

Adese Gayrimenkul / ADESE

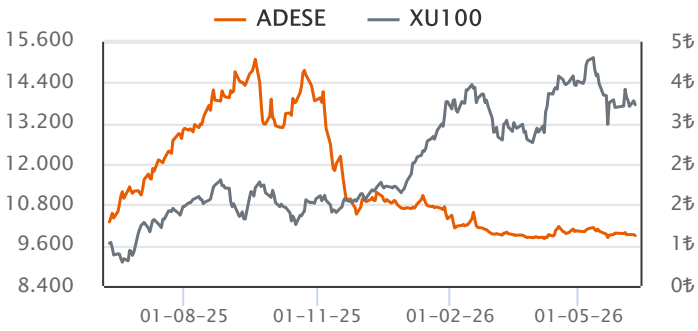
Sektör	Gayrimenkul Faaliyetleri
Kayıtlı Sermaye (Mn TL)	5,040
Ödenmiş Sermaye (Mn TL)	5,040
BİST Pazarı	Ana Pazar
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler	-
Endeks Ağırlığı (XU100)	-
Halka Arz Tarihi	25/10/2011
Halka Açıklık Oranı	93.0%
Fiili Dolaşım Oranı	92.8%

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)

	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03	Son Veri
Fiyat (TL)	0.29	0.46	0.38	0.95	0.99
Fiyat (USD)	0.02	0.01	0.01	0.02	0.02
Piyasa Değeri (Mn TL)	1,472	2,339	1,895	4,788	4,990
Piyasa Değeri (Mn USD)	77	72	50	108	108
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					335

Hisse Performansı


Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	-1.98	-5.71	-12.39	-34.87	-16.67
Rölatif %	-1.13	-2.57	-3.97	-46.62	-42.47

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar	3.65	4.03	2.98	3.31	3.46
Sektör Ort.	2.70	3.44	3.61	2.79	2.92
Firma Değeri/FAVÖK	10.26	10.65	10.26	15.38	16.07
Sektör Ort.	10.26	10.65	7.87	10.72	11.06
Fiyat/Kazanç	10.67	1.04	3.16	17.19	17.91
Sektör Ort.	10.67	3.86	12.31	7.44	6.38
PD/DD	0.29	0.24	0.18	0.34	0.36
Sektör Ort.	0.87	1.07	0.54	0.48	0.48
Hisse Başına Kar (TL)	0.14	2.23	0.60	0.06	0.06

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2022/03	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03
Dönen Varlıklar	556	607	1,300	4,726	7,214
Duran Varlıklar	1,862	5,177	10,757	13,695	18,351
Toplam Aktifler	2,418	5,784	12,058	18,421	25,565
Özkaynak (Ana Ortaklık)	1,947	5,016	9,633	10,405	13,895
Net Borç	-309	-341	181	165	-317
Net Satış Gelirleri	19	64	204	210	291
Brüt Kâr	12	40	99	115	90
FAVÖK	8	20	81	57	44
Net K/Z (Ana Ortaklık)	23	-555	-117	-280	-158

