

Hisse Senedi / Büyük Şirket / GYO

14.08.2026

Akiş GYO

2026 2.Ç Mali Tablo Analizi

AL

Yükselme Potansiyeli 45%

Gerçekleşen ve Tahminler

Kira gelirlerindeki sınırlı gerileme ciroyu baskıladı. Akiş GYO, 2Ç26'da tahminimize (İş Yatırım: 1.350 mn TL) paralel, yıllık bazda %1 düşüş ve çeyreklik bazda %1 artışla 1.347 mn TL ciro açıkladı. Akasya AVM kira gelirleri yıllık bazda %2 düşüşle 846 mn TL'ye gerilerken, Akbatı AVM kira gelirleri %1 artışla 352 mn TL'ye, diğer kira gelirleri ise %2 artışla 46 mn TL'ye yükseldi. Satışların maliyetindeki artışın etkisiyle brüt kâr yıllık bazda %3 düşüşle 996 mn TL'ye gerilerken, brüt kâr marjı 2 puan düşüşle %74 oldu.

Artan maliyetler FAVÖK ve marj üzerinde baskı yarattı. FAVÖK, 2Ç26'da tahminimizin (İş Yatırım: 910 mn TL) %2 altında, yıllık bazda %5 düşüş ve çeyreklik bazda %3 artışla 889 mn TL olarak gerçekleşti. FAVÖK marjı yıllık bazda 2,8 puan gerileyerek %66 oldu. Faaliyet giderleri yıllık bazda %11 artışla 120 mn TL'ye yükselirken, genel yönetim ve pazarlama giderlerindeki artış operasyonel kârlılığı sınırladı.

Finansman giderlerindeki düşüş net kârı destekledi. Akiş GYO, 2Ç26'da tahminimizin (İş Yatırım: 429 mn TL) önemli ölçüde üzerinde, yıllık bazda %14 ve çeyreklik bazda %437 artışla 946 mn TL net kâr açıkladı. Geçen yılın aynı döneminde kaydedilen 34 mn TL net finansman gideri, 2Ç26'da 141 mn TL net finansman gelire dönerken, finansman giderlerinin 251 mn TL'den 103 mn TL'ye gerilemesi net kârı destekledi. Dönem vergi giderinin yıllık bazda %72 düşüşle 41 mn TL'ye gerilemesi de kârlılığa olumlu katkı sağladı. Buna karşılık, geçen yılın aynı döneminde kaydedilen 85 mn TL parasal kazancın bu çeyrekte 38 mn TL parasal kayba dönmesi net kâr artışını sınırladı.

Şirket net nakit pozisyonuna geçti. Toplam finansal borçlar 2025 yıl sonundaki 2.925 mn TL seviyesinden 2Ç26'da 1.662 mn TL'ye gerilerken, nakit ve nakit benzerleri 2.011 mn TL olarak gerçekleşti. Buna göre şirket, 2025 yıl sonunda yaklaşık başa baş olan net borç pozisyonundan 2Ç26 itibarıyla yaklaşık 350 mn TL net nakit pozisyonuna geçti.

Yılın İlk Yarısında Öne Çıkanlar: Şirket, yurtdışı gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmek amacıyla Mayıs ayında Akiş Global'i kurarken, Haziran ayında Akiş Global aracılığıyla Berlin'de gayrimenkul projesi geliştirecek Edge T82 B.V.'ye %50 oranında iştirak etti. Ayrıca şirket Nisan ayında 1.100 mn TL nakit temettü ödemesi gerçekleştirdi.

Fiyat Bilgileri

TL

Kapanış	9.67
12 Aylık Hedef Fiyat*	14.03
12 Aylık Önc.Hedef Fiyat	12.35
Piyasa Değeri (mn)	23,353
Halka Açık PD (mn)	12,459
Ort. İşlem Hacmi (3Ay)	49.0
Hisse sayısı (Adet mn)	2,415
Takas Saklama Oranı (%)	53
Yabancı Oranı (%)	7

Fiyat Perf. (%)

1 Ay

Yıllık

12 Ay

TL	1.5	34.9	42.6
ABD \$	-0.2	21.2	21.6
BIST-100 Relatif	1.2	7.5	10.5

Çarpanlar (\$)

