

Avrupakent GYO;

- ❖ Şirket, Nisan 2024 tarihi itibarıyla yaklaşık 24,7 Milyar TL'lik portföy değeri ile Türkiye'nin önde gelen gayrimenkul yatırım ortaklıklarından biridir.
- ❖ Ofis binaları ve alışveriş merkezlerini içeren gayrimenkullerden gelir akışı sağlamaktadır.

Faaliyet Hizmetleri;

Alışveriş merkezlerinin yönetim sistemlerini oluşturmak.

Gayrimenkul sektöründeki gelişmeleri yakından takip ederek portföyü daha verimli kullanmak.

Riski dağıtarak dengeli ve nitelikli portföy oluşturmak.

Kira getirisi yüksek ve geliştirilebilir gayrimenkul fırsatlarını değerlendirmek.

Yatırımları;

Şirket, 2 tane İstanbul'da Rezidans binası ve 1 tane de portföylerine kattıkları otel ile beraber turizm, konut ve alışveriş merkezleri başta olmak üzere gayrimenkul sektörü üzerine çeşitlendirilmiş portföye sahip olduklarını ifade etti.

2023 sonu itibarıyla; şirket, 2 tane tamamlanmış konut projesi ve grup şirketlerinden Artış İnşaat'ın müteahhitliğini yaptığı 1 tane de devam eden projesinin olduğunu belirtti.

-Mart 2022'de aldığı Forum Trabzon'un yasal büyüme hakkını kullanarak 2024 yılının Şubat sonu itibarıyla 254 Milyon TL ile büyüme projesini tamamlamış ve 18-19 tane kiracı ilave edilmiştir.

-Büyükçekmece Demir Life projesinde; 287 konut ve 19 tane mağaza tamamlandığını açıkladı. Mağazaları kira geliri için tutmayı ve konutları satmayı düşündüklerini belirtti. Konut satışından yaklaşık 80 Milyon Dolar yatırım dönüşü bekleniyor.

-Diğer projelerinden Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi'nin, Haziran ayında tamamlanacağı ve burada 340-350 Milyon TL'lik bir gelir beklentisi öngörüldüğü ve satışlarına önümüzdeki ay başlanacağı açıklandı.

Kar Dağıtım Politikası;

Şirket, esas sözleşmesinde minimum kar payı ortaya koyduklarını ve minimum %50 oranında temettü dağıtma taahhüdünde bulduklarını belirtti.

Bu sene %50 oranında olan taahhütlerine karşın, kar payını %80 oranında belirlemekle birlikte 3. Taksit olarak kabul görmüştür.

İlk taksitini dağıtmakla beraber bu ayın sonunda ya da önümüzdeki ayın başı gibi 2. Taksiti, bu tarihlerden yaklaşık bir ay sonra 3. Taksiti dağıtmayı planladıklarını söyledi.

İleri ki yıllarda da aksilik olmadığı takdirde %50 oranının altına düşmemeye özen göstereceklerini açıkladı.

2023 Yılı Finansallarına Göre;

Şirket, dönem net karı 2022 yılı sonunda 10,1 Milyar TL iken 2023'ün aynı döneminde 3,2 Milyar TL olarak açıkladı. Bu düşüşün nedenleri arasında; ilk olarak enflasyon muhasebesi ve yatırım amaçlı gayrimenkul yeniden değerlendirme artışlarından kaynaklı olduğu beyan edildi.

Şirketin, kira gelirleri 944 Milyon TL olmakla birlikte, yıllık kira artış oranı %57'dir.

Şirketin, hasılatı %48 azalışla 3.08 Milyar TL olarak açıklanmıştır.

2022 yılı son çeyreğinde aldığı nominal 45 Milyon değerinde spot krediyi, 2023 yılının ilk çeyreğinde kapatılmasıyla şirketin finansal borcu bulunmamaktadır.

2024 Yılına İlişkin Beklentileri;

Kira geliri; 200 Milyon TL civarında (aylık),

FAVÖK Marjı; Önceki öngörüde %55 olan FAVÖK'ün, %60 civarına çıkacağı öngörülmekte.

Yeniden Değerleme Öncesi Kar; yaklaşık 3.3 Milyar TL (önümüzdeki senenin temettüsünü bu bedel üzerinden hesaplanacağı varsayılıyor)

Kira Artış Oranı; %60

Yatırım Harcamaları; 1.1 Milyar TL'dir.

Gelir Tablosu (Mio TL)	2020	2021	2022	2023	4Ç22	4Ç23
Net Satış	995	171	5,894	3,083	4,853	1,432
Değişim %		-82.85	3,355.86	-47.69		-70.49
Brüt Kâr	196	100	1,981	1,862	1,308	741
Değişim %		-48.86	1,880.39	-6.00		-43.35
FAVÖK	179	79	1,889	1,699	1,269	643
Değişim %		-55.94	2,292.65	-10.08		-49.37
Net Parasal Pozisyon Kazanç(Kayıp)	0	0	314	-160		
Değişim %						
Net Kar/Zarar	106	945	10,103	3,261	4,791	-636
Değişim %		793.95	969.37	-67.72		
Karlılık Oranları	2020	2021	2022	2023	4Ç22	4Ç23
Brüt Kâr Marjı %	19.67	58.66	33.62	60.41	26.94	51.72
FAVÖK Marjı %	18.02	46.30	32.05	55.10	26.15	44.87
Net Kar Marjı %	10.63	553.97	171.42	105.78	98.72	-44.39
Özsermaye Karlılığı %	10.55	64.12	112.38	17.85	2.13	-12.40
Aktif Karlılık %	5.21	33.77	85.54	15.90	95.55	-12.12

Piyasa Çarpanları	2020	2021	2022	2023
PD/DD				0.83
FD / FAVÖK				7.79
FD / Satış				4.29
F/K Oranı				5.21
Temettü Verimi				

Finansal Yapı ve Likidite	2020	2021	2022	2023
Net Borç / FAVÖK(x)	-0.19	0.81	0.00	-2.20
Fin. Kaldıraç	50.62	45.45	17.76	2.24
Faiz Karşılama(x)	0.01	0.17	0.78	3.89
Çari Oran	1.06	0.93	3.14	10.98
Döviz Poz(DP, mio TL)	92	1	16	23
DP/Özkaynak	9.18	0.04	0.10	0.11

Yatırım Harcamaları (Mio TL)	2020	2021	2022	2023
Amortisman Gid.	4	4	15	13
Net Yatırım Tutarları			338	329
Yatırım/Satış(%)	0.00	0.00	5.74	10.68
Yatırım/Amortisman			22.20	25.76



Hızlı Çözüm İçin A1 Capital
www.a1capital.com.tr



A1 CAPITAL ARAŞTIRMA

Baki Atılal

Araştırmadan Sorumlu GMY

Göksel Tekiner

Araştırma Teknik Analist/Müdür

Özge Beyhan

Araştırma Uzman Yardımcısı

Buğra Tümer

Araştırma Uzman Yardımcısı

Sıla Girgin

Araştırma Uzman Yardımcısı

ÇEKİNCE...

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.

Bu raporda yer alan bilgiler A1 CAPITAL Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Araştırma Bölümü tarafından bilgi verme amacıyla hazırlanmış olup herhangi bir hisse senedinin alım satımına ilişkin bir teklif içermemektedir. Veriler, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu bilgilerin ticari amaçlı kullanılmasından doğabilecek zararlardan A1 CAPITAL Yatırım Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

İşbu rapordaki tüm görüş ve tahminler, söz konusu rapor tarihiyle A1 CAPITAL Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Araştırma Bölümü'ne ait olup diğer GÜLER HOLDİNG Grubu şirketlerinin görüş ve tahminlerini temsil etmemektedir. Bu rapordaki tüm görüş ve bilgiler önceden haber verilmeksizin değiştirilebilir.

A1 CAPITAL Yatırım ve diğer grup şirketleri bu raporda adı geçen şirketlerin hisselerinde pozisyon sahibi olabilir veya işlem yapabilir. Ayrıca, yatırımcılar bu raporda adı geçen şirketlerle A1 CAPITAL Yatırım ve diğer grup şirketlerinin yatırım bankacılığı ve/veya diğer iş ilişkileri içinde olabileceğini veya bu tür iş fırsatları arayışında olabileceğini kabul ederler.