

Ağaoğlu Avrasya GMYO / AAGYO

Sektör	Gayrimenkul Yat. Ort.
Kayıtlı Sermaye (Mn TL)	2,977
Ödenmiş Sermaye (Mn TL)	701
BİST Pazarı	Yıldız Pazar
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler	-
Endeks Ağırlığı (XU100)	-
Halka Arz Tarihi	01/04/2026
Halka Açıklık Oranı	25.0%
Fiili Dolaşım Oranı	25.1%

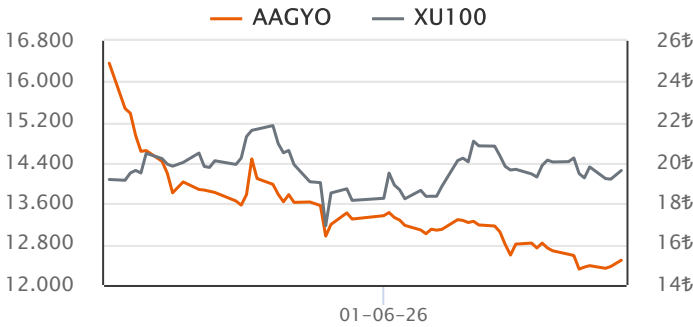
Ortaklık Yapısı

Ortak Adı	Pay (%)	Pay Tutarı (Mn TL)
ALİ İBRAHİMAĞAOĞLU	59.23	415.20
DİĞER	34.04	238.64
HÜSEYİN AVNİ İBRAHİMAĞAOĞLU	6.73	47.16

Piyasa Değeri (PD)

	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03	Son Veri
Fiyat (TL)	15.22	15.22	0.00	0.00	15.22
Fiyat (USD)	0.32	0.32	0.00	0.00	0.32
Piyasa Değeri (Mn TL)	10,669	10,669			10,669
Piyasa Değeri (Mn USD)	227	227			227
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					531

Hisse Performansı



Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	2.08	2.28	-11.37		
Rölatif %	0.85	1.24	-9.86		

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar					11.15
Sektör Ort.	2.96	1.91	2.04	2.81	3.04
Firma Değeri/FAVÖK					16.57
Sektör Ort.	8.69	9.80	7.84	13.66	15.03
Fiyat/Kazanç					
Sektör Ort.	1.91	4.27	7.40	14.21	14.85
PD/DD					0.78
Sektör Ort.	1.11	0.75	0.81	0.97	0.96
Hisse Başına Kar (TL)					

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2022/03	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03
Dönen Varlıklar					1,829
Duran Varlıklar					15,559
Toplam Aktifler					17,388
Özkaynak (Ana Ortaklık)					13,662
Net Borç					-138
Net Satış Gelirleri				718	361
Brüt Kâr				407	337
FAVÖK				369	301
Net K/Z (Ana Ortaklık)				574	108

Finansal Rasyolar

%	2022/03	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03
Net Satışlar Büyüme					-49.7
Sektör Ort.	336.6	204.4	2,225.5	362.7	1,652.6
FAVÖK Değ.					
Sektör Ort.	856.0	143.2	706.9	219.9	106.3
Net Kâr/Zarar Değ.					-81.1
Sektör Ort.	544.1	1,407.5	177.8	264.2	148.1
Brüt Kar Marjı				56.8	93.5
Sektör Ort.	57.6	74.3	61.4	63.2	50.8
FAVÖK Marjı				51.4	83.6
Sektör Ort.	-133.5	-254	-53.8	-26.6	-48.3
Net Kâr/Zarar Marjı				80.0	30.0
Sektör Ort.	574.7	-4998.6	-725.5	-29.4	1332.7
Toplam Borçlar Değ.					
Sektör Ort.	157.0	336.8	181.5	1,052.6	107.0
Net Borç Değ.					
Sektör Ort.	399.5	86.8	154.7	221.3	165.4
Net Borç/FAVÖK					-0.2
Sektör Ort.	5.4	3.8	0.2	11.0	-2.9
Aktif Büyümesi					
Sektör Ort.	55.5	145.0	139.2	47.9	45.9
Özkaynak Büyüme					
Sektör Ort.	68.0	216.3	256.4	38.5	44.6
Özkaynak Kârlılığı					-2.5
Sektör Ort.	36.3	72.5	24.4	5.9	3.6
Aktif Kârlılığı					-3.9
Sektör Ort.	28.9	49.7	21.0	4.5	2.5
Temettü Verimi					
Sektör Ort.	3.5	3.2	2.8	3.6	3.3

Finansal Analiz

Çeyreklik net kar 108.4 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 573.7 TL net kar.)

Çeyreklik net satışlar 360.6 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 717.5 milyon TL)

Son çeyrek net satışlar 717.5 milyon TL düzeyinde gerçekleşirken şirketin 3A26 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %49.7 düşüşle 360.6 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre değişmedi.

Çeyreklik FAVÖK 301.3 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %83.56 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek hesaplanamazken geçen yıl aynı çeyrek %51.38)

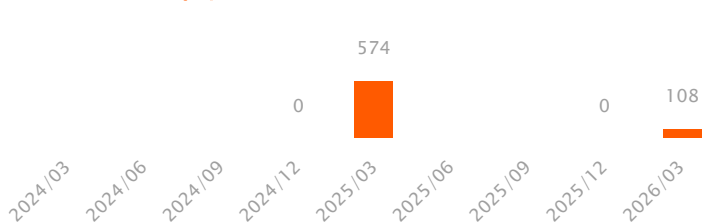
Şirketin net nakit pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı azaltmıştır. Önceki çeyrek %12 düzeyinde olan finansal borç toplam borç oranı %9 düzeyine gerilemiştir.

Çeyreklik FAVÖK (Mn TL)



Çeyreklik Net Kar / Zarar (Mn TL)



Özet Bilanço (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Dönen Varlıklar	1,345	1,604		1,829	a.d.	10.5
Nakit ve Nakit Benzerleri	19	88		488	a.d.	2.8
Finansal Yatırımlar	0	0		0	a.d.	0.0
Ticari Alacaklar	30	168		13	a.d.	0.1
Stoklar	1,283	1,319		1,301	a.d.	7.5
Duran Varlıklar	13,958	15,561		15,559	a.d.	89.5
Ticari Alacaklar	0	2		0	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0		0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	84	110		109	a.d.	0.6
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0		0	a.d.	0.0
Toplam Varlıklar (Aktifler)	15,303	17,165		17,388	a.d.	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	819	519		421	a.d.	2.4
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0		0	a.d.	0.0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	745	418		351	a.d.	2.0
Ticari Borçlar	36	15		28	a.d.	0.2
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2,307	3,092		3,306	a.d.	19.0
Finansal Borçlar	0	0		0	a.d.	0.0
Ticari Borçlar	0	0		0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	3,125	3,612		3,726	a.d.	21.4
Özkaynaklar	12,177	13,553		13,662	a.d.	78.6
Ödenmiş Sermaye	595	595		595	a.d.	3.4
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0		0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	10,731	12,308		12,415	a.d.	71.4
Net Dönem Karı veya Zararı	465	138		108	a.d.	0.6
Toplam Kaynaklar	15,303	17,165		17,388	a.d.	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	686	1,302	718	361	-49.7	100.0
Satışların Maliyeti	243	471	310	23	-92.4	6.5
Brüt Kâr (Zarar)	443	831	407	337	-17.3	93.5
Faaliyet Giderleri (-)	131	130	39	36	-7.6	10.1
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	312	701	368	301	-18.3	83.4
FAVÖK	314	703	369	301	-18.3	83.6
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	-2	-14	-54	8	a.d.	2.2
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	538	78	653	0	a.d.	0.0
Net Finansman Gelir/Gider	659	462	226	314	38.9	87.1
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	847	764	967	309	-68.1	85.7
Finansman Gelirleri	4	11	1	22	2,475.3	6.1
Finansman Giderleri (-)	151	205	74	7	-90.8	1.9
Parasal Kazanç/ Kayıp	806	656	299	299	0.0	82.9
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	1,506	1,226	1,193	623	-47.8	172.8
Dönem Net Kârı veya Zararı	465	126	574	108	-81.1	30.0
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	422	23	-171	416	a.d.	
Ticari Alacaklardaki Değişim	-27	-138	-275	156	a.d.	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	66	45	3	40	1,095.1	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	-9	-21	84	-3	a.d.	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	-381	400	299	0	a.d.	
Duran Varlık Alımından Kaynak. Nakit Çıkışları	0	0	0	0	a.d.	
Duran Varlık Satışından Kaynak. Nakit Girişleri	0	0	0	0	a.d.	
Alınan Temettüler	0	0	0	0	a.d.	
Finansman Faaliy. Kaynaklanan Nakit Akışları	-23	-357	-141	-8	-94.1	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	0	0	0	0	a.d.	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	71	352	140	25	-81.9	
Ödenen Temettüler	0	0	0	0	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	19	61	-14	408	a.d.	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03
Likidite Oranları				
Cari Oran	1.6	3.1		4.3
Nakit Oran	2.4	17.0		116.1
Likit Oran	0.1	0.5		1.3
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	16.0	47.2		34.9
Stok Devir Hızı	1,924.7	1,022.8		2,598.1
Borç Devir Hızı	61.9	19.7		54.5
Net Nakit Döngüsü (Gün)	1,878.8	1,050.3		2,578.5
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	64.5	63.8	56.8	93.5
FVÖK Marjı	240.8	109.0	176.4	168.6
FAVÖK Marjı	45.7	54.0	51.4	83.6
Vergi Öncesi Kar Marjı	219.4	94.1	166.2	172.8
Efektif Vergi Oranı	69.1	89.8	51.9	82.6
Net Kar Marjı	67.8	9.7	80.0	30.0
Özsermaye Karlılığı	4.0	1.0		0.8
Aktif Karlılık	3.2	0.8		-3.9
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	25.7	26.6		27.3
Toplam Borç / Aktif	20.4	21.0		21.4
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	23.9	11.6		9.4
Faiz Karşılama Oranı	10.0	6.0	16.1	91.2
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	-745.4	-418.2		-353.4
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	-237.7	-59.5	0.0	-55.6
Net Borç (Mn TL)	726.1	329.7		-137.7
Net Borç / FAVÖK	2.3	0.5		-0.2