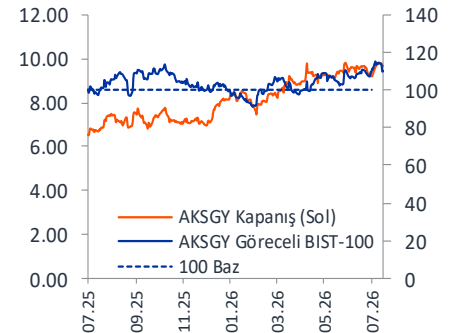
2026

2027

2028

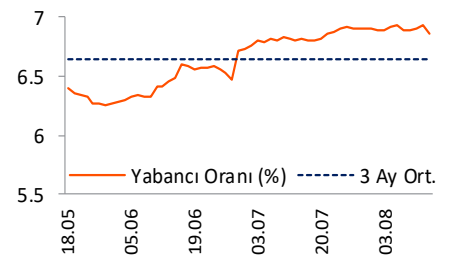
F/K	3.7	4.2	4.6
PD/DD	0.4	0.4	0.4
FD/FAVÖK	5.6	5.6	5.5

Fiyat / BIST-100'e Göreceli Fiyat



3 Aylık Fiyat Aralığı (₺) 8.88 9.81

Yabancı Oranı (%) Cari (%) 6.87



Buğra Tanes

btanes@isyatirim.com.tr

+90 212 350 27 12

Yorum: Ciro ve FAVÖK’te yıllık bazda sınırlı gerileme görülmesine rağmen, net kâr finansman giderlerindeki düşüş ve daha düşük vergi gideri sayesinde tahminimizin önemli ölçüde üzerinde gerçekleşti. Finansal borçlardaki belirgin gerileme ve şirketin net nakit pozisyonuna geçmesini de olumlu değerlendiriyoruz. Operasyonel sonuçlardaki sınırlı zayıflığa karşın güçlü net kâr ve bilanço görünümü nedeniyle sonuçlara piyasa tepkisinin hafif olumlu olmasını bekliyoruz. Şirket güncel olarak net aktif değerine göre %%56 iskontolu işlem görmektedir.

Akis GYO

Ortaklık Yapısı (%)	Faaliyet Konusu
Diğer	48.83
Akkök Holding A.Ş.	15.39
Alize Dinçkök	8.98
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8.15
Izer Lodrik	7.83
Alina Dinçkök	5.67

Özet Finansallar

UMS29

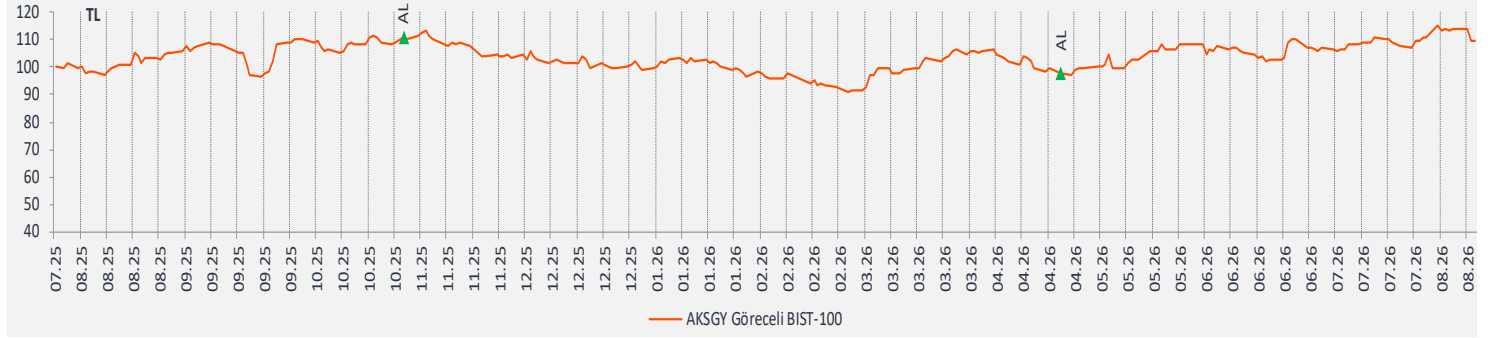
	Çeyreksele Finansallar					6M Finansallar			Tahminler	
TL mn	2Ç26	2Ç25	Y/Y Δ	1Ç26	Ç/Ç Δ	6M26	6M25	6M Y/Y Δ	Piyasa Tahmini	İş Yatırım Tahmini
Ciro	1,347	1,357	-1%	1,330	1%	2,677	2,573	4%	-	1,350
Brüt Kar	996	1,030	-3%	983	1%	1,979	1,918	3%		
Brüt Kar Marjı	74.0%	76.0%	-2.0ppt	73.9%	0.0ppt	73.9%	74.5%	-0.6ppt		
Faaliyet Giderleri*	-120	-108	11%	-135	-12%	-255	-243	5%		
Faaliyet Gideri/Ciro	-8.9%	-8.0%	-0.9ppt	-10.2%	1.3ppt	-9.5%	-9.4%	-0.1ppt		
Faaliyet Karı	876	922	-5%	848	3%	1,724	1,675	3%		
Amortisman	13	11	13%	13	1%	25	22	13%		
FAVÖK*	889	934	-5%	860	3%	1,749	1,697	3%	-	910
FAVÖK Marjı	66.0%	68.8%	-2.8ppt	64.7%	1.3ppt	65.3%	66.0%	-0.6ppt		
Finansman Gelir (Gider), net	141	-34	-518%	197	-28%	338	-181	-287%		
Parasal Kazanç (Kayıp)	-38	85	-145%	-22	75%	-60	324	-119%		
VÖK	988	981	1%	1,029	-4%	2,017	1,834	10%		
VÖK Marjı	73.3%	72.3%	1.0ppt	77.4%	-4.1ppt	75.4%	71.3%	4.1ppt		
Vergi Gelir/ Gider	-41	-147	-72%	-853	-95%	-895	-759	18%		
Net Kar	946	834	14%	176	437%	1,123	1,074	4%	-	429
Ana Ortaklık Net Karı	946	834	14%	176	437%	1,123	1,074	4%		
Net Kar Marjı	70.3%	61.5%	8.8ppt	13.2%	57.0ppt	41.9%	41.8%	0.2ppt		

* Faaliyet Giderleri = Satış, Genel Yönetim ve Ar-Ge giderleri.

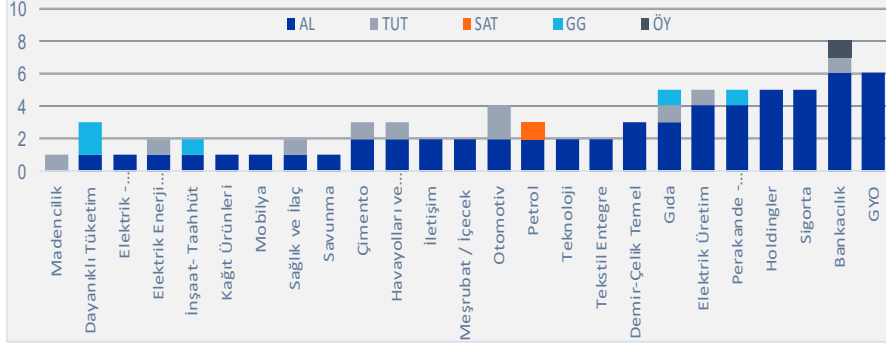
* FAVÖK = Faaliyet Karı + Amortisman.

Akis GYO

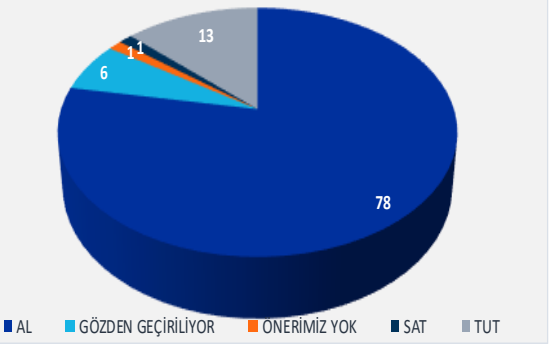
Göreceli Getiri / Öneriler



Şirket Sayısı



Takip Üstesi Dağılımı



Burada yer alan bilgiler İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. 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, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.

Bu içeriğe ilişkin tüm telif hakları İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aittir. Bu içerik, açık iznimiz olmaksızın başkaları tarafından herhangi bir amaçla, kısmen veya tamamen çoğaltılamaz, dağıtılamaz, yayımlanamaz veya değiştirilemez.