PhillipCapital
Your Partner In Finance

PHILLIPCAPITAL ARAŞTIRMA
TÜRKİYE | BİLANÇO NOTU
2.11.2026

Avrupakent GYO (AVPGY TI)

Bilanço Notu

Hisse Detayları	
Bloomberg Kodu	**AVPGY TI**
Hisse Fiyatı, TL	45,50
Fiili Dolaşım Oranı	19,94%
Piyasa Değeri, milyon TL	18.200
Piyasa Değeri, milyon USD	366
BIST-100 Endeks Ağırlığı	0,00%
BIST Tüm Endeks Ağırlığı	0,09%

Kaynak: Matriks, Finnet

Finansallar, mn TL, TMS 29 Uygulanmış	3Ç25	3Ç26	9A25	9A26
Gelirler	2.956	1.174	6.594	4.425
Brüt Kâr	845	754	2.898	2.233
Brüt Kâr Marjı	28,6%	64,3%	44,0%	50,5%
FAVÖK	472	729	2.734	2.088
FAVÖK Marjı	16,0%	62,0%	41,5%	47,2%
Net Kâr	376	574	2.197	1.776
Net Kâr Marjı	12,7%	48,9%	33,3%	40,1%
Net Borç	-705	-1.482	-705	-1.482

Piyasa Çarpanları	2024	2025	Son
F/K	1,4	9,3	11,5
PD/DD	0,3	0,4	0,4
FD/FAVÖK	1,6	5,4	6,3

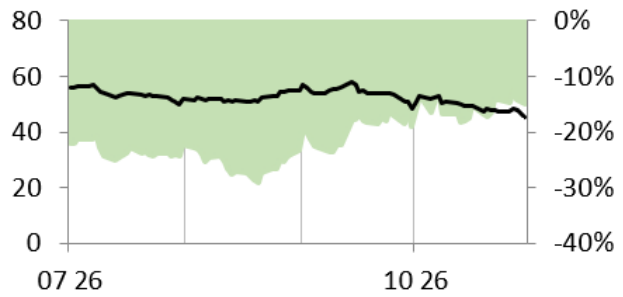
Kaynak: Finnet

Ortaklık Yapısı	Oran
Artai İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	49,5%
Süleyman Çetinsaya	24,6%
Diğer	26%

Kaynak: Matriks

Hisse Fiyat Performansı	1a	3a	6a	1y
Nominal	-5,6%	-9,1%	-17,5%	-18,3%
Rölatif	4,9%	12,3%	10,7%	-17,7%
Ort.İşlem Hacmi milyon $	0,6	0,7	0,9	1,1

Kaynak: BİST, Finnet



Avrupakent GYO 3Ç26 Sonuçları

Genel olarak 3Ç26'yı kısmen negatif değerlendiriyoruz. Manşet rakamlarda görünen zayıflık, konut satışlarındaki düşüş ve 3Ç25'teki yüksek ertelenmiş vergi gelirinin sıfıra yaklaşmasından kaynaklanmaktadır. Sürdürülebilir gelir kaynağı olan kira tarafında büyüme sürüyor: kira gelirleri reel %3,1 arttı. Buna ek olarak 142 milyon TL'lik tahsil edilemeyen alacak gideri faaliyet karını baskıladı.

Avrupakent, 3Ç26 finansallarında;
yıllık %60,3 düşüşle 1,17 milyar TL hasılat,
yıllık %10,3 düşüşle 729 milyon TL FAVÖK,
yıllık %45,8 düşüşle 574 milyon TL net kâr açıkladı.

Hasılattaki düşüşün tamamı konuttan geldi. Konut satış geliri 2,04 milyar TL'den 236 milyon TL'ye geriledi (-%88,4); 3Ç25'te Çamlıvadi teslimleri yüksek bir baz oluşturmuştu. Konut segmenti brüt marjı %8,4'ten %5,0'a geriledi. **FAVÖK 813 milyon TL'den 729 milyon TL'ye geriledi (-%10,3).**

Vergi öncesi kâr ise 212 milyon TL'den 662 milyon TL'ye çıkarak 3 katına ulaştı. Bunun iki sebebi var: net parasal pozisyon kaybının sert gerilemesi finansman gelirinin kısmen yükselmesi. (net nakit 1,48 milyar TL).

Net kârdaki düşüşün bir kısmı ertelenmiş vergi gelirindeki düşüş baz etkisinden, bir kısmı da 2025 yılındaki yüksek konut satış baz etkisinden kaynaklanıyor.

Ata Yiğit Şener

ata.sener@phillip.com.tr

Yasal Uyarı

Burada yer alan 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 analizler 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. Tüm yorum ve tavsiyeler; öngörü, tahmin ve fiyat hedeflerinden oluşmaktadır. Zaman içinde piyasa koşullarında meydana gelen değişiklikler nedeniyle söz konusu yorum ve tavsiyelerde değişikliğe gidilebilir. Bu rapordaki tüm görüş ve bilgiler önceden haber verilmeksizin değiştirilebilir.

Raporda yer alan bilgi ve veriler, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan derlenmiş olup, doğrulukları ayrıca araştırılmamıştır. Bu nedenle, bu bilgilerin tam veya doğru olmaması nedeniyle doğabilecek zararlardan PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş. ve çalışanları sorumlu değildir. Bu sebeple, okuyucuların, bu raporlardan elde edilen bilgilere dayanarak hareket etmeden önce, bilgilerin doğruluğunu teyit ettirmeleri önerilir ve bu bilgilere dayanılarak aldıkları kararlarda sorumluluk kendilerine aittir. Bilgilerin eksikliği ve yanlışlığından PhillipCapital hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Ayrıca, PhillipCapital ve tüm çalışanlarının, herhangi bir şekilde bilgiler dolayısıyla ortaya çıkabilecek, doğrudan veya dolaylı zararlarla ilgili herhangi bir sorumluluğu yoktur.

Sunulan yorum ve tavsiyelerin objektifliğini etkileyebilecek nitelikte bilinen herhangi bir ilişki ve koşul bulunmamakta olup, gerek Şirketimiz gerekse müşterileri arasında doğabilecek önemli çıkar çatışmalarına yol açmayacak şekilde hazırlanması için azami dikkat ve özen gösterilmiştir.

Burada yer alan bilgiler, bir yatırım tavsiyesi, yatırım aracının alım satım önerisi ya da getiri vaadi değildir ve yatırım danışmanlığı kapsamında yer almamaktadır. Bu raporun tümü veya bir kısmı PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.'nin yazılı izni olmadan çoğaltılamaz, yayınlanamaz veya üçüncü kişilere gösterilemez, ticari amaçla kullanılamaz.