Finansal Rasyolar

%	2022/03	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03
Net Satışlar Büyüme	221.2	229.7	218.8	3.0	38.8
Sektör Ort.	430.2	128.4	81.5	29.4	20.7
FAVÖK Değ.		203.9	114.8	-15.2	44.8
Sektör Ort.	609.9	148.5	178.9	19.8	5.4
Net Kâr/Zarar Değ.				-8.2	163.9
Sektör Ort.	67.3				163.9
Brüt Kar Marjı	62.4	63.0	48.6	54.7	31.0
Sektör Ort.	62.6	44.8	57.2	62.9	54.4
FAVÖK Marjı	41.0	30.9	39.9	27.3	15.0
Sektör Ort.	9.1	13.8	28.6	37	36.5
Net Kâr/Zarar Marjı	117.7	-868.6	-57.6	-133.3	-54.4
Sektör Ort.	62.8	-481.7	309.8	150.9	-144.5
Toplam Borçlar Değ.	-42.5	125.2	215.0	60.6	51.3
Sektör Ort.	-28.2	25.5	232.2	1,003.9	68.0
Net Borç Değ.				-9.2	
Sektör Ort.				-12.2	348.6
Net Borç/FAVÖK	-8.5	-3.1	0.8	0.8	-1.1
Sektör Ort.	-4.6	-3.1	0.3	0.5	-0.5
Aktif Büyümesi	75.6	139.2	108.5	52.8	38.8
Sektör Ort.	21.1	44.2	138.1	119.9	49.9
Özkaynak Büyüme	148.6	157.6	92.1	8.0	33.5
Sektör Ort.	58.2	57.1	116.3	89.6	43.9
Özkaynak Karlılığı	30.1	4.0	30.7	6.0	2.3
Sektör Ort.	18.1	-55.3	-3.2	-3.2	8.9
Aktif Karlılığı	21.7	3.4	25.2	3.9	1.3
Sektör Ort.	13.1	-43.0	4.5	0.2	3.6
Temettü Verimi					
Sektör Ort.		0.6		1.1	

Finansal Analiz

Çeyreklik net zarar -158.5 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem -279.8 TL net zarar.)

Şirketin son çeyrekte çeyreklik olarak kardan zarara geçtiği dikkat çekmektedir.

Çeyreklik net satışlar 291.3 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 209.9 milyon TL)

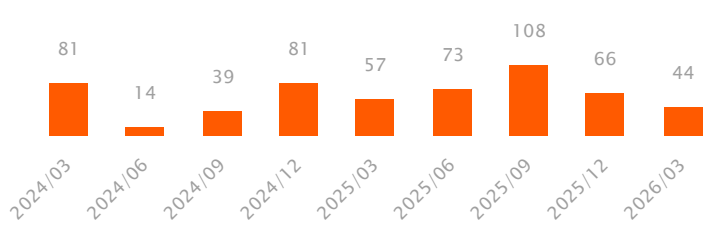
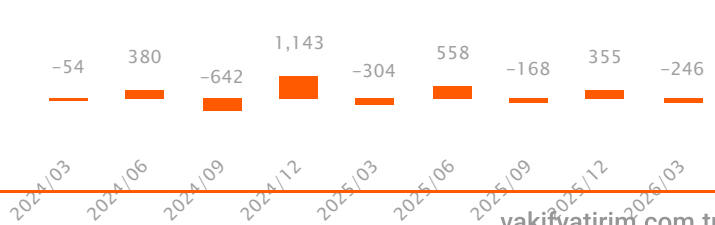
Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %50.5 düşüş kaydettiği gözlenirken, şirketin 3A26 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %38.8 yükselişle 291.3 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 0.33 puan yükseliş kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK 43.8 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %15.03 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %11, geçen yıl aynı çeyrek %27.27)

