Hisse Senedi / Büyük Şirket / GYO

Akiş GYO

09/11/2026

2026 3.Ç Mali Tablo Analizi

AL

Yükselme Potansiyeli 57%

Akiş GYO'nun 3Ç26 net kârı yıllık bazda %33 arttı. Şirket, 3Ç25'teki 551 mn TL'ye karşılık 735 mn TL net kâr kaydetti. Net kâr, 2Ç26'daki 999 mn TL'nin ise %26 altında kaldı. Yıllık artışın ana belirleyicileri, net finansman dengesinin 6 mn TL giderden 193 mn TL gelire dönmesi ve vergi giderinin %19 azalarak 336 mn TL'ye gerilemesi oldu. Operasyonel taraftaki sınırlı zayıflama ve 3Ç25'teki 63 mn TL parasal kazancın yerini 51 mn TL parasal kaybın alması net kâr artışını sınırladı. İlk dokuz ayda net kâr yıllık bazda %14 artarak 1.920 mn TL'ye ulaştı.

AVM kira gelirlerinde reel seviyeler korundu. Akasya'dan elde edilen kira geliri 3Ç26'da yıllık bazda %1 artışla 829 mn TL olurken, Akbatı'nın kira geliri %1 düşüşle 351 mn TL olarak gerçekleşti. Diğer gayrimenkullerle birlikte toplam kira gelirleri 1.214 mn TL ile yıllık bazda yatay seyretti. Toplam ciro da 1.313 mn TL ile 3Ç25 seviyesine yakın gerçekleşirken, 2Ç26'ya göre %8 azaldı. Satışların maliyetindeki %3'lük yıllık artış sonucunda brüt kâr 985 mn TL'ye, brüt kâr marjı ise 0,8 puan düşüşle %75,0'e geriledi. 9A26 cirosu yıllık bazda %3 artışla 4.138 mn TL oldu.

Gider artışları FAVÖK üzerinde sınırlı baskı yarattı. Cirodaki yatay seyre karşılık maliyetlerin ve faaliyet giderlerinin artmasıyla FAVÖK, 3Ç26'da yıllık bazda %2, çeyreklik bazda %7 düşüşle 876 mn TL'ye geriledi. Faaliyet giderleri yıllık bazda %4 artarak 122 mn TL oldu. FAVÖK marjı %66,7 ile 3Ç25'in 1,1 puan altında, 2Ç26'nın ise 0,7 puan üzerinde gerçekleşti. İlk dokuz ayda FAVÖK yıllık bazda %1 artışla 2.722 mn TL'ye ulaşırken, marj %65,8 oldu.

Net Nakit: Eylül 2026 sonunda şirketin 2.452 mn TL nakit ve nakit benzerine karşılık, kiralama yükümlülükleri dahil 1.643 mn TL finansal borcu bulunmaktadır. Böylece şirket, 2025 yıl sonundaki 5 mn TL net borç pozisyonuna kıyasla 808 mn TL net nakit pozisyonuna sahiptir.

Çeyrekte Öne Çıkanlar: Akiş GYO, 31 Temmuz'da başlattığı 240 mn TL büyüklüğündeki pay geri alım programı kapsamında üçüncü çeyrekte 10,37 milyon adet pay aldı. Alımlar Ekim ayında da devam ederek ilave 11,03 milyon adede ulaştı. Yurt dışı yatırımlar tarafında ise Berlin'de geliştirilecek konut projesinin finansmanı için Eylül ayında toplam 3,7 mn EUR tutarında karşı garanti verildi.

Yorum: Net kârdaki artışta operasyonel performanstan çok finansman ve vergi kalemlerindeki iyileşme öne çıkıyor. Net nakit pozisyonu olumlu olmakla birlikte, kira gelirlerinde reel büyüme görülmemesi ve FAVÖK'ün hafif gerilemesi nedeniyle sonuçlara piyasa tepkisinin nötr kalabileceğini düşünüyoruz. Şirket güncel olarak net aktif değerine göre %54,3 iskontolu işlem görmekte olup, 5 yıllık tarihsel iskontosu ise %44,6 seviyesindedir. Nötr.

