

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%

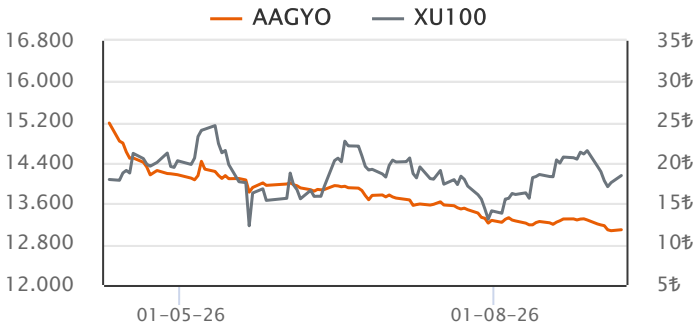
Ortaklık Yapısı

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)

	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06	Son Veri
Fiyat (TL)	11.79	11.79	0.00	15.82	11.79
Fiyat (USD)	0.24	0.24	0.00	0.34	0.24
Piyasa Değeri (Mn TL)	8,265	8,265		11,090	8,265
Piyasa Değeri (Mn USD)	171	171		238	171
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					158

Hisse Performansı



Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	1.03	-5.68	-8.39		
Rölatif %	0.03	-4.46	-10.80		

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar	8.86	8.86	8.86	8.86	6.04
Sektör Ort.	3.11	2.06	2.02	2.98	2.66
Firma Değeri/FAVÖK				12.67	8.64
Sektör Ort.	7.75	9.09	7.68	15.74	16.23
Fiyat/Kazanç					
Sektör Ort.	1.85	5.03	7.75	11.59	10.41
PD/DD				0.67	0.50
Sektör Ort.	1.31	0.65	0.84	0.94	0.90
Hisse Başına Kar (TL)					

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2022/06	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06
Dönen Varlıklar					3,667
Duran Varlıklar					16,661
Toplam Aktifler					20,328
Özkaynak (Ana Ortaklık)					16,591
Net Borç					-2,206
Net Satış Gelirleri				873	575
Brüt Kâr				533	537
FAVÖK				442	440
Net K/Z (Ana Ortaklık)				451	261

Finansal Rasyolar

%	2022/06	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06
Net Satışlar Büyüme					-34.2
Sektör Ort.	236.9	258.7	1,007.5	1,077.1	901.8
FAVÖK Değ.					
Sektör Ort.	475.1	336.9	57.0	180.6	113.2
Net Kâr/Zarar Değ.					-42.1
Sektör Ort.	1,458.2	524.6	-0.9	313.4	4,993.5
Brüt Kar Marjı				61.1	93.5
Sektör Ort.	-139.4	68.6	53.4	63	56.3
FAVÖK Marjı				50.6	76.5
Sektör Ort.	-279.5	-90.5	-24.1	-47.9	-85.3
Net Kâr/Zarar Marjı				51.7	45.4
Sektör Ort.	520.7	-1345.9	-524.8	-17.2	1035.2
Toplam Borçlar Değ.					
Sektör Ort.	401.3	114.5	156.1	1,208.1	148.4
Net Borç Değ.					
Sektör Ort.	-1.2	229.8	109.0	82.1	120.0
Net Borç/FAVÖK					-3.1
Sektör Ort.	4.8	1.4	-2.1	0.0	1.6
Aktif Büyümesi					
Sektör Ort.	72.4	143.5	136.6	43.5	47.9
Özkaynak Büyüme					
Sektör Ort.	75.2	206.5	232.1	32.4	41.0
Özkaynak Kârlılığı					-0.4
Sektör Ort.	44.0	68.1	22.3	4.4	1.4
Aktif Kârlılığı					-0.6
Sektör Ort.	33.4	46.9	18.3	3.2	2.0
Temettü Verimi					2.7
Sektör Ort.	3.3	2.9	2.6	3.3	3.6

Finansal Analiz

Çeyreklik net kar 145.2 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem -162.6 TL net zarar.)