Şirketin net nakit pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı azaltmıştır. Önceki çeyrek %3 düzeyinde olan finansal borç toplam borç oranı %3 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	5,518	7,545	4,726	7,214	52.7	28.2
Nakit ve Nakit Benzerleri	26	97	19	394	1,996.9	1.5
Finansal Yatırımlar	46	18	0	74	a.d.	0.3
Ticari Alacaklar	49	189	84	312	273.3	1.2
Stoklar	4,799	6,205	4,083	6,101	49.5	23.9
Duran Varlıklar	16,345	18,369	13,695	18,351	34.0	71.8
Ticari Alacaklar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	650	842	573	841	46.8	3.3
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	86	88	71	86	21.1	0.3
Toplam Varlıklar (Aktifler)	21,862	25,914	18,421	25,565	38.8	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1,709	1,996	1,416	1,622	14.5	6.3
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	82	61	60	60	-0.7	0.2
Ticari Borçlar	417	878	346	327	-5.5	1.3
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2,710	3,985	2,470	4,257	72.4	16.7
Finansal Borçlar	164	113	123	92	-25.7	0.4
Ticari Borçlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	4,419	5,981	3,886	5,879	51.3	23.0
Özkaynaklar	17,443	19,933	14,535	19,687	35.4	77.0
Ödenmiş Sermaye	1,008	5,040	1,008	5,040	400.0	19.7
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0	0	0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	4,792	6,114	4,670	6,287	34.6	24.6
Net Dönem Karı veya Zararı	762	173	-214	-158	-25.9	-0.6
Toplam Kaynaklar	21,862	25,914	18,421	25,565	38.8	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	684	1,269	210	291	38.8	100.0
Satışların Maliyeti	373	736	95	201	111.6	69.0
Brüt Kâr (Zarar)	311	533	115	90	-21.4	31.0
Faaliyet Giderleri (-)	142	286	74	64	-13.9	21.9
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	169	246	41	26	-35.0	9.1
FAVÖK	225	304	57	44	-23.5	15.0
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	-111	-35	1	-2	a.d.	-0.7
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	-49	-13	0	0	-52.0	0.0
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	-162	154	-135	-1	-99.3	-0.3
Net Finansman Gelir/Gider	641	1,341	125	-1	a.d.	-0.3
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	-152	352	-93	24	a.d.	8.2
Finansman Gelirleri	49	152	29	16	-45.6	5.4
Finansman Giderleri (-)	95	138	26	29	11.2	10.0
Parasal Kazanç/ Kayıp	687	1,327	122	13	-89.7	4.3
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	489	1,692	32	23	-27.0	7.9
Dönem Net Kârı veya Zararı	848	565	-304	-246	-19.2	-84.3
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	-148	739	61	399	558.9	
Ticari Alacaklardaki Değişim	53	-136	-62	-147	137.7	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	-3,440	-840	-62	104	a.d.	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	295	385	-5	-537	9,931.9	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	-357	-247	-47	-15	-68.0	
Duran Varlık Alımından Kaynak. Nakit Çıkışları	206	184	49	26	-47.6	
Duran Varlık Satışından Kaynak. Nakit Girişleri	12	16	2	13	576.9	
Alınan Temettüeller	0	0	0	0	a.d.	
Finansman Faaliy. Kaynaklanan Nakit Akışları	426	-431	-18	-87	383.7	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	312	0	0	0	a.d.	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	0	61	19	22	14.4	
Ödenen Temettüeller	0	0	0	0	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	-79	62	-5	297	a.d.	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03
Likidite Oranları				
Cari Oran	3.2	3.8	3.3	4.4
Nakit Oran	4.2	5.8	1.3	28.9
Likit Oran	0.3	0.6	0.3	0.6
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	25.4	38.5	29.7	51.6
Stok Devir Hızı	3,052.9	2,387.9	3,921.6	2,306.0
Borç Devir Hızı	253.0	321.2	248.4	145.8
Net Nakit Döngüsü (Gün)	2,825.3	2,105.2	3,702.9	2,211.8
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	45.5	42.0	54.7	31.0
FVÖK Marjı	65.7	100.1	25.3	42.4
FAVÖK Marjı	32.8	24.0	27.3	15.0
Vergi Öncesi Kar Marjı	71.4	133.4	15.0	7.9
Efektif Vergi Oranı	-73.5	66.6	1,063.2	1,167.1
Net Kar Marjı	111.4	12.4	-133.3	-54.4
Özsermaye Karlılığı	6.3	1.2	-2.8	-1.3
Aktif Karlılık	4.2	0.7	3.9	1.3
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	35.3	42.6	37.3	42.3
Toplam Borç / Aktif	20.2	23.1	21.1	23.0
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	5.6	2.9	4.7	2.6
Faiz Karşılama Oranı	5.1	12.3	1.2	0.8
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	-214.2	-156.4		
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	-95.3	-51.4	0.0	0.0
Net Borç (Mn TL)	173.7	59.6	164.7	-317.2
Net Borç / FAVÖK	0.8	0.2	0.8	-1.1