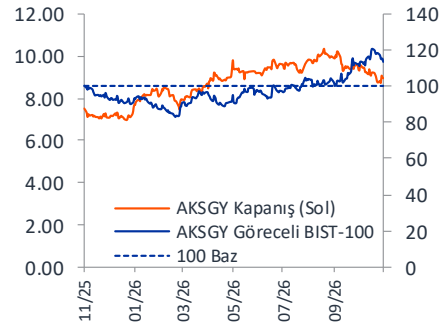
Fiyat Bilgileri	TL
Kapanış	8.93
12 Aylık Hedef Fiyat*	14.03
12 Aylık Önc.Hedef Fiyat	12.35
Piyasa Değeri (mn)	21,566
Halka Açık PD (mn)	10,651
Ort. İşlem Hacmi (3Ay)	43.2
Hisse sayısı (Adet mn)	2,415
Takas Saklama Oranı (%)	49
Yabancı Oranı (%)	9

*Güncelleme tarihi: 08.11.2026

Çarpanlar ($)	2026	2027	2028
F/K	3.2	3.8	4.1
PD/DD	0.4	0.3	0.3
FD/FAVÖK	5.0	5.0	5.0

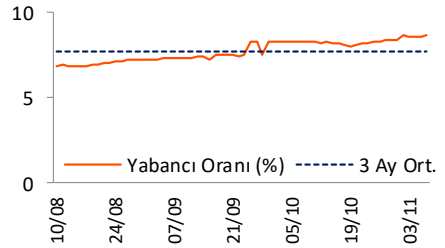
Fiyat Perf. (%)	1 Ay	Yılıçi	12 Ay
TL	-6.1	24.6	16.0
ABD $	-7.8	6.8	-2.4
BIST-100 Relatif	1.2	22.2	11.8

