

2Ç26 Finansal Sonuçları

Şirketin açıklanan son finansal sonuçları 2026/06 dönemine aittir. Bu sonuçlar itibariyle şirketin:

Net satışları 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %0,71 azalışla 1.347 milyon TL olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında **net satışları** %4,04 artışla 2.677 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir

FAVÖK'ü 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %4,77 azalışla 889 milyon TL olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **FAVÖK'ü** %3,06 artışla 1.749 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

FAVÖK marjı 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre 281 baz puan azalışla %66,0 olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **FAVÖK marjı** 62 baz puan azalışla %65,3 olmuştur.

Net karı 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %13,52 artışla 946,35 milyon TL olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **net karı** %4,47 artışla 1.123 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Sonuç: Net satışlar 2Ç26'da yıllık bazda %0,7 azalarak TL1.347mn'a geriledi; bu rakam konsensüsle uyumlu, bizim tahminimizin ise %1,7 altında kaldı. Akasya AVM kira gelirleri yıllık bazda %2,4 düşüşle TL845,6mn'a gerilerken, Akbatı AVM kira gelirleri yıllık bazda %0,8 artışla TL352,1mn'a yükseldi. FAVÖK yıllık bazda %4,8 azalışla TL889mn'a geriledi; bu rakam konsensüsün %2,3 altında kalırken, bizim tahminimizle büyük ölçüde uyumlu gerçekleşti. FAVÖK marjı yıllık bazda 281 baz puan daralarak %66,0'ya geriledi; bu daralmada personel giderlerindeki yıllık bazda %7,2'lik artış kısmen etkili oldu. Net kar, zayıf operasyonel sonuca rağmen yıllık bazda %13,5 artışla TL946mn'a yükseldi. Toplam vergi gideri bir önceki yılın aynı döneminde TL147mn iken bu çeyrekte TL41mn'a geriledi; bu düşüş, Akış GYO'nun gayrimenkul gelirlerine ilişkin kar payı dağıtımına bağlı tek seferlik bir vergi avantajını yansıtır ve bu çeyrekteki daha yüksek ertelenmiş vergi giderini fazlasıyla telafi etti. Şirket, Nisan ayında ödediği TL1,1mlyr temettünün ardından, 1Ç26 sonundaki TL886mn'lik net nakit pozisyonundan 2Ç26 sonunda TL350mn'lik net nakit pozisyonuna geriledi. 2Ç26'yı nötr bir çeyrek olarak değerlendiriyoruz; gelir ve FAVÖK bizim tahminlerimizle büyük ölçüde uyumlu ancak yıllık bazda zayıf gerçekleşirken, konsensüse göre gelen kar sapması esas faaliyetten değil, operasyonel olmayan vergi kalemlerinden kaynaklandı. Hisse, yıl başından bugüne BIST100'ün %7,5 üzerinde performans gösterdi ve halihazırda 0,45x PD/DD çarpanıyla, sektör ortalamasına göre %12 iskontolu işlem görüyor. **(NÖTR)**

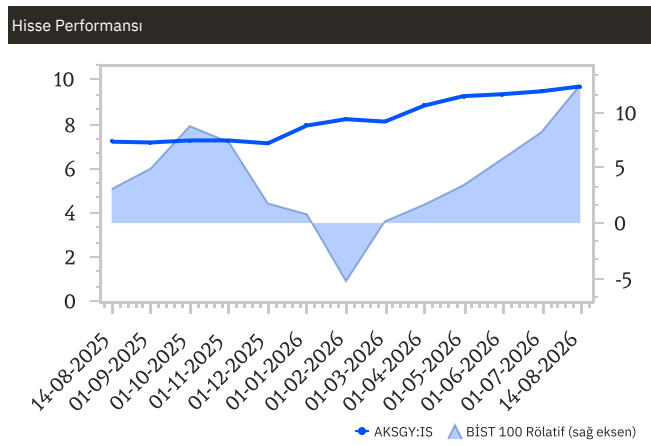
Endeksin Üzerinde Getiri

2Ç26 Finansal Sonuçları					
Hisse Bilgileri					
Sektör	GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.				
Bloomberg / Reuters Kodu	AKSGY:TI/AKSGY:IS				
Fiyat (TL/hisse)	9,67				
Hedef Fiyat	13,5				
Potansiyel Getiri	%39,61				
52-Haftalık Fiyat Aralığı(TL)	6,73-10,00				
Piyasa Değeri(milyon TL)	23.353				
Firma Değeri(milyon TL)	23.003				
Fili Dolaşım PD(milyon TL)	12.611				
Ödenmiş Sermaye(milyon TL)	2.415				
Dolaşımdaki Paylar (%)	54,00				
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/En Son)	%6,64				
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/3 Ay Önce)	%6,05				
İşlem Hacmi	1H	1A	3A	12A	
Ortalama İşlem Miktarı(000)	2.861	2.719	3.965	6.117	
Ortalama İşlem Hacmi (000 TL)	27.710	25.973	37.374	48.812	
Fiyat Aralığı(TL/hisse)	9,6-9,8	9,2-9,8	8,9-9,8	6,8-9,8	
Hisse Performans (%)	1A	3A	6A	12A	
Nominal Getiri	1	3	14	43	
BIST 100'e Göre Rölatif Getiri	1	7	14	10	
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	2025/06	2026/06	Δ	2Ç25	3Ç25	4Ç25	1Ç26	2Ç26	Δ (y/y)	Δ (ç/ç)
Net Satışlar	2.573	2.677	%4,0	1.357	1.249	1.430	1.330	1.347	-%0,7	%1,3
Brüt Kâr	1.918	1.979	%3,2	1.030	946	1.098	983	996	-%3,3	%1,3
Faaliyet Kârı	1.675	1.724	%2,9	922	835	976	848	876	-%5,0	%3,4
FAVÖK	1.697	1.749	%3,1	934	847	988	860	889	-%4,8	%3,4
Net Parasal Pozisyon	324	-60	-	85	60	11	-22	-38	-	%75,3
Net Kâr	1.074	1.123	%4,5	834	522	2.207	176	946,35	%13,5	%437,2
Brüt Kâr Marjı	%74,5	%73,9	-59bp	%76,0	%75,8	%76,8	%73,9	%74,0	-200bp	5bp
Faaliyet Marjı	%65,1	%64,4	-69bp	%68,0	%66,9	%68,3	%63,7	%65,1	-292bp	134bp
FAVÖK Marjı	%66,0	%65,3	-62bp	%68,8	%67,8	%69,1	%64,7	%66,0	-281bp	133bp
Net Kâr Marjı	%41,8	%41,9	18bp	%61,5	%41,8	%154,3	%13,2	%70,3	881bp	5.702bp
Net Borç	1.657	-350	-	1.657	957	4	-886	-350	-	-%60,5
Net Döviz Pozisyonu	-2.223	-979	-%56,0	-2.223	-2.221	-1.956	-1.149	-979	-%56,0	-%14,8
Net Borç/FAVÖK	0,5	-0,1	-	0,5	0,3	0,0	-0,2	-0,1	a.d.	-%60,0
Enflasyona Göre Düzeltilmiş (30.06.2026) 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.