



Hızlı Çözüm İçin AI Capital
www.aicapital.com.tr



Avrupakent GYO;

- ❖ Şirket, 37 Milyar TL'lik portföy değeri ve 211,469 m² brüt kiralanabilir alanı ile Türkiye'nin önde gelen gayrimenkul yatırım ortaklıklarından biridir.
- ❖ Konut, ofis satış gelirleri, alışveriş merkezleri kira gelirleri ve otel kira gelirleri içeren gayrimenkullerden gelir akışı sağlamaktadır.

Yatırımları;

Şirket, çoğunlukla yatırım amaçlı gayrimenkulleri portföyünde bulundurduğundan gelirlerinin önemli bir kısmını kira gelirlerinden oluştuğunu aktardı.

• Alışveriş Merkezleri;

Şirketin, 2024 yılının ilk 9 aylık döneminde **kira geliri 1,002 Milyar TL; kira/ciro rasyosu %9,7 oranında gerçekleşti. Ciddi ziyaretçi talebine değinilirken, 23 Milyon kişi ziyaretçi sayısının bulunduğu belirtildi.**

Şirketin AVM ciro performansı da 2024 yılının ilk 9 aylık döneminde 10,848 Milyar TL seviyesine yükselerek, herhangi boş mağazanın bulunmadığı ve kiracı talebinin de yüksek olduğuna değinildi.

AVM'lerin kira ve ciro performansına bakıldığında; kira gelirleri bir önceki döneme göre enflasyon muhasebesi uygulanmamış %85 ve ciro performansı da %80 oranında büyüme gösterdiği ifade edildi.

• Turizm Tesisleri;

Şirket'in 3 adet oteli bulunmaktadır. Şirket, 72 Milyonun üzerinde gelir sağladığını ve ortalama doluluk oranı %75'in üzerinde olduğunu aktarıldı.

• Konut;

Şirket'in 4 konut projesinden; 2'si tamamlandığı ve 2'sinin devam ettiğini belirtti. Devam etmekte olan projelerden birisi herhangi bir inşai durumunun olmadığı ve tamamlandığı ayrıca iskan aşamasında olduğunun altı çizildi.

Bununla birlikte toplam 3 konut projesinde mali yükümlülükleri bulunmamaktadır. 4 projeden toplam ilk 9 ayda elde edilen gelir 849 Milyon TL'dir.



Hızlı Çözüm İçin AI Capital
www.aicapital.com.tr



• Diğer Ticari Gayrimenkuller;

Şirket'in toplamda 164 bağımsız bölümü bulunmaktadır. **Bunların %50'si dolu, kira geliri katkısı 85 Milyon TL'dir. Boş olan bağımsız bölümlerin ise yeni iskan aldıkları aktarıldı. 17 tanesi de Şişli'de olup, inşaatı devam ettiği belirtildi.**

Kar Dağıtım Politikası;

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

Şirket'in %50 oranında olan taahhütlerine karşın, 2024 yılı içerisinde net dağıtılabilir karının yaklaşık %80'ine karşılık gelecek şekilde üç eşit taksit halinde toplam 840 Milyon TL kar payı dağıttığının altını çizdi.

Finansal Sonuçları;

Şirket'in 2024 yılının 3. Çeyrek sonuçlarına göre; Hasılatı önceki döneme göre %75 oranında artarak 5,5 Milyar TL'nin üzerine çıkmış, **tüm GYO'lar arasında 4. Sırada ve özel sektör GYO'ları arasında 1. Sırada olduğu açıklandı.**

Hasılatın detaylarına bakıldığında; kira gelirleri %20,7, konut ve ofis satışları %15,2 ve takas %62'sini oluşturmaktadır.

Şirket toplam varlıklarını %27 oranında artırarak 36,29 Milyar TL'ye ulaşmış; yükümlülükleri ise %35'lik azalmayla 417,05 Milyon TL'ye ulaşmıştır. Özkaynaklarda %29 oranında bir artış gerçekleşmiş; net dönem karı ise %106 oranında yükselmiştir.