% 34.0 Çeyreklik net kar bir önceki çeyreğe göre artış kaydetti.

Çeyreklik net satışlar 188.9 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 105.6 milyon TL)

Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %40.6 düşüş kaydettiği gözlenirken, şirketin 6A26 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %34.2 düşüşle 574.8 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

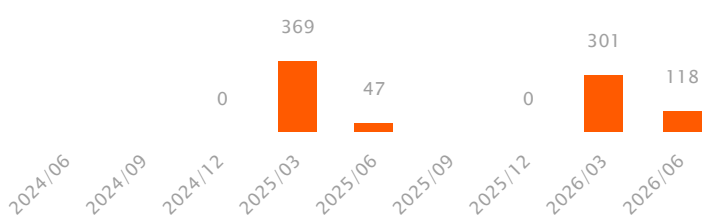
Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 0.26 puan düşüş kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK 117.5 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %62.20 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %84, geçen yıl aynı çeyrek %44.83)

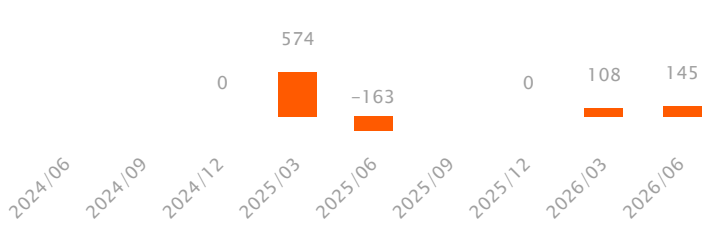
Şirketin net nakit pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı değişmemiştir. Önceki çeyrek hesaplanamamış olan finansal borç toplam borç oranı, cari dönemde de hesaplanamamıştır.

Çeyreklik FAVÖK (Mn TL)



Çeyreklik Net Kar / Zarar (Mn TL)



