



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.