

Adese Gayrimenkul / ADESE

Sektör	Gayrimenkul Faaliyetleri
Kayıtlı Sermaye (Mn TL)	5,040
Ödenmiş Sermaye (Mn TL)	5,040
BİST Pazarı	Ana Pazar
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler	-
Endeks Ağırlığı (XU100)	-
Halka Arz Tarihi	25/10/2011
Halka Açıklık Oranı	93.0%
Fiili Dolaşım Oranı	92.9%

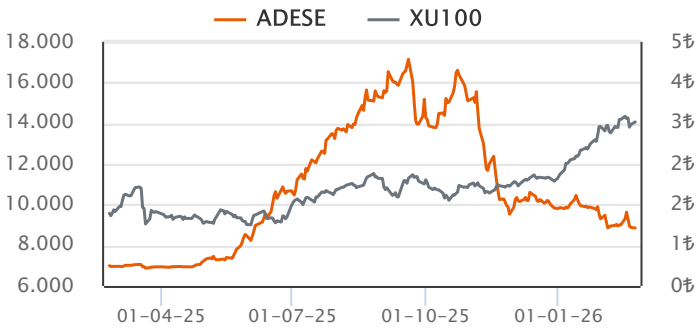
Ortaklık Yapısı

Ortak Adı	Pay (%)	Pay Tutarı (Mn TL)
DİĞER	93.00	4,687.20
LORAS HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	7.00	352.80

Piyasa Değeri (PD)

	2022/09	2023/09	2024/09	2025/09	Son Veri
Fiyat (TL)	0.19	0.47	0.42	3.67	1.14
Fiyat (USD)	0.01	0.02	0.01	0.09	0.03
Piyasa Değeri (Mn TL)	948	2,379	2,127	18,497	5,746
Piyasa Değeri (Mn USD)	51	87	62	446	132
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					805

Hisse Performansı



Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	-0.87	-13.64	-26.45	-25.00	193.81
Rölatif %	-1.77	-11.93	-32.04	-39.94	100.63

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2022/09	2023/09	2024/09	2025/09	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar	5.59	4.54	3.46	25.60	8.07
Sektör Ort.	3.75	3.39	2.94		4.54
Firma Değeri/FAVÖK	13.80	12.40	10.99	69.96	22.06
Sektör Ort.	13.08	12.40	9.56	12.15	16.44
Fiyat/Kazanç	2.24	4.88	1.28	19.35	6.01
Sektör Ort.	3.29	4.88	2.88	17.34	12.40
PD/DD	0.41	0.58	0.22	1.52	0.47
Sektör Ort.	0.54	0.86	0.71	1.40	0.67
Hisse Başına Kar (TL)	0.42	0.48	1.64	0.95	0.19

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2021/09	2022/09	2023/09	2024/09	2025/09
Dönen Varlıklar	71	524	590	3,989	5,635
Duran Varlıklar	1,338	2,135	4,374	12,138	16,443
Toplam Aktifler	1,409	2,658	4,963	16,128	22,077
Özkaynak (Ana Ortaklık)	818	2,289	4,105	9,612	12,191
Net Borç	391	-337	-94	72	128
Net Satış Gelirleri	28	87	325	475	680
Brüt Kâr	28	48	160	196	343
FAVÖK	18	32	118	143	238
Net K/Z (Ana Ortaklık)	34	73	-156	-311	63

Finansal Rasyolar

%	2021/09	2022/09	2023/09	2024/09	2025/09
Net Satışlar Büyüme	-82.1	207.3	271.8	46.1	43.1
Sektör Ort.	71.9	63.6	157.2	33.3	12.4
FAVÖK Değ.			316.4	8.6	33.0
Sektör Ort.	62.5	75.9	265.0	35.5	24.5
Net Kâr/Zarar Değ.		111.3			
Sektör Ort.	117,968.8	68.9	4.9	96.5	0.6
Brüt Kar Marjı	99.0	55.0	49.2	41.2	50.4
Sektör Ort.	70	62.5	51.4	59.8	60.5
FAVÖK Marjı	61.8	37.0	36.4	30.1	35.0
Sektör Ort.	52.5	9.3	23.2	36.9	38.4
Net Kâr/Zarar Marjı	120.6	83.0	-48.0	-65.3	9.2
Sektör Ort.	80.9	67.9	-73.9	25.5	24
Toplam Borçlar Değ.	-13.6	-37.4	132.8	202.6	92.4
Sektör Ort.	-17.3	-17.5	82.8	262.5	211.7
Net Borç Değ.	-7.4				77.0
Sektör Ort.	-7.4				56.8
Net Borç/FAVÖK		-7.6	-0.5	0.4	0.5
Sektör Ort.	-1.0	-4.4	-0.4	0.7	0.7
Aktif Büyümesi	3.8	88.7	86.7	224.9	36.9
Sektör Ort.	8.6	33.0	29.7	194.2	119.0
Özkaynak Büyüme	21.6	179.8	79.4	134.1	26.8
Sektör Ort.	39.6	70.4	25.3	145.4	94.4
Özkaynak Karlılığı	-0.7	27.2	15.2	24.1	8.8
Sektör Ort.	8.7	18.2	-65.3	-4.0	4.7
Aktif Karlılığı	-0.4	20.8	12.8	15.7	5.0
Sektör Ort.	6.9	14.1	-51.7	8.6	3.2
Temettü Verimi				0.3	0.7
Sektör Ort.					

Finansal Analiz

Çeyreklik net zarar -115.4 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem -433.2 TL net zarar.)

Şirketin son çeyrekte çeyreklik olarak kardan zarara geçtiği dikkat çekmekte.

Çeyreklik net satışlar 304.1 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 158.6 milyon TL)

Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %74.4 yükseliş kaydettiği gözlenirken, şirketin 9A25 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %43.1 yükselişle 680.2 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

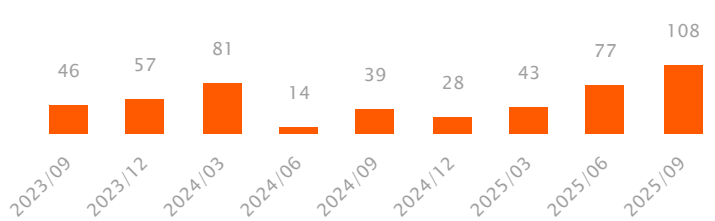
Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 0.18 puan düşüş kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK 107.6 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %35.39 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %43, geçen yıl aynı çeyrek %24.34)

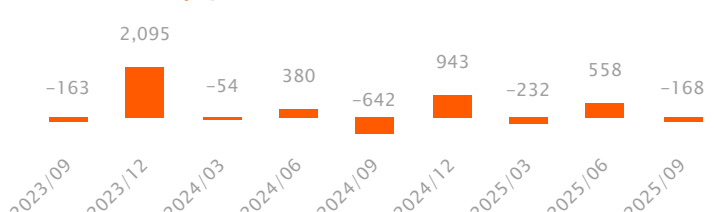
Şirketin net borç pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı azaltılmıştır. Önceki çeyrek %4 düzeyinde olan finansal borç toplam borç oranı %3 düzeyine gerilemiştir.

Çeyreklik FAVÖK (Mn TL)



Çeyreklik Net Kar / Zarar (Mn TL)



Özet Bilanço (Mn TL)	2023/12	2024/12	2024/09	2025/09	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Dönen Varlıklar	1,474	5,287	3,989	5,635	41.2	25.5
Nakit ve Nakit Benzerleri	81	25	41	28	-31.1	0.1
Finansal Yatırımlar	0	44	73	0	a.d.	0.0
Ticari Alacaklar	79	47	35	142	307.1	0.6
Stoklar	1,038	4,599	3,369	4,633	37.5	21.0
Duran Varlıklar	12,927	15,662	12,138	16,443	35.5	74.5
Ticari Alacaklar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	218	623	425	742	74.5	3.4
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	71	82	63	78	23.6	0.4
Toplam Varlıklar (Aktifler)	14,400	20,950	16,128	22,077	36.9	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	306	1,637	649	1,759	171.3	8.0
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	33	79	59	50	-15.8	0.2
Ticari Borçlar	100	400	237	405	70.8	1.8
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2,280	2,597	1,955	3,251	66.3	14.7
Finansal Borçlar	45	157	126	106	-15.9	0.5
Ticari Borçlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	2,586	4,234	2,604	5,011	92.4	22.7
Özkaynaklar	11,814	16,715	13,524	17,067	26.2	77.3
Ödenmiş Sermaye	1,008	1,008	1,008	5,040	400.0	22.8
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0	0	0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	4,234	4,592	2,526	5,323	110.7	24.1
Net Dönem Karı veya Zararı	1,810	731	83	63	-24.0	0.3
Toplam Kaynaklar	14,400	20,950	16,128	22,077	36.9	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2023/12	2024/12	2024/09	2025/09	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	485	523	475	680	43.1	100.0
Satışların Maliyeti	239	285	279	338	20.9	49.6
Brüt Kâr (Zarar)	245	238	196	343	74.7	50.4
Faaliyet Giderleri (-)	96	108	95	150	57.3	22.0
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	150	129	101	193	91.0	28.4
FAVÖK	175	172	143	238	66.0	35.0
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	50	-109	-91	-8	-91.2	-1.2
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	-13	-37	-26	-22	-16.3	-3.3
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	3,270	-99	464	126	-72.8	18.5
Net Finansman Gelir/Gider	-116	489	-991	718	a.d.	105.6
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	3,456	-116	448	289	-35.4	42.5
Finansman Gelirleri	124	37	25	66	160.6	9.7
Finansman Giderleri (-)	55	72	55	52	-5.6	7.6
Parasal Kazanç/ Kayıp	-184	525	-961	704	a.d.	103.4
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	3,341	373	-543	1,007	a.d.	148.1
Dönem Net Kârı veya Zararı	1,957	648	-295	210	a.d.	30.9
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2023/12	2024/12	2024/09	2025/09	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	-707	14	-9	717	a.d.	
Ticari Alacaklardaki Değişim	-5	41	47	-108	a.d.	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	-546	-2,628	-421	-35	-91.8	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	76	219	200	6	-96.9	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	-108	-289	-343	-787	129.6	
Duran Varlık Alımından Kaynak. Nakit Çıkışları	146	315	356	156	-56.2	
Duran Varlık Satışından Kaynak. Nakit Girişleri	1	11	13	2	-85.3	
Alınan Temettüler	0	0	0	0	a.d.	
Finansman Faaliy. Kaynaklanan Nakit Akışları	-33	214	305	72	-76.2	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	47	158	198	0	a.d.	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	45	43	12	0	a.d.	
Ödenen Temettüler	0	0	0	0	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	-848	-61	-47	3	a.d.	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2023/12	2024/12	2024/09	2025/09
Likidite Oranları				
Cari Oran	4.8	3.2	6.2	3.2
Nakit Oran	26.4	4.2	17.5	1.6
Likit Oran	1.1	0.3	0.7	0.5
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	32.3	32.9	31.6	49.3
Stok Devir Hızı	625.3	3,931.9	2,252.1	4,689.7
Borç Devir Hızı	89.2	320.1	134.7	341.4
Net Nakit Döngüsü (Gün)	568.3	3,644.8	2,149.0	4,397.6
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	50.6	45.5	41.2	50.4
FVÖK Marjı	644.2	65.7	-111.2	124.3
FAVÖK Marjı	36.1	32.8	30.1	35.0
Vergi Öncesi Kar Marjı	688.9	71.4	-114.2	148.1
Efektif Vergi Oranı	41.4	-73.5	45.6	79.1
Net Kar Marjı	373.2	111.4	-65.3	9.2
Özsermaye Karlılığı	19.8	4.9	-4.5	0.6
Aktif Karlılık	16.5	3.3	15.7	5.0
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	22.2	35.3	27.1	41.1
Toplam Borç / Aktif	18.0	20.2	16.1	22.7
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	3.0	5.6	7.1	3.1
Faiz Karşılama Oranı	60.7	5.1	-9.9	19.4
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	-50.9	-243.3		
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	-29.1	-141.7	0.0	0.0
Net Borç (Mn TL)	-3.4	166.4	72.4	128.2
Net Borç / FAVÖK	0.0	1.0	0.4	0.5

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
ADESE	1.14	5,746	132	12,191	22,077	8.07	22.06	6.01	0.47	9.23	0.48	36.89	0.58
RGYAS	161.80	53,556	1,226	124,787	181,503	8.09	12.94	11.25	0.43	146.82	3.70	49.23	11.63
IHLGM	2.10	2,100	48	1,155	4,328	4.54		597.54	1.82	24.28		76.95	11.23
Gayrimenkul Faaliyetleri						17.67	16.44	12.40	0.67	55.82		50.57	4.82

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

Teknik Seviyeler Son Kapanış 1.14 TL	Değer (TL)	Uzaklık
1.Destek	1.11	-2.3%
2.Destek	1.09	-4.7%
PİVOT	1.16	1.5%
1.Direnç	1.18	3.8%
2.Direnç	1.23	7.6%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	1,531	
Son 1 Hafta	2,704	-43.4% altında
Son 1 Ay	1,367	11.9% üstünde
Son 3 Ay	805	90.1% üstünde
Son 1 Yıl	725	111.2% üstünde

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	4.45	-74.38%
23.60%	3.65	-68.77%
38.20%	3.15	-63.81%
50.00%	2.75	-58.55%
61.80%	2.34	-51.28%
78.60%	1.77	-35.59%
100.00%	1.04	9.62%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	1.25	AŞAĞI	ALIŞ	18.02.26	1.24	-8.5%
20 Günlük Ort.	1.27	AŞAĞI	ALIŞ	18.02.26	1.34	-10.4%
50 Günlük Ort.	1.48	AŞAĞI	ALIŞ	06.11.25	3.35	-22.8%
100 Günlük Ort.	2.11	AŞAĞI	ALIŞ	10.11.25		-46.1%
200 günlük Ort.	2.34	AŞAĞI	ALIŞ	23.02.26		-51.2%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	37.35	AŞAĞI		
MOM	94.21	AŞAĞI		
MACD	-0.09	AŞAĞI		0 Referans çizgisi altında.
CCI	-80.46	AŞAĞI		
ADX	18.40	AŞAĞI		

Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
AŞAĞI	- 5 (ÇOK GÜÇLÜ)	1.45	19.02.26	1.38

Bu aşamada mevcut trendin yönünü AŞAĞI, trendin gücünü de - 5 (ÇOK GÜÇLÜ) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 1.45 trend takip seviyesinin altında kalınabildiği sürece aşağı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 1.45 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 1.11 ve 1.09 seviyeleri, direnç olarak da 1.18 ve 1.23 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

ADESE	19.02.2026 12:28 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ADESE.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ADESE	18.02.2026 11:51 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ADESE.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ADESE	17.02.2026 18:18 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 2025 Yılı 4. Dönem Geçici Vergi Beyannamesi Hakkında Haberin Devamı
	10.02.2026 09:11 Frigo-Pak Gıda Maddeleri Sanayi Ve Ticaret A.Ş.,Martı Otel İşletmeleri A.Ş.,Tera Finansal Yatırımlar Holding A.Ş.,Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ... Özel Durumlar Tebliği'nin 12-(4). maddesi gereğince yapılan açıklama Haberin Devamı
	06.02.2026 08:58 Uşak Seramik Sanayi A.Ş.,Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.,Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.,Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ... Özel Durumlar Tebliği'nin 12-(4). maddesi gereğince yapılan açıklama Haberin Devamı
ADESE	05.02.2026 09:45 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Pay Alım Satım Hk Haberin Devamı
ADESE	04.02.2026 15:19 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ADESE.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ADESE	04.02.2026 09:36 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Pay Alım Satım Hk Haberin Devamı
ADESE	03.02.2026 13:17 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ADESE.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
	03.02.2026 09:10 Tera Yatırım Teknoloji Holding A.Ş.,Işıklar Enerji Ve Yapı Holding A.Ş.,Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.,Sodaş Sodyum Sanayii Anonim Şirketi ... Özel Durumlar Tebliği'nin 12-(4). maddesi gereğince yapılan açıklama Haberin Devamı
ADESE	29.01.2026 14:18 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ADESE.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ADESE	29.01.2026 09:54 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Pay Alım Satım Hk 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 bültenen 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.