Özet Bilanço (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Dönen Varlıklar	1,345	1,716		3,667	a.d.	18.0
Nakit ve Nakit Benzerleri	19	94		2,117	a.d.	10.4
Finansal Yatırımlar	0	0		89	a.d.	0.4
Ticari Alacaklar	30	180		33	a.d.	0.2
Stoklar	1,283	1,411		1,383	a.d.	6.8
Duran Varlıklar	13,958	16,653		16,661	a.d.	82.0
Ticari Alacaklar	0	2		0	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0		0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	84	118		127	a.d.	0.6
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0		0	a.d.	0.0
Toplam Varlıklar (Aktifler)	15,303	18,369		20,328	a.d.	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	819	556		66	a.d.	0.3
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0		0	a.d.	0.0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	745	447		0	a.d.	0.0
Ticari Borçlar	36	16		15	a.d.	0.1
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2,307	3,309		3,671	a.d.	18.1
Finansal Borçlar	0	0		0	a.d.	0.0
Ticari Borçlar	0	0		0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	3,125	3,865		3,737	a.d.	18.4
Özkaynaklar	12,177	14,504		16,591	a.d.	81.6
Ödenmiş Sermaye	595	595		701	a.d.	3.4
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0		0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	10,731	13,172		12,932	a.d.	63.6
Net Dönem Karı veya Zararı	465	148		261	a.d.	1.3
Toplam Kaynaklar	15,303	18,369		20,328	a.d.	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	686	1,302	873	575	-34.2	100.0
Satışların Maliyeti	243	471	340	37	-89.0	6.5
Brüt Kâr (Zarar)	443	831	533	537	0.8	93.5
Faaliyet Giderleri (-)	131	130	92	99	7.6	17.3
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	312	701	441	438	-0.7	76.2
FAVÖK	314	703	442	440	-0.4	76.5
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	-2	-14	-67	8	a.d.	1.4
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	538	78	698	4	-99.4	0.7
Net Finansman Gelir/Gider	659	462	318	699	119.8	121.6
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	847	764	1,073	449	-58.1	78.2
Finansman Gelirleri	4	11	3	232	6,796.5	40.4
Finansman Giderleri (-)	151	205	177	27	-84.7	4.7
Parasal Kazanç/ Kayıp	806	656	492	494	0.4	85.9
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	1,506	1,226	1,391	1,148	-17.4	199.8
Dönem Net Kârı veya Zararı	465	126	451	261	-42.1	45.4
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	422	23	-39	466	a.d.	
Ticari Alacaklardaki Değişim	-27	-138	-343	144	a.d.	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	66	45	8	29	245.4	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	-9	-21	235	9	-96.2	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	-381	400	408	-96	a.d.	
Duran Varlık Alımından Kaynak. Nakit Çıkışları	0	0	0	11	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	-394	1,665	a.d.	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	0	0	0	0	a.d.	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	71	352	380	377	-0.9	
Ödenen Temettüler	0	0	0	353	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	19	61	-25	2,035	a.d.	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06
Likidite Oranları				
Cari Oran	1.6	3.1		55.6
Nakit Oran	2.4	17.0		3,344.7
Likit Oran	0.1	0.5		34.6
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	16.0	50.5		27.3
Stok Devir Hızı	1,924.7	1,094.6		2,968.2
Borç Devir Hızı	61.9	20.1		32.6
Net Nakit Döngüsü (Gün)	1,878.8	1,125.0		2,962.9
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	64.5	63.8	61.1	93.5
FVÖK Marjı	240.8	109.0	179.1	164.1
FAVÖK Marjı	45.7	54.0	50.6	76.5
Vergi Öncesi Kar Marjı	219.4	94.1	159.3	199.8
Efektif Vergi Oranı	69.1	89.8	67.5	77.3
Net Kar Marjı	67.8	9.7	51.7	45.4
Özsermaye Karlılığı	4.0	0.9		1.6
Aktif Karlılık	3.2	0.7		-0.6
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	25.7	26.6		22.5
Toplam Borç / Aktif	20.4	21.0		18.4
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	23.9	11.6		
Faiz Karşılama Oranı	10.0	6.0	7.9	42.5
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	-745.4	-447.6		-2.1
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	-237.7	-63.7	0.0	-0.3
Net Borç (Mn TL)	726.1	352.8		-2,205.7
Net Borç / FAVÖK	2.3	0.5		-3.1

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	11.79	8,265	171	16,591	20,328	6.04	8.64		0.50	45.43	-3.15		1.57
YGGYO	218.20	52,787	1,094	28,215	29,741	16.65	20.84	9.95	1.87	42.72	-1.44	39.27	3.18
EKGYO	19.96	75,848	1,573	154,332	423,624	2.25	9.96		0.49	5.82	5.18	90.74	2.17
PEKGY	10.60	53,000	1,099	10,066	18,691	184.23		106.11	5.27	22,160.27		105.76	5.02
RYGYO	44.72	89,440	1,854	103,263	127,880	26.71	28.94	5.61	0.87	99.86	0.89	76.30	2.41
TRGYO	93.40	93,400	1,936	154,004	196,655	5.53	7.93	14.94	0.61	68.75	-0.25	43.70	3.58
AKSGY	9.88	23,860	495	52,493	63,083	5.64	7.83	7.28	0.45	45.88	-0.10	40.25	2.49
PSGYO	3.10	21,393	444	42,594	89,529	39.28		10.60	0.50	221.16		39.83	5.74
ISGYO	23.64	22,665	470	58,193	70,128	8.80	24.02		0.39	-52.63	0.67	32.94	-1.71
SNGYO	3.23	12,920	268	55,730	74,774	3.62	12.70		0.23	4.71	3.54	36.64	0.33
AVPGY	54.00	21,600	448	46,495	58,233	3.26	11.76	21.12	0.46	36.97	-0.29	21.47	2.73
PAGYO	137.50	11,963	248	17,797	19,576	11.47	13.49	7.61	0.67	73.60	-0.32	41.29	2.87
AKFGY	2.53	9,867	205	33,577	43,382	12.65	15.27	22.15	0.29	-31.69	3.69	44.21	-0.59
SVGYO	15.04	16,288	338	4,509	5,997	233.52	438.40		3.61	139.12	-16.67		1.04
ADGYO	59.65	32,560	675	14,925	17,703	43.98	79.93		2.18	-23.44	-0.97	161.70	-0.99
HLGYO	4.56	17,510	363	67,076	102,669	2.88	59.96	1.55	0.26	163.31	27.77	77.79	6.36
OZKGY	13.16	19,161	397	76,653	97,506	3.72	13.20		0.25	-78.46	-5.96	49.48	-1.46
FZLGY	8.09	10,113	210	4,242	11,816	2.81			2.38	-9.19		4.41	-6.42
ALGYO	3.55	7,202	149	19,071	31,368	29.73	71.36		0.38	354.24	33.82	43.31	2.27
KGYO	11.89	11,890	247	1,431	10,146	7.43			8.31	0.58		34.52	0.65
Gayrimenkul Yat. Ort.						39.31	16.23	10.41	0.90	31.01		57.74	4.38