Beklentileri;

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU (Milyon TL)	2024	2025	2026
Dönem Başı Nakit Mevcudu	3,736	1,705	6,398
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞI			
AVM Kiralarından Nakit Üretimi (+)	1,441	1,895	2,122
Turizm Tesisleri Kiralarından Nakit Üretimi (+)	91	133	149
Ofis ve Dükkan Kiralarından Nakit Üretimi (+)	130	247	277
Konut Ön Satış ve Satışlardan Nakit Üretimi (+)	1,481	5,596	1,770
Faaliyetler İle İlgili Giderlerden Nakit Çıktıları (-)	432	569	637
İşletme Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı	2,711	7,302	3,681
YATIRIM FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIŞI			
Yatırım Harcamalarından Nakit Çıktılar (-)	3,932	1,104	1,632
AVM ve Turizm Binaları Yenileme Yatırımı Nakit Çıktılar (-)	270	300	100
Yatırım Faaliyetlerden Kaynaklanan Nakit Akışı	4,202	1,404	1,732
FİNANSAL FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞI			
Elde Edilen Nakit (+)	300	150	100
Ödenen Nakit (-)	-	-	-
Finansal Faaliyetlerden Net Nakit Akışı	300	150	100
Temettü Ödemesi (%50 dağıtım oranı baz alınmıştır)	840	1,356	3,686
Dönem Sonu Net Nakit Pozisyonu	1,705	6,398	4,796

Gelir Tablosu (Mio TL)	2021	2022	2023	2022 %	2023 %	3Ç23	3Ç24	3Ç24%	9A23	9A24	9A24%
Net Satışlar	171	5,894	4,189	3,355.86	-28.93	1,015	813	-19.91	3,198	5,593	74.91
Satışların Maliyeti	71	3,913	1,658	5,449.52	-57.62	230	248	8.02	989	864	-12.66
Brüt Kar / Zarar	100	1,981	2,530	1,880.39	27.71	786	565	-28.08	2,209	4,729	114.13
Faaliyet Giderleri	25	107	240	331.25	123.51	34	29	-14.78	134	98	-26.96
Esas Faaliyet Karı / Zararı	75	1,874	2,291	2,393.00	22.23	751	536	-28.68	2,075	4,631	123.25
Net Kar / Zarar	945	10,103	4,431	969.37	-56.15	-3,087	76		116	9,146	7,806.67
Amortismanlar	4	15	17	302.16	13.91	2	2	-1.45	9	5	-49.49
FAVÖK	79	1,889	2,308	2,292.65	22.16	753	538	-28.61	2,084	4,636	122.49
Karlılık(%)	2021	2022	2023	2022 %	2023 %	3Ç23 %	3Ç24 %	Fark	9A23	9A24	Fark
Brüt Kar Marjı	58.66	33.62	60.41	-25.04	26.80	77.57	69.48	-7.89yp	69.07	84.55	15.49yp
Esas Faaliyet Kar Marjı	44.08	31.80	54.69	-12.28	22.89	74.01	65.91	-8.11yp	64.87	82.80	17.93yp
FAVÖK Marjı	46.30	32.05	55.10	-14.24	23.05	74.21	66.15	-8.06yp	65.16	82.89	17.72yp
Net Kar Marjı	553.97	171.42	105.78	-382.55	-65.63	-304.00	9.33	313.33yp	3.62	163.52	159.90yp
Özsermaye Karlılığı	64.12	112.38	20.19	48.26	-92.20	-3,421.99	1.26	3,423.25yp	32.06	38.09	6.03yp
Aktif Karlılık	33.77	85.54	18.25	51.77	-67.29	-5,285.73	1.17	5,286.89yp	49.52	35.16	-14.37yp
ROIC	4.04	16.61	8.81	12.57	-7.80	13.78	7.27	-6.51yp	15.33	16.43	1.10yp
Büyüme(%)	2021	2022	2023	2022 %	2023 %	3Ç23 %	3Ç24 %	Fark	9A23	9A24	Fark
Net Satışlar	-82.85	3,355.86	-28.93	3,438.71	-3,384.80	26.37	-19.91	-46.28yp	207.28	74.91	-132.36yp
Esas Faaliyet Karı	-57.17	2,393.00	22.23	2,450.17	-2,370.77	26.68	-28.68	-55.36yp	243.02	123.25	-119.77yp
FAVÖK	-55.94	2,292.65	22.16	2,348.59	-2,270.49	26.75	-28.61	-55.36yp	242.89	122.49	-120.40yp
Net Kar	793.95	969.37	-56.15	175.42	-1,025.51			0.00yp	-97.82	7,806.67	7,904.49yp
İşletme Sermayesi	2021	2022	2023	2022 %	2023 %	3Ç23	3Ç24	Fark	9A23	9A24	9A24%
Alacak Devir Hızı	0.83	8.70	9.05	7.87p	0.35p	6.14	11.54	5.41p	12.16	23.37	11.20p
Stok Devir Hızı	0.10	1.30	2.67	1.19p	1.38p	0.66	0.33	-0.33p	3.26	0.51	-2.75p
Ticari Borç Devir Hızı	0.28	6.86	2.51	6.59p	-4.36p	3.83	4.99	1.16p	18.92	7.70	-11.21p
Finansal Yapı ve Likidite	2021	2022	2023	2022 %	2023 %	3Ç23	3Ç24	Fark	9A23	9A24	Fark
Net Borç / FAVÖK(x)	0.81	0.00	-2.20	-0.80	-2.20	-0.02	-0.36	-0.34p	-0.02	-0.16	-0.14p
Net Borç / Aktifler %	1.79	0.02	-17.81	-1.76	-17.83	-0.35	-2.11	-1.76yp	-0.35	-2.11	-1.76yp
Fin. Kaldıraç %	45.45	17.76	2.24	-27.69	-15.52	22.77	1.15	-21.62yp	22.77	1.15	-21.62yp
FNA / Net Mali Borç(x)	5.23	-1,323.27		-1,328.50	1,323.27						
Faiz Karşılama %	17.42	78.43	389.44	61.01	311.01	-4,533,649.40	30,630.57	4,564,279.97yp	84.05	7,912.83	7,828.78yp
Cari Oran(x)	0.93	3.14	10.98	2.21	7.84	1.96	13.04	11.08p	1.96	13.04	11.08p



