

1Ç25 Finansal Sonuçları

Şirketin açıklanan son finansal sonuçları 2025/03 dönemine aittir. Bu sonuçlar itibarıyla şirketin:

Net satışları 1. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %1,22 artışla 869 milyon TL olmuştur.

FAVÖK'ü 1. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %6,40 azalışla 545 milyon TL olmuştur.

FAVÖK marjı 1. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre 511 baz puanı azalışla %62,8 olmuştur.

Net karı 1. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %75,51 azalışla 172 milyon TL olmuştur.

Sonuç:

Şirket, 1Ç25'te 869 mın TL satış geliri (Gedik: 944 mın TL; yıllık: +%1), 545 mın TL FAVÖK (Gedik: 618 mın TL; yıllık: +%6) ve 172 mın TL net kar (Gedik: 449 mın TL; yıllık: +%76) açıklamıştır. Konsolide TMS-29 rakamlarına göre net satışlar 1Ç25'te 869 milyon TL olarak gerçekleşmiş ve 1Ç24'e kıyasla yatay seyretmiştir. Kira gelirleri toplam satışların %91'ini oluştururken, Akasya AVM ve Akbatı AVM satışlarına en büyük katkıyı sağlamıştır. Akasya'nın kira gelirleri yıllık bazda %2 azalarak 570 milyon TL'ye gerilerken, Akbatı'nın kira gelirleri yıllık bazda %3 artarak 243 milyon TL'ye yükselmiştir. FAVÖK marjı, genel yönetim giderleri altında yer alan danışmanlık giderlerindeki yıllık %67'lik artışın etkisiyle 511bp daralarak %63'e gerilemiş ve FAVÖK 31 milyon TL olmuştur. Finansman giderlerindeki iyileşmeye rağmen, parasal kazançlardaki düşüş ve vergi giderlerindeki keskin artış (1Ç25: 437 mın TL vergi gideri) sonrası net kar azalmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri 38,9 milyar TL'ye ulaşırken, proje stokları 1 milyar TL'ye ulaşmıştır. Net borç bir önceki çeyreğe göre %4 oranında hafif bir artış göstererek 4Ç24'teki 1,3 milyar TL'den 1Ç25'te 1,4 milyar TL'ye yükselmiştir. Hisse yılbaşından bu yana BIST-100 Endeksi'nin %9 altında performans göstermiş ve 0,4x PD/DD ile işlem görmektedir. Net kardaki düşüş temel olarak vergi giderinden kaynaklandığı için finansal sonuçları nötr olarak değerlendiriyoruz.

Endekse Paralel Getiri

1Ç25 Finansal Sonuçları				
Hisse Bilgileri				
Sektör	GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.			
Bloomberg / Reuters Kodu	AKSGY.TI/AKSGY:IS			
Fiyat (TL/hisse)	6,12			
Hedef Fiyat	8,27			
Potansiyel Getiri	%35,13			
52-Haftalık Fiyat Aralığı(TL)	5,29-7,60			
Piyasa Değeri(milyon TL)	14.780			
Firma Değeri(milyon TL)	16.173			
Filiili Dolaşım PD(milyon TL)	6.503			
Ödenmiş Sermaye(milyon TL)	2.415			
Dolaşımdaki Paylar (%)	44,00			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/En Son)	%5,85			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/3 Ay Önce)	%5,19			
İşlem Hacmi	1H	1A	3A	12A
Ortalama İşlem Miktarı(000)	3.258	3.238	3.592	4.556
Ortalama İşlem Hacmi (000 TL)	19.850	20.202	23.736	28.747
Fiyat Aralığı(TL/hisse)	6,0-6,1	6,0-6,6	6,0-7,3	5,4-7,5
Hisse Performans (%)	1A	3A	6A	12A
Nominal Getiri	-7	-12	4	6
BIST 100'e Göre Rölatif Getiri	-3	-3	6	20
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	2024/03	2025/03	Δ	2024/1Ç	2024/2Ç	2024/3Ç	2024/4Ç	2025/1Ç	Δ (y/y)	Δ (ç/ç)
Net Satışlar	858	869	%1,2	858	923	859	988	869	%1,2	-%12,1
Brüt Kâr	651	633	-%2,6	651	697	655	767	633	-%2,6	-%17,4
Faaliyet Kârı	575	537	-%6,5	575	634	589	674	537	-%6,5	-%20,3
FAVÖK	583	545	-%6,4	583	642	597	682	545	-%6,4	-%20,0
Net Parasal Kayıp / Kazanç	483	170	-%64,8	483	234	186	144	170	-%64,8	%17,9
Net Kâr	702	172	-%75,5	702	669	633	2.410	172	-%75,5	-%92,9
Brüt Kâr Marjı	%75,8	%72,9	-289bp	%75,8	%75,5	%76,2	%77,6	%72,9	-289bp	-468bp
Faaliyet Marjı	%67,0	%61,9	-514bp	%67,0	%68,7	%68,5	%68,3	%61,9	-514bp	-640bp
FAVÖK Marjı	%67,9	%62,8	-511bp	%67,9	%69,6	%69,5	%69,0	%62,8	-511bp	-622bp
Net Kâr Marjı	%81,8	%19,8	-6.204bp	%81,8	%72,5	%73,7	%244,0	%19,8	-6.204bp	-22.419bp
Net Borç	1.859	1.393	-%25,1	1.859	1.553	1.477	1.346	1.393	-%25,1	%3,5
Net Döviz Pozisyonu	-1.127	-1.658	-%47,1	-1.127	-1.190	-1.189	-1.339	-1.658	-%47,1	%23,8
Net Borç/FAVÖK	0,7	0,6	-%21,2	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6	-%21,2	-%4,5

Enflasyona Göre Düzeltilmiş (31.03.2025)

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.