

3Ç25 Finansal Sonuçları

Şirketin açıklanan son finansal sonuçları 2025/09 dönemine aittir. Bu sonuçlar itibariyle şirketin:

Net satışları 3. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %3,76 artışla 1.016 milyon TL olmuştur. 2025 yılının ilk 9 ayında **net satışları** %3,36 artışla 3.110 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir

FAVÖK'ü 3. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %1,48 artışla 690 milyon TL olmuştur. 2025 yılının ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **FAVÖK'ü** %0,28 azalışla 2.070 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

FAVÖK marjı 3. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre 153 baz puan azalışla %67,9 olmuştur. 2025 yılının ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **FAVÖK marjı** 243 baz puan azalışla %66,6 olmuştur.

Net karı 3. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %41,08 azalışla 424,95 milyon TL olmuştur. 2025 yılının ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **net karı** %43,10 azalışla 1.299 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Sonuç:

3Ç25 konsolide TMS-29 rakamlarına göre, net satışlar yıllık bazda %4 artışla 1.016 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Kira gelirleri toplam satışların %88'ini oluştururken, Akasya AVM ve Akbatı AVM en büyük katkı sağlayanlar olmaya devam etmiştir. Akasya'nın kira geliri yıllık bazda %3 artışla 630 milyon TL'ye ulaşırken, Akbatı'nın kira geliri yıllık bazda %1 artışla 272 milyon TL'ye çıkmıştır. FAVÖK marjı, personel giderlerinin yıllık bazda %20 artışla 46 milyon TL'ye ulaşması nedeniyle yıllık bazda 165bp daralarak %67,8'e gerilemiştir. Finansal giderlerin azalmasına rağmen, net gelir yıllık bazda %41 gerilemiştir. Bu düşüşün başlıca nedenleri, parasal kazançların azalması ve vergi giderlerindeki önemli ölçüdeki artış olmuştur. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri 44 milyar TL'ye ulaşırken, proje envanteri 1,3 milyar TL'ye ulaşmıştır. Güçlü nakit akışı sayesinde, net borç 2Ç25'teki 1,3 milyar TL'den çeyreklik bazda %60 azalarak 778 milyon TL'ye gerilemiştir. Hisse, yıl başından bu yana BIST-100 Endeksi'nin %2 altında performans göstermiş ve 0,48x PD/DD ile işlem görmektedir. Bu rakam, 1 yıllık medyan değere büyük ölçüde paralel ve sektör ortalamasına göre %27 iskontoludur. **Net karın düşüşünün ana nedeninin yüksek vergi giderleri ve düşük parasal kazançlar olması nedeniyle, net borcun iyileşmesinin değerlendirilmesini destekleyeceğini düşünerek, sonuçları sınırlı pozitif değerlendiriyoruz. (SINIRLI POZİTİF)**

Endekse Paralel Getiri

3Ç25 Finansal Sonuçları

Hisse Bilgileri

Sektör	GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.
Bloomberg / Reuters Kodu	AKSGY:TI/AKSGY:IS
Fiyat (TL/hisse)	8,09
Hedef Fiyat	9,5
Potansiyel Getiri	%17,43
52-Haftalık Fiyat Aralığı(TL)	5,78-8,24
Piyasa Değeri(milyon TL)	19.537
Firma Değeri(milyon TL)	20.316
Fili Dolaşım PD(milyon TL)	10.550
Ödenmiş Sermaye(milyon TL)	2.415
Dolaşımdaki Paylar (%)	54,00
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/En Son)	%7,33
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/3 Ay Önce)	%6,36

İşlem Hacmi	1H	1A	3A	12A
Ortalama İşlem Miktarı(000)	35.193	12.686	9.397	5.428
Ortalama İşlem Hacmi (000 TL)	280.628	99.429	72.233	38.873
Fiyat Aralığı(TL/hisse)	7,9-8,1	7,2-8,1	7,0-8,1	5,9-8,1
Hisse Performans (%)	1A	3A	6A	12A
Nominal Getiri	4	14	32	38
BIST 100'e Göre Rölatif Getiri	2	13	8	12

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	

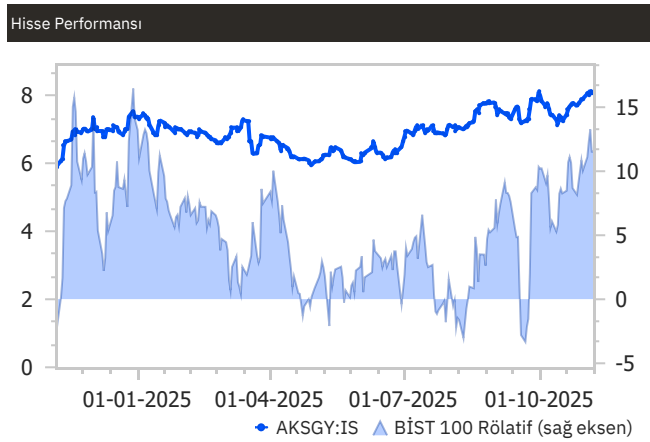
Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak ve Esas Sözleşmesinde yer alan faaliyet alanları.

TL mn	2024/09	2025/09	Δ	3Ç24	4Ç24	1Ç25	2Ç25	3Ç25	Δ (y/y)	Δ (ç/ç)
Net Satışlar	3.009	3.110	%3,4	979	1.126	990	1.104	1.016	%3,8	-%8,0
Brüt Kâr	2.282	2.330	%2,1	746	874	722	839	770	%3,2	-%8,2
Faaliyet Kârı	2.049	2.043	-%0,3	671	769	612	751	680	%1,3	-%9,4
FAVÖK	2.076	2.070	-%0,3	680	777	620	760	690	%1,5	-%9,1
Net Parasal Pozisyon	1.030	312	-%69,7	212	164	194	69	49	-%77,0	-%29,5
Net Kâr	2.283	1.299	-%43,1	721	2.747	196	678	425	-%41,1	-%37,4
Brüt Kâr Marjı	%75,8	%74,9	-90bp	%76,2	%77,6	%72,9	%76,0	%75,8	-43bp	-17bp
Faaliyet Marjı	%68,1	%65,7	-242bp	%68,5	%68,3	%61,9	%68,0	%66,9	-162bp	-109bp
FAVÖK Marjı	%69,0	%66,6	-243bp	%69,5	%69,0	%62,6	%68,8	%67,9	-153bp	-88bp
Net Kâr Marjı	%75,9	%41,8	-3.412bp	%73,7	%244,0	%19,8	%61,5	%41,8	-3.183bp	-1.962bp
Net Borç	1.969	778	-%60,5	1.969	1.534	1.587	1.348	778	-%60,5	-%42,3
Net Döviz Pozisyonu	-1.584	-1.807	%14,1	-1.584	-1.526	-1.889	-1.809	-1.807	%14,1	-%0,1
Net Borç/FAVÖK	0,7	0,3	-%61,8	0,7	0,5	0,6	0,5	0,3	-%61,8	-%42,5

Enflasyona Göre Düzeltilmiş (30.09.2025)

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.