

2Ç25 Finansal Sonuçları

Şirketin açıklanan son finansal sonuçları 2025/06 dönemine aittir. Bu sonuçlar itibariyle şirketin:

Net satışları 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %4,98 artışla 1.027 milyon TL olmuştur. 2025 yılının ilk 6 ayında **net satışları** %3,17 artışla 1.948 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir

FAVÖK'ü 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %3,82 artışla 707 milyon TL olmuştur. 2025 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **FAVÖK'ü** %1,04 azalışla 1.285 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

FAVÖK marjı 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre 77 baz puan azalışla %68,8 olmuştur. 2025 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **FAVÖK marjı** 281 baz puan azalışla %66,0 olmuştur.

Net karı 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %10,96 azalışla 631,01 milyon TL olmuştur. 2025 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **net karı** %44,03 azalışla 813 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Sonuç:

2Ç25'te konsolide TMS-29 rakamlarına göre, net satışlar yıllık bazda %5 artışla 1.027 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Kira gelirleri toplam satışların %93'ünü oluştururken, Akasya AVM ve Akbatı AVM en büyük katkı sağlayan iki merkez olmuştur. Akasya'nın kira geliri yıllık bazda %6 artışla 656 milyon TL'ye ulaşırken, Akbatı'nın kira geliri yıllık bazda %3 düşüşle 264 milyon TL'ye gerilemiştir. FAVÖK marjı, personel giderlerinde yıllık bazda %27 artışın etkisiyle yıllık bazda 77bp daralarak %69'a düşmüştür. Finansal giderlerdeki iyileşmeye rağmen, net kar, daha düşük parasal kazançlar ve vergi giderlerinin 2Ç25'te 111 milyon TL'ye ulaşmasıyla nedeniyle azalmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri 41 milyar TL'ye ulaşırken, proje stokları 1,1 milyar TL olmuştur. Net borç, 1Ç25'te 1,5 milyar TL'den 2Ç25'te 1,2 milyar TL'ye %15 oranında azalmıştır. Hisse, yıl başından bu yana BIST-100 Endeksi'nin %11 altında performans göstermiş ve 0,46x PD/DD ile işlem görmektedir. **Net kar düşüşünün temel olarak vergi giderleri ve daha düşük parasal kazançlardan kaynaklandığını göz önünde bulundurarak, sonuçları sınırlı pozitif değerlendiriyoruz.**

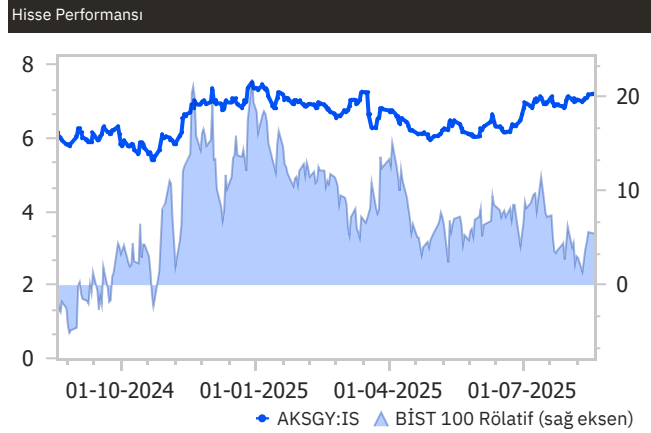
Endekse Paralel Getiri

2Ç25 Finansal Sonuçları				
Hisse Bilgileri				
Sektör	GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.			
Bloomberg / Reuters Kodu	AKSGY:TI/AKSGY:IS			
Fiyat (TL/hisse)	7,22			
Hedef Fiyat	8,27			
Potansiyel Getiri	%14,54			
52-Haftalık Fiyat Aralığı(TL)	5,38-7,60			
Piyasa Değeri(milyon TL)	17.436			
Firma Değeri(milyon TL)	18.690			
Fiili Dolaşım PD(milyon TL)	7.672			
Ödenmiş Sermaye(milyon TL)	2.415			
Dolaşımdaki Paylar (%)	44,00			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/En Son)	%6,49			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/3 Ay Önce)	%6,07			
İşlem Hacmi	1H	1A	3A	12A
Ortalama İşlem Miktarı(000)	5.307	5.046	4.499	3.775
Ortalama İşlem Hacmi (000 TL)	37.933	35.523	30.387	25.008
Fiyat Aralığı(TL/hisse)	7,0-7,2	6,8-7,2	6,0-7,2	5,4-7,5
Hisse Performans (%)	1A	3A	6A	12A
Nominal Getiri	4	11	6	15
BIST 100'e Göre Rölatif Getiri	-2	-1	-5	6
Ortaklık Yapısı	Sermaye Payı (%)			
Diğer	47,62			
RAİF ALİ DİNÇKÖK	14,92			
Akkök Holding A.Ş.	14,66			
ALİZE DİNÇKÖK	8,98			
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15			
Şirket Faaliyet Alanı				

Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak ve Esas Sözleşmesinde yer alan faaliyet alanları.

TL mn	2024/06	2025/06	Δ	2Ç24	3Ç24	4Ç24	1Ç25	2Ç25	Δ (y/y)	Δ (ç/ç)
Net Satışlar	1.888	1.948	%3,2	978	911	1.047	921	1.027	%5,0	%11,5
Brüt Kâr	1.428	1.451	%1,6	739	694	813	671	780	%5,6	%16,2
Faaliyet Kârı	1.282	1.268	-%1,1	672	624	715	570	698	%3,8	%22,6
FAVÖK	1.298	1.285	-%1,0	681	633	723	578	707	%3,8	%22,2
Net Parasal Pozisyon	760	245	-%67,8	248	197	153	180	65	-%74,0	-%64,2
Net Kâr	1.453	813	-%44,0	709	671	2.555	182	631,01	-%11,0	%246,1
Brüt Kâr Marjı	%75,7	%74,5	-114bp	%75,5	%76,2	%77,6	%72,9	%76,0	44bp	304bp
Faaliyet Marjı	%67,9	%65,1	-281bp	%68,7	%68,5	%68,3	%61,9	%68,0	-76bp	613bp
FAVÖK Marjı	%68,8	%66,0	-281bp	%69,6	%69,5	%69,0	%62,8	%68,8	-77bp	604bp
Net Kâr Marjı	%77,0	%41,8	3.522bp	%72,5	%73,7	%244,0	%19,8	%61,5	1.100bp	4.165bp
Net Borç	2.097	1.254	-%40,2	2.097	1.832	1.427	1.477	1.254	-%40,2	-%15,1
Net Döviz Pozisyonu	-1.607	-1.683	%4,7	-1.607	-1.474	-1.416	-1.758	-1.683	%4,7	-%4,2
Net Borç/FAVÖK	0,6	0,5	-%16,1	0,6	0,7	0,6	0,5	0,5	-%16,1	-%10,8
Enflasyona Göre Düzeltilmiş (30.06.2025)									a.d: anlamlı değil	

Lütfen raporun sonundaki yasal uyarıları göz önünde bulundurunuz.



Araştırma Birimi

arastirma@gedik.com
+90 (216) 453 00 00

Yasal Uyarı

Burada yer alan bilgiler Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. 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, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.