Sektör Analizi

Hisse Kodu	Hisse Fiyatı	PD (Mn TL)	PD (Mn USD)	Özkaynak (Mn TL)	Toplam Aktif (Mn TL)	Değerleme Oranları (%)				Karlılık Oranları (%)			
						FD / Satışlar	FD / FAVÖK	F/K	PD / DD	Net Kar / Zarar Marjı	Net Borç / FAVÖK	Aktif Büyümesi	Özkaynak Karlılığı
AAGYO	15.22	10,669	227	13,662	17,388	11.15	16.57		0.78	30.05	-0.22		0.79
PEKGY	14.80	74,000	1,577	9,552	12,019	63.73		161.42	7.75	52,412.53		42.80	6.86
YGGYO	219.30	53,053	1,131	28,555	29,449	16.20	20.20	10.76	1.86	52.75	-2.29	39.30	1.79
EKGYO	20.76	78,888	1,681	145,246	352,669	2.07	8.06	28.49	0.54	8.43	3.82	65.46	1.31
TRGYO	99.55	99,550	2,121	145,848	187,631	6.23	8.78	12.70	0.68	59.55	-0.52	46.02	1.35
RYGYO	31.96	63,920	1,362	95,459	113,714	17.63	19.04	3.98	0.67	61.96	0.79	64.80	0.80
AKSGY	9.65	23,305	497	49,232	59,453	5.38	7.40	7.35	0.47	14.68	-0.25	41.38	0.39
ISGYO	27.94	26,787	571	54,594	65,622	9.71	23.97		0.49	-89.12	0.73	26.51	-1.26
PSGYO	3.26	22,497	479	40,619	86,541	186.35		5.78	0.55	1,456.25		49.27	5.39
SNGYO	3.76	15,040	321	52,478	70,901	3.99	19.93	39.98	0.29	24.99	5.21	39.54	1.21
AVPGY	53.95	21,580	460	44,420	55,787	2.83	7.23	14.62	0.49	12.20	-0.58	27.41	0.40
PAGYO	159.60	13,885	296	16,890	18,549	13.29	15.65	8.26	0.82	68.55	-0.61	40.25	1.28
AKFGY	2.80	10,920	233	31,406	40,590	13.02	15.18	18.39	0.35	-75.84	3.21	43.07	-0.66
HLGYO	5.65	21,696	462	63,040	89,452	2.35	22.99	1.63	0.34	158.94	4.47	79.79	3.17
FZLGY	14.57	18,213	388	4,182	14,392	7.03			4.36	-1.47		44.55	-0.60
SVGYO	13.00	14,079	300	4,233	5,588	178.29	273.36	485.08	3.33	445.85	-14.39		1.32
OZKGY	13.72	19,976	426	72,727	87,684	3.98	11.14	35.27	0.27	-14.36	-4.53	43.62	-0.15
ALGYO	3.58	7,262	155	17,584	28,869	24.17	57.45		0.41	77.48	21.85	45.62	0.35
ADGYO	50.70	27,675	590	14,007	16,623	33.31	61.82		1.98	-16.35	-1.60	156.03	-0.33
KZBGY	2.30	9,200	196	25,119	39,779	7.52	10.39	10.12	0.37	15.18	3.26	47.66	0.34
Gayrimenkul Yat. Ort.						32.16	15.03	14.85	0.96	43.72		52.28	6.61

Sektör Analizi tablosunda yer alan şirketler halka açık piyasa değerlerine göre sıralanmış ve bu sıralamaya göre ilk 20 şirket gösterilmiştir.

Teknik Seviyeler	Değer (TL)	Uzaklık
Son Kapanış 15.22 TL		
1.Destek	14.98	-1.6%
2.Destek	14.75	-3.1%
PİVOT	15.16	-0.4%
1.Direnç	15.39	1.1%
2.Direnç	15.57	2.3%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	100	
Son 1 Hafta	121	-17.1% altında
Son 1 Ay	187	-46.5% altında
Son 3 Ay	531	-81.2% altında
Son 1 Yıl	766	-87.0% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	14.68	3.68%
23.60%	17.09	-10.94%
38.20%	18.58	-18.08%
50.00%	19.79	-23.09%
61.80%	21.00	-27.52%
78.60%	22.71	-32.98%
100.00%	24.90	-38.88%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	14.96	YUKARI	ALIŞ	16.07.26	15.06	1.8%
20 Günlük Ort.	15.75	AŞAĞI	ALIŞ	16.07.26		-3.4%
50 Günlük Ort.	16.90	AŞAĞI	ALIŞ	16.07.26		-9.9%
100 Günlük Ort.			ALIŞ	16.07.26	0.00	∞%
200 günlük Ort.			ALIŞ	16.07.26	0.00	∞%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	37.49	YUKARI		
MOM	96.21	YUKARI		
MACD	-0.62	YUKARI	ALIŞ	Alış sinyali gözleniyor.
CCI	-32.13	YUKARI		
ADX	34.20	AŞAĞI		

