

Finansal Değerlendirme Raporu

AKİŞ Gayrimenkul <AKSGY>

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

AKİŞ GYO, 2025 yılının 4.çeyreğinde 1,2 milyar TL ciro, 838 milyon TL FAVÖK ve 1,8 milyar TL net kar açıkladı. Yıllık bazda ciro %3 'lik bir artışla 4,5 milyar TL olarak gerçekleşirken, FAVÖK %1'lik bir artışla 3 milyar TL'ye ulaştı. Net dönem karı ise %38 'lik bir azalışla 3,2 milyar TL olarak gerçekleşti.

Net Kar rakamındaki -%38'lik düşüşün temel sebebi vergi giderleridir. 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kar payı yoluyla dağıtılması koşuluyla %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması getirildi. Söz konusu kar dağıtım şartının yerine getirilmemesi durumunda GYO'ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır. Kurumlar vergisine esas 2025 yılı kar dağıtım kararının 2026 yılında düzenlenecek olan genel kurulun uhdesinde olması nedeniyle 2025 yılı cari dönem vergi gideri ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30 olarak dikkate alınmış bu sebeple net kar rakamında düşüşe yol açtı.

Şirket bünyesindeki AVM'lerde 3. çeyrek itibarıyla güçlü doluluk oranları korunmakla birlikte, Akasya ve Akbatı sinema alanlarının planlı küçülmesi sebebiyle doluluk oranı bir miktar geriledi. Akbatı için konu alana yönelik geliştirme tamamlanmış olup, 2025 Eylül sonu itibarıyla Akbatı doluluk oranı % 99,9'a yükseldi. mevcut makroekonomik konjonktür nedeniyle iç talepteki zayıflama ve gerileyen enflasyona paralel olarak ciro artış hızının yavaşlaması sonucunda, toplam gelirler önceki yılın aynı dönemine göre yalnızca %3 artış gösterdi. Bu durum, şirketin FAVÖK tarafındaki sınırlı artışın başlıca nedenleri arasında öne çıktı.

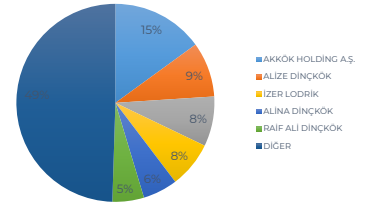
Açıklanan finansal sonuçları, cirodaki sınırlı büyümeye karşın karlılık göstergelerindeki belirgin daralmanın vergi kaynaklı olması sebebiyle nötr olarak değerlendiriyoruz.

Şirket Bilgileri

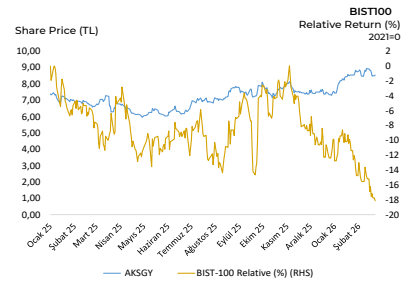
Hisse Kodu	AKSGY
Hisse Kapanış Fiyatı (TL)	7,83
S1Y En Yüksek	9,01
S1Y En Düşük	5,92
Hisse Adedi (m.n)	2.415,00
Fiili Dolaşım Hisse Adedi	53,79
Piyasa Değeri (TL mn)	18.909
Piyasa Değeri (USD mn)	431
Finansal Borç (TL mn)	2.484
Finansal Borç (USD mn)	58
3A OİH (USD mn)	0,89
3A OİH/HA Piyasa Değ.	0,00%

F / K	
Güncel	5,85
6 Aylık Ortalama	4,93
1 Yıllık Ortalama	4,19

PD/DD	
Güncel	0,42
6 Aylık Ortalama	0,48
1 Yıllık Ortalama	0,40



AKSGY (mn TL)	2023	2024	2025/12
Hasılat	4.620	4.002	4.108
FAVÖK	2.960	2.957	2.975
Net Kar	6.347	5.250	3.230
Özkaynaklar	38.239	41.808	44.595



Info Yatırım Araştırma

Araştırma: +90 (212) 700-26 36
arastirma@infoyatirim.com.tr

ÇEKİNCE

Bu raporda yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum, istatistiki şekil ve bilgiler hazırlandığı tarih itibari ile mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir ve Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Sunulan bilgilerin doğruluğu ve bunların yatırım kararlarına uygunluğu tarafımızca garanti edilmemektedir. Bu bilgiler belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmemekte olup alım satım kararını destekleyebilecek yeterli bilgiler burada bulunmayabilir. 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. Sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Bu nedenle bu sayfalarda yer alan bilgilerdeki hatalardan, eksikliklerden ya da bu bilgilere dayanılarak yapılan işlemlerden, yorum ve bilgilerin kullanılmasından doğacak her türlü maddi/manevi zararlardan ve her ne şekilde olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan dolayı Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile bağlı kuruluşları, çalışanları, yöneticileri ve ortakları sorumlu tutulamaz. Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir.