Adese Gayrimenkul / ADESE

Sektör	Gayrimenkul Faaliyetleri
Kayıtlı Sermaye (Mn TL)	15,000
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%

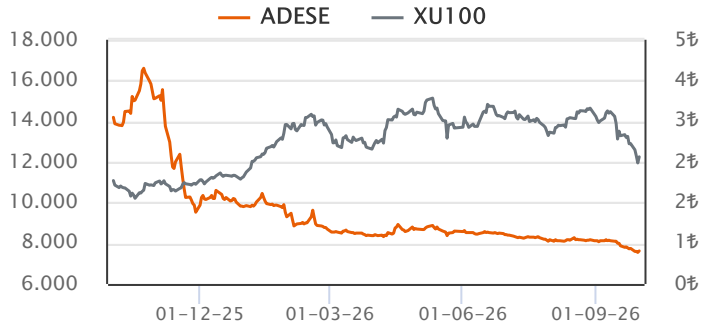
Ortaklık Yapısı

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

Piyasa Değeri (PD)

	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06	Son Veri
Fiyat (TL)	0.30	0.43	1.87	0.97	0.65
Fiyat (USD)	0.01	0.01	0.05	0.02	0.01
Piyasa Değeri (Mn TL)	1,512	2,177	9,435	4,889	3,276
Piyasa Değeri (Mn USD)	59	66	237	105	67
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					106

Hisse Performansı



Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	4.84	-5.80	-23.53	-57.24	-80.34
Rölatif %	2.26	-0.88	-11.17	-60.68	-81.99

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar	3.01	3.80	11.25	2.93	1.99
Sektör Ort.	*2.26*	*3.24*	*4.49*	*2.50*	*4.97*
Firma Değeri/FAVÖK	8.43	10.81	36.16	18.69	12.67
Sektör Ort.	*8.43*	*10.81*	*7.57*	*10.74*	*9.22*
Fiyat/Kazanç	2.21	1.14	19.77	82.60	55.35
Sektör Ort.	*2.21*	*3.29*	*18.83*	*3.24*	*10.72*
PD/DD	0.37	0.24	0.83	0.33	0.22
Sektör Ort.	*0.58*	*0.94*	*0.90*	*0.43*	*0.40*
Hisse Başına Kar (TL)	0.68	1.89	0.47	0.01	0.01

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2022/06	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06
Dönen Varlıklar	472	647	3,973	5,186	7,575
Duran Varlıklar	2,107	4,167	11,159	15,323	19,652
Toplam Aktifler	2,579	4,814	15,132	20,508	27,227
Özkaynak (Ana Ortaklık)	2,225	4,036	9,115	11,397	14,764
Net Borç	-313	-287	60	147	116
Net Satış Gelirleri	50	191	295	462	899
Brüt Kâr	27	101	129	236	183
FAVÖK	20	67	99	139	103
Net K/Z (Ana Ortaklık)	50	18	114	-171	-269

Finansal Rasyolar

%	2022/06	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06
Net Satışlar Büyüme	280.9	284.0	54.7	56.9	94.5
Sektör Ort.	*124.8*	*147.4*	*37.4*	*34.3*	*41.5*
FAVÖK Değ.		229.8	42.3	28.1	1.1
Sektör Ort.	*255.7*	*230.6*	*59.7*	*38.5*	*0.1*
Net Kâr/Zarar Değ.		-65.0	547.9		
Sektör Ort.	*60.9*	*-65.0*	*265.7*	*-39.5*	*73.3*
Brüt Kar Marjı	54.9	53.1	43.8	51.1	20.3
Sektör Ort.	*61.2*	*46.3*	*57*	*60.2*	*45*
FAVÖK Marjı	41.1	35.4	33.6	30.1	11.5
Sektör Ort.	*12*	*12.4*	*36*	*33.2*	*27.8*
Net Kâr/Zarar Marjı	101.4	9.2	38.7	-37.0	-29.9
Sektör Ort.	*72.8*	*-140.2*	*36.4*	*-14.6*	*-64.3*
Toplam Borçlar Değ.	-40.9	119.7	194.4	98.2	39.1
Sektör Ort.	*-31.6*	*86.1*	*259.1*	*209.7*	*64.6*
Net Borç Değ.				144.6	-20.7
Sektör Ort.				*78.0*	*7.1*
Net Borç/FAVÖK	-7.1	-2.0	0.3	0.6	0.4
Sektör Ort.	*-3.5*	*-2.0*	*1.0*	*0.4*	*-0.4*
Aktif Büyümesi	87.3	86.6	214.3	35.5	32.8
Sektör Ort.	*24.9*	*29.3*	*179.6*	*115.6*	*53.6*
Özkaynak Büyüme	186.2	81.4	125.9	25.0	29.5
Sektör Ort.	*71.3*	*27.1*	*134.6*	*95.7*	*54.3*
Özkaynak Kârlılığı	29.4	21.8	29.0	4.7	0.5
Sektör Ort.	*18.4*	*-55.5*	*-8.7*	*-0.8*	*13.6*
Aktif Kârlılığı	22.3	18.5	19.1	2.7	0.2
Sektör Ort.	*13.8*	*-43.7*	*6.0*	*1.5*	*4.7*
Temettü Verimi					
Sektör Ort.		*0.4*		*0.8*	*3.8*

Finansal Analiz

Çeyreklik net zarar -98.8 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 128.4 TL net kar.)

Şirketin son çeyrekte çeyreklik zararını azalttığı dikkat çekmekte.

Çeyreklik net satışlar 587.3 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 237.6 milyon TL)

Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %108.6 yükseliş kaydettiği gözlenirken, şirketin 6A26 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %94.5 yükselişle 899.0 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

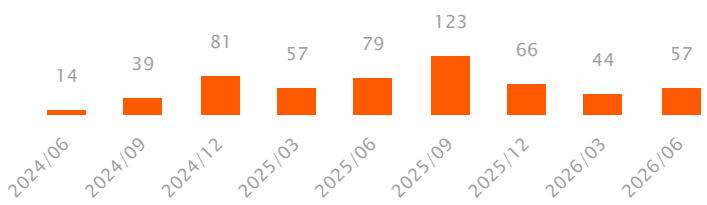
Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 0.35 puan düşüş kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK 57.4 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %9.78 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %15, geçen yıl aynı çeyrek %33.36)

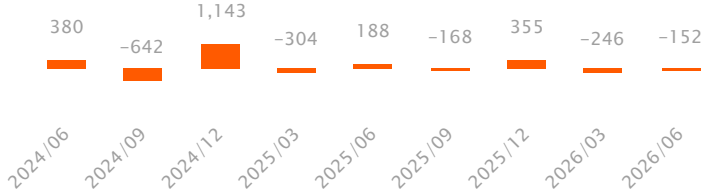
Şirketin net borç pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı azaltmıştır. Önceki çeyrek %3 düzeyinde olan finansal borç toplam borç oranı %2 düzeyine gerilemiştir.

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	**5,518**	**8,074**	**5,186**	**7,575**	**46.1**	**27.8**
Nakit ve Nakit Benzerleri	26	104	28	28	-1.9	0.1
Finansal Yatırımlar	46	19	0	10	a.d.	0.0
Ticari Alacaklar	49	202	121	311	157.6	1.1
Stoklar	4,799	6,640	4,343	6,140	41.4	22.6
Duran Varlıklar	**16,345**	**19,657**	**15,323**	**19,652**	**28.3**	**72.2**
Ticari Alacaklar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	650	901	626	1,026	63.7	3.8
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	86	94	74	90	22.1	0.3
Toplam Varlıklar (Aktifler)	**21,862**	**27,732**	**20,508**	**27,227**	**32.8**	**100.0**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**1,709**	**2,136**	**1,618**	**1,578**	**-2.5**	**5.8**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	0	3	a.d.	0.0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	82	66	57	71	25.8	0.3
Ticari Borçlar	417	940	394	480	21.7	1.8
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**2,710**	**4,265**	**2,923**	**4,741**	**62.2**	**17.4**
Finansal Borçlar	164	121	118	80	-32.3	0.3
Ticari Borçlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	**4,419**	**6,400**	**4,541**	**6,319**	**39.1**	**23.2**
Özkaynaklar	**17,443**	**21,331**	**15,967**	**20,908**	**30.9**	**76.8**
Ödenmiş Sermaye	1,008	5,040	1,008	5,040	400.0	18.5
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0	0	0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	4,792	6,532	4,951	6,717	35.7	24.7
Net Dönem Karı veya Zararı	762	185	140	-269	a.d.	-1.0
Toplam Kaynaklar	**21,862**	**27,732**	**20,508**	**27,227**	**32.8**	**100.0**

Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	**684**	**1,269**	**462**	**899**	**94.5**	**100.0**
Satışların Maliyeti	373	736	226	716	217.1	79.7
Brüt Kâr (Zarar)	**311**	**533**	**236**	**183**	**-22.7**	**20.3**
Faaliyet Giderleri (-)	142	286	108	124	15.2	13.8
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	**169**	**246**	**128**	**58**	**-54.6**	**6.5**
FAVÖK	**225**	**304**	**139**	**103**	**-26.0**	**11.5**
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	-111	-35	32	27	-15.6	3.0
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	-49	-13	-20	-3	-84.1	-0.4
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	-162	154	-145	0	a.d.	0.0
Net Finansman Gelir/Gider	641	1,341	509	-40	a.d.	-4.4
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	**-152**	**352**	**-4**	**82**	**a.d.**	**9.1**
Finansman Gelirleri	49	152	81	9	-89.1	1.0
Finansman Giderleri (-)	95	138	53	39	-26.5	4.3
Parasal Kazanç/ Kayıp	687	1,327	480	-10	a.d.	-1.2
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	**489**	**1,692**	**505**	**42**	**-91.7**	**4.6**
Dönem Net Kârı veya Zararı	**848**	**565**	**-137**	**-416**	**202.8**	**-46.3**

Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ (%)
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	**-148**	**739**	**161**	**55**	**-65.9**
Ticari Alacaklardaki Değişim	53	-136	-127	-141	10.4
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	-3,440	-840	-204	500	a.d.
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	295	385	33	-446	a.d.
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	**-357**	**-247**	**-56**	**-167**	**198.4**
Duran Varlık Alımından Kaynak. Nakit Çıkışları	206	184	60	178	198.0
Duran Varlık Satışından Kaynak. Nakit Girişleri	12	16	2	14	598.2
Alınan Temettüler	0	0	0	0	a.d.
Finansman Faaliy. Kaynaklanan Nakit Akışları	**426**	**-431**	**-99**	**36**	**a.d.**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	312	0	0	-3	a.d.
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	0	61	36	39	6.7
Ödenen Temettüler	0	0	0	0	a.d.
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	**-79**	**62**	**6**	**-76**	**a.d.**

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06
Likidite Oranları				
Cari Oran	3.2	3.8	3.2	4.8
Nakit Oran	4.2	5.8	1.8	2.4
Likit Oran	0.3	0.6	0.4	0.8
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	25.4	39.4	30.9	51.7
Stok Devir Hızı	3,052.9	2,441.8	3,493.4	1,749.3
Borç Devir Hızı	253.0	336.5	229.4	130.0
Net Nakit Döngüsü (Gün)	2,825.3	2,144.8	3,295.0	1,671.0
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	45.5	42.0	51.1	20.3
FVÖK Marjı	65.7	100.1	95.7	24.3
FAVÖK Marjı	32.8	24.0	30.1	11.5
Vergi Öncesi Kar Marjı	71.4	133.4	109.2	4.6
Efektif Vergi Oranı	-73.5	66.6	127.2	1,099.2
Net Kar Marjı	111.4	12.4	-37.0	-29.9
Özsermaye Karlılığı	6.3	1.1	-1.7	-2.1
Aktif Karlılık	4.2	0.6	2.7	0.2
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	35.3	42.6	39.8	42.8
Toplam Borç / Aktif	20.2	23.1	22.1	23.2
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	5.6	2.9	3.9	2.4
Faiz Karşılama Oranı	5.1	12.3	9.6	1.1
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	63.8	146.6	116.3
Net Borç / FAVÖK	0.8	0.2	0.6	0.4

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	0.65	3,276	67	14,764	27,227	1.99	12.67	55.35	0.22	-29.94	0.43	32.76	-2.06
RGYAS	192.50	63,718	1,302	163,930	238,980	5.72	8.61	3.30	0.39	81.32	2.24	60.08	5.39
IHLGM	1.21	1,210	25	2,380	7,503	0.70		1.50	0.51	75.61		95.27	19.82
Gayrimenkul Faaliyetleri						**8.61**	**9.22**	**10.72**	**0.40**	**106.46**		**56.81**	**12.82**

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

Teknik Seviyeler Son Kapanış 0.65 TL	Değer (TL)	Uzaklık
1.Destek	0.62	-5.1%
2.Destek	0.58	-10.3%
PİVOT	0.64	-1.0%
1.Direnç	0.68	4.1%
2.Direnç	0.70	8.2%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	62	
Son 1 Hafta	73	-14.8% altında
Son 1 Ay	100	-38.2% altında
Son 3 Ay	106	-41.7% altında
Son 1 Yıl	489	-87.3% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	1.19	-45.38%
23.60%	1.05	-38.10%
38.20%	0.97	-32.99%
50.00%	0.90	-27.78%
61.80%	0.83	-21.69%
78.60%	0.73	-10.96%
100.00%	0.61	6.56%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	0.65	AŞAĞI	ALIŞ	11.09.26	0.86	0.0%
20 Günlük Ort.	0.76	AŞAĞI	ALIŞ	11.09.26	0.86	-14.8%
50 Günlük Ort.	0.82	AŞAĞI	ALIŞ	15.05.26	1.11	-21.0%
100 Günlük Ort.	0.91	AŞAĞI	ALIŞ	01.10.26		-28.4%
200 günlük Ort.	1.08	AŞAĞI	ALIŞ	01.10.26		-39.8%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	27.39	YUKARI		AŞIRI SATIM
MOM	86.67	YUKARI		AŞIRI SATIM
MACD	-0.06	AŞAĞI		0 Referans çizgisi altında.
CCI	-82.03	YUKARI	ALIŞ	
ADX	40.47	YUKARI		

Teknik Değerlendirme

Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
AŞAĞI	- 3 (ORTA)	0.70		03.09.26	0.69

Bu aşamada mevcut trendin yönünü AŞAĞI, trendin gücünü de - 3 (ORTA) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 0.70 trend takip seviyesinin altında kalınabildiği sürece aşağı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 0.70 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 0.62 ve 0.58 seviyeleri, direnç olarak da 0.68 ve 0.70 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi

Şirketten Haberler

	30.09.2026 14:02 Akbank T.A.Ş.,Alarko Holding A.Ş.,Aygaz A.Ş.,Batıçim Batı Anadolu Sanayi ve Ticaret A.Ş. ... SPK İşlem Yasağı Nedeniyle Pay Duyurusu Haberin Devamı
ADESE	**28.09.2026 10:02 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.** ADESE.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ADESE	**21.09.2026 10:18 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.** ADESE.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ADESE	**18.09.2026 11:45 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.** ADESE.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ADESE	**16.09.2026 10:41 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.** ADESE.E işlem sırasında Pay Bazında Devre Kesici Uygulaması devreye girmiştir Haberin Devamı
ADESE	**20.08.2026 18:23 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.** Katılım Finansı İlkeleri Bilgi Formu Haberin Devamı
ADESE	**19.08.2026 18:34 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.** 01.01.2026 - 30.06.2026 Sorumluluk Beyanı Haberin Devamı
ADESE	**19.08.2026 18:33 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.** 30.06.2026 Faaliyet Raporu Haberin Devamı
ADESE	**19.08.2026 18:33 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.** 30.06.2026 Mali Tablo ve Dipnotlar Haberin Devamı
ADESE	**17.08.2026 18:25 Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.** 2026 Yılı 2. Dönem Geçici Vergi Beyannamesi Hakkında Haberin Devamı
	17.07.2026 19:13 Loras Holding A.Ş.,Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Bağlı Ortaklığımızın Sat-Kirala-Geri Al Yöntemi İle Gayrimenkul Satışı Hk. (Düzeltme) Haberin Devamı
	17.07.2026 18:33 Loras Holding A.Ş.,Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Sat-Kirala-Geri Al Yöntemi İle Gayrimenkul Satışı Hk Haberin Devamı

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. No:18 Park Maya Sitesi F-2/A Blok Beşiktas 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 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 (FİNNET 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.