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 11.79 TL		
1.Destek	11.61	-1.5%
2.Destek	11.44	-3.0%
PİVOT	11.85	0.5%
1.Direnç	12.02	2.0%
2.Direnç	12.26	4.0%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	101	
Son 1 Hafta	79	27.7% üstünde
Son 1 Ay	99	1.8% üstünde
Son 3 Ay	158	-36.1% altında
Son 1 Yıl	528	-80.9% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	11.55	2.08%
23.60%	14.70	-19.80%
38.20%	16.65	-29.19%
50.00%	18.22	-35.29%
61.80%	19.80	-40.45%
78.60%	22.04	-46.51%
100.00%	24.90	-52.65%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	11.98	AŞAĞI	ALİŞ	28.08.26	12.64	-1.6%
20 Günlük Ort.	12.59	AŞAĞI	ALİŞ	28.08.26	13.11	-6.4%
50 Günlük Ort.	13.64	AŞAĞI	ALİŞ	07.09.26		-13.6%
100 Günlük Ort.	15.93	AŞAĞI	ALİŞ	07.09.26		-26.0%
200 günlük Ort.			ALİŞ	07.09.26	0.00	0%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	29.70	YUKARI		AŞIRI SATIM
MOM	90.76	YUKARI		
MACD	-0.46	AŞAĞI		0 Referans çizgisi altında.
CCI	-118.17	YUKARI		
ADX	31.92	YUKARI		

Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
AŞAĞI	- 3 (ORTA)	12.47		31.08.26	12.28

Bu aşamada mevcut trendin yönünü AŞAĞI, trendin gücünü de - 3 (ORTA) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 12.47 trend takip seviyesinin altında kalınabildiği sürece aşağı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 12.47 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 11.61 ve 11.44 seviyeleri, direnç olarak da 12.02 ve 12.26 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

AAGYO	18.08.2026 17:49 Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara İlişkin Değerlendirme Raporu Haberin Devamı
AAGYO	18.08.2026 17:48 Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Halka Arzdan Elde Edilen Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor Haberin Devamı
AAGYO	11.08.2026 18:39 Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Katılım Finansı İlkeleri Bilgi Formu Haberin Devamı
AAGYO	10.08.2026 19:09 Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2026 yılı 6 Aylık Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Haberin Devamı
AAGYO	10.08.2026 19:08 Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 01.01.2026-30.06.2026 Dönemine İlişkin Faaliyet Raporu Haberin Devamı
AAGYO	10.08.2026 19:08 Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 30.06.2026 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluk Beyanı Haberin Devamı
AAGYO	10.08.2026 19:07 Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Finansal Rapor Haberin Devamı
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

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 bültenden 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. Bültende 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.