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
ADESE	0.99	4,990	108	13,895	25,565	3.46	16.07	17.91	0.36	-54.41	-1.09	38.78	-1.30
RGYAS	199.40	66,001	1,434	149,139	219,624	6.47	9.76	3.57	0.44	68.11	2.50	62.20	2.26
IHLGM	1.85	1,850	40	2,194	5,794	1.10		3.86	0.84	180.68		76.17	16.65
Gayrimenkul Faaliyetleri						8.90	11.06	6.38	0.48	111.80		58.71	13.26

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

Teknik Seviyeler Son Kapanış 0.99 TL	Değer (TL)	Uzaklık
1.Destek	0.98	-1.3%
2.Destek	0.96	-2.7%
PİVOT	0.99	0.3%
1.Direnç	1.01	1.7%
2.Direnç	1.02	3.4%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	106	
Son 1 Hafta	145	-27.0% altında
Son 1 Ay	241	-56.1% altında
Son 3 Ay	335	-68.4% altında
Son 1 Yıl	771	-86.3% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	1.82	-45.60%
23.60%	1.61	-38.51%
38.20%	1.48	-33.11%
50.00%	1.38	-28.26%
61.80%	1.27	-22.05%
78.60%	1.12	-11.61%
100.00%	0.93	6.45%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	1.01	AŞAĞI	ALIŞ	03.06.26	1.02	-1.6%
20 Günlük Ort.	1.05	AŞAĞI	ALIŞ	03.06.26	1.05	-5.5%
50 Günlük Ort.	1.03	AŞAĞI	ALIŞ	15.05.26	1.11	-4.1%
100 Günlük Ort.	1.14	AŞAĞI	ALIŞ	07.11.25		-13.5%
200 günlük Ort.	2.00	AŞAĞI	ALIŞ	09.06.26		-50.5%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	42.30	AŞAĞI		
MOM	99.00	AŞAĞI	SATIŞ	Satış sinyali gözleniyor.
MACD	-0.02	AŞAĞI		0 Referans çizgisi altında.
CCI	-85.05	AŞAĞI		
ADX	17.77	AŞAĞI		

Teknik Değerlendirme

Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
AŞAĞI	- 3 (ORTA)	1.06		13.05.26	1.05

Bu aşamada mevcut trendin yönünü AŞAĞI, trendin gücünü de - 3 (ORTA) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 1.06 trend takip seviyesinin altında kalınabildiği sürece aşağı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 1.06 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 0.98 ve 0.96 seviyeleri, direnç olarak da 1.01 ve 1.02 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

ADESE	04.06.2026 18:46 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 04.06.2026 Tarihinde Ertelenen Olağan Genel Kurul 2.Toplantı Çağrısı Hk Haberin Devamı
ADESE	04.06.2026 15:32 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısının, Toplantı Nisabının Sağlanamaması Nedeniyle Ertelenmesi Hk Haberin Devamı
ADESE	21.05.2026 17:32 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ADESE.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ADESE	12.05.2026 00:56 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 2025 yılı Kar Dağıtımı ile ilgili Yönetim Kurulu Kararları hk Haberin Devamı
ADESE	12.05.2026 00:55 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı Hakkında Haberin Devamı
ADESE	08.05.2026 19:08 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 01.01.2026 - 31.03.2026 Sorumluluk Beyanı Haberin Devamı
ADESE	08.05.2026 19:08 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adese 31.03.2026 Faaliyet Raporu Haberin Devamı
ADESE	08.05.2026 19:08 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 31.03.2026 Mali Tablo ve Dipnotlar Haberin Devamı
ADESE	28.04.2026 14:16 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ADESE.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ADESE	20.04.2026 11:23 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ADESE.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ADESE	07.04.2026 17:59 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ADESE.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ADESE	31.03.2026 19:52 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 2026 Yılı Bağımsız Denetim Şirketi Seçimi 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.comE-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 dayanılarak hareket etmeden önce, bilgilerin doğruluğunu teyit etmeniz gerekmektedir ve sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak 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.