Teknik Değerlendirme	Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
	AŞAĞI	- 2 (ZAYIF)	15.78		13.05.26	15.56

Bu aşamada mevcut trendin yönünü AŞAĞI, trendin gücünü de - 2 (ZAYIF) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 15.78 trend takip seviyesinin altında kalınabildiği sürece aşağı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 15.78 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 14.98 ve 14.75 seviyeleri, direnç olarak da 15.39 ve 15.57 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

AAGYO	07.07.2026 10:01 Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. AAGYO.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
AAGYO	06.07.2026 19:02 Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2026 yılı 3 Aylık Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Haberin Devamı
AAGYO	06.07.2026 19:02 Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2025 Yıllık Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Haberin Devamı
AAGYO	06.07.2026 17:36 Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 04.06.2026 Tarihinde Yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı Tescil ve İlanı Haberin Devamı
	19.06.2026 20:12 Ülker Bisküvi Sanayi A.Ş.,Arçelik A.Ş.,Batıçim Batı Anadolu Sanayi ve Ticaret A.Ş.,Döktaş Dökümcülük Ticaret ve Sanayi A.Ş. ... BIST Pay Endeksleri Dönemsel Değişiklikleri Haberin Devamı
	19.06.2026 17:11 BİM Birleşik Mağazalar A.Ş.,Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hak Kullanım İşlemleri Haberin Devamı
	17.06.2026 09:00 BİM Birleşik Mağazalar A.Ş.,Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hak Kullanımı Haberin Devamı
	16.06.2026 16:51 BİM Birleşik Mağazalar A.Ş.,Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hak Kullanımı Haberin Devamı
AAGYO	15.06.2026 12:19 Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bağımsız Denetim Kuruluşunun Tescil ve TTSG İlanı Haberin Devamı
AAGYO	15.06.2026 12:12 Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Esas Sözleşme Hakkında Haberin Devamı
AAGYO	15.06.2026 12:00 Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Esas Sözleşme Tadili Hakkında Haberin Devamı
AAGYO	04.06.2026 17:06 Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2025 Yılı Kar Payı Dağıtımına İlişkin Genel Kurul Kararı Haberin Devamı

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. No:18 Park Maya Sitesi F-2/A Blok Beşiktaş 34335 İSTANBUL

Genel Müdürlük Telefon : 0 212 352 35 77

Müşteri Hizmetleri : 0 850 222 7772

www.vakifyatirim.com.tr www.vakiffx.com www.vkyanaliz.com

E-Posta : musterihizmetleri@vakifyatirim.com.tr

**Yasal Uyarı**

Burada yer alan 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 kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel olarak sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir ve hiçbir şekilde alış veya satış yapılması yönünde yönlendirme olarak değerlendirilmemelidir. Vakıf Yatırım, bu bilgilerin doğru, eksiksiz ve değişmez olduğunu garanti etmemektedir. Bu nedenle, bu bültenin elde edilen bilgilere dayanarak hareket etmeden önce, bilgilerin doğruluğunu teyit etmeniz gerekmektedir ve sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Rapor'da yer alan tüm veriler, Financial Information News Network (FINNET Elektronik Yayıncılık Data İletişim San. Tic. Ltd. Sti.) sağlayıcısından elde edilmiştir.

Bu bülten sadece genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Bültenin kullanılan bilgilerden, kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bilgilerin kullanılması sonucunda yatırımcıların uğrayabilecekleri doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan, kar yoksunluğundan, manevi zararlardan ve üçüncü kişilerin uğrayabileceği zararlardan dolayı Vakıf Yatırım hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

Buradaki içeriğin hiçbir bölümü Vakıf Yatırım'ın yazılı izni olmadan değiştirilmez, kopyalanamaz ve alıntı yapılamaz. İçerik tamamen ya da kısmen yalnızca Vakıf Yatırım tarafından ya da Vakıf Yatırım'ın yazılı izni ile kullanılabilir.