Fiyat / BIST-100'e Göreceli Fiyat



3 Aylık Fiyat Aralığı (₺)	8.71	10.32

Yabancı Oranı (%)	Cari (%)	8.70



Buğra Tanes
btanes@isyatirim.com.tr
+90 212 350 27 12

Lütfen son sayfada yer alan yasal uyarıya bakınız

Akiş GYO

Tablo 1: Özet Finansallar

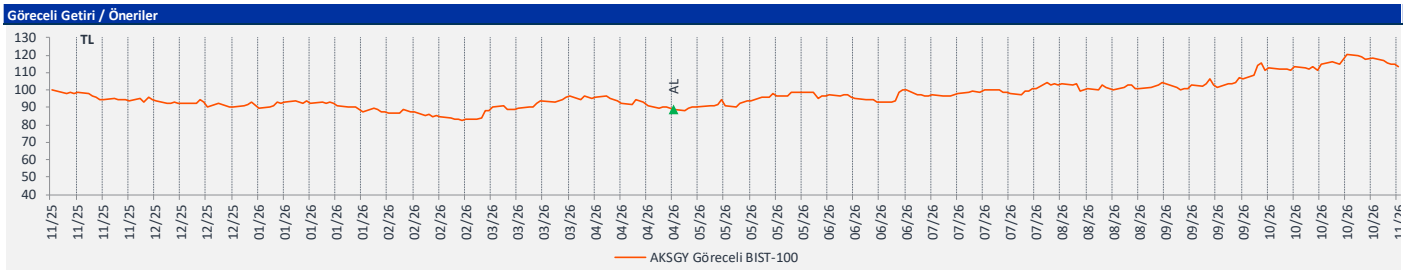
TL mn · UMS 29	Çeyreksel					9 aylık		
	3Ç26	3Ç25	Y/Y	2Ç26	Ç/Ç	9A26	9A25	Y/Y
Ciro	**1,313**	**1,318**	%0	**1,422**	**-%8**	**4,138**	**4,034**	**+%3**
Brüt Kar	985	999	-%1	1,052	-%6	3,074	3,023	+%2
Brüt Kar Marjı	*%75.0*	*%75.8*	*-0.8 ppt*	*%74.0*	*+1.1 ppt*	*%74.3*	*%74.9*	*-0.7 ppt*
Faaliyet Giderleri	-122	-117	+%4	-126	-%3	-392	-373	+%5
Faaliyet Gideri/Ciro	*-%9.3*	*-%8.9*	*-0.4 ppt*	*-%8.9*	*-0.4 ppt*	*-%9.5*	*-%9.3*	*-0.2 ppt*
Faaliyet Karı[1]	862	882	-%2	925	-%7	2,682	2,650	+%1
Amortisman	13	12	+%10	13	-%1	40	36	+%12
FAVÖK[2]	**876**	**894**	**-%2**	**939**	**-%7**	**2,722**	**2,686**	**+%1**
FAVÖK Marjı	*%66.7*	*%67.8*	*-1.1 ppt*	*%66.0*	*+0.7 ppt*	*%65.8*	*%66.6*	*-0.8 ppt*
Finansman Gelir (Gider), net	193	-6	a.d.	149	+%29	549	-198	a.d.
Parasal Kazanç (Kayıp)	-51	63	a.d.	-40	+%26	-114	405	a.d.
VÖK	1,071	968	+%11	1,043	+%3	3,200	2,904	+%10
VÖK Marjı	*%81.6*	*%73.5*	*+8.1 ppt*	*%73.3*	*+8.2 ppt*	*%77.3*	*%72.0*	*+5.3 ppt*
Vergi Gelir (Gider)	-336	-417	-%19	-44	+%670	-1,280	-1,219	+%5
Net Kar	**735**	**551**	**+%33**	**999**	**-%26**	**1,920**	**1,686**	**+%14**
Ana Ortaklık Net Karı	735	551	+%33	999	-%26	1,920	1,686	+%14
Net Kar Marjı	*%56.0*	*%41.8*	*+14.1 ppt*	*%70.3*	*-14.3 ppt*	*%46.4*	*%41.8*	*+4.6 ppt*

[1] Faaliyet karı = Brüt kar – satış, genel yönetim ve Ar-Ge giderleri; diğer faaliyet gelir/giderlerini içermez. [2] FAVÖK = Faaliyet karı + amortisman/itfa.

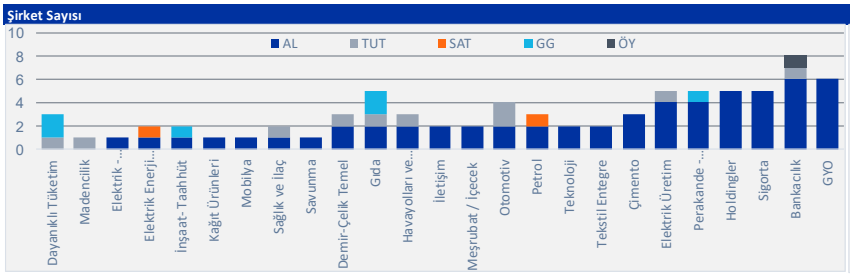
Kaynak: Şirket, İş Yatırım

Akiş GYO

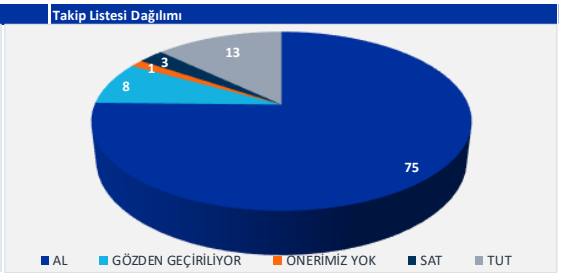
Göreceli Getiri / Öneriler



Şirket Sayısı



Takip Listesi 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.