Teknik Göstergeler

Göstergeler	Kısa Vadeli		Ort Vadeli		Uzun Vadeli	
	Değer	Karar	Değer	Karar	Değer	Karar
Stochastic	81.54	NÖTR	77.59	AL		NÖTR
RSI	78.58	AL	67.88	AL		
Williams%R	-11.40	AL	-9.49	AL		NÖTR
Momentum	125.00	AL	127.11	AL		NÖTR
MACD	2.64	AL	2.01	AL		NÖTR
ADX	36.40	AL	17.54	AL		AL
CCI	101.35	NÖTR	217.72	NÖTR	256.35	NÖTR
Ultimate Oscillator	63.07	NÖTR	66.99	NÖTR		NÖTR
ROC	25.00	NÖTR	27.11	NÖTR	32.53	NÖTR
Hareketli Ortalama	54.68	NÖTR	48.89	NÖTR	46.64	NÖTR
Al Sayısı		5		6		1
Sat Sayısı		0		0		0
Nötr Sayısı		5		4		8

Pivot Noktaları

Pivot Yöntemi	Kapanış Fiyatı	Destek Noktaları			Pivot Noktası	Direnç Noktaları		
		Ds1	Ds2	Ds3		Dr3	Dr2	Dr1
Klasik	57.20	53.70	55.00	56.10	57.40	58.50	59.80	60.90
Camarilla	-	56.54	56.76	56.98	57.40	57.42	57.64	57.86
Fibonacci	-	55.00	55.92	56.48	57.40	58.32	58.88	59.80
Demarks's	-	-	-	56.75	57.40	59.15	-	-



Hızlı Çözüm İçin A1 Capital

www.a1capital.com.tr



A1 CAPITAL ARAŞTIRMA

Özge Beyhan
Araştırma Uzmanı

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.