

Asce GMYO / ASGYO

Sektör	Gayrimenkul Yat. Ort.
Kayıtlı Sermaye (Mn TL)	23,000
Ödenmiş Sermaye (Mn TL)	659
BİST Pazarı	Yıldız Pazar
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler	-
Endeks Ağırlığı (XU100)	-
Halka Arz Tarihi	27/07/2023
Halka Açıklık Oranı	25.0%
Fiili Dolaşım Oranı	21.9%

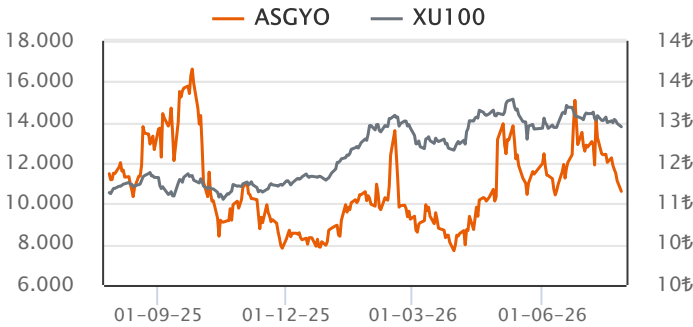
Ortaklık Yapısı

Ortak Adı	Pay (%)	Pay Tutarı (Mn TL)
ABDULKADİR KONUKOĞLU	51.05	336.40
DİĞER	24.24	159.75
CENGİZ KONUKOĞLU	5.95	39.20

Piyasa Değeri (PD)

	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03	Son Veri
Fiyat (TL)	0.00	14.86	10.64	10.55	11.44
Fiyat (USD)	0.00	0.46	0.28	0.24	0.24
Piyasa Değeri (Mn TL)	9,793	7,012	6,952	7,539	
Piyasa Değeri (Mn USD)	304	185	157	160	
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					73

Hisse Performansı



Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	-1.80	-5.45	-7.44	7.15	-2.63
Rölatif %	-0.60	-3.42	-4.09	-12.40	-24.77

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar		247.13	62.98	26.35	28.97
Sektör Ort.	2.96	1.91	2.04	2.81	2.89
Firma Değeri/FAVÖK					
Sektör Ort.	8.69	9.80	7.84	13.66	14.72
Fiyat/Kazanç		2.07		1.22	1.33
Sektör Ort.	1.91	4.27	7.40	14.22	14.03
PD/DD		0.58	0.44	0.26	0.29
Sektör Ort.	1.11	0.75	0.81	0.97	0.93
Hisse Başına Kar (TL)	0.78	7.19		8.63	8.63

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2022/03	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03
Dönen Varlıklar	340	2,282	13,400	17,766	
Duran Varlıklar	6,381	14,763	7,917	10,880	
Toplam Aktifler	6,720	17,045	21,317	28,647	
Özkaynak (Ana Ortaklık)	6,550	17,021	15,767	26,339	
Net Borç	149	-1,190	-1,377	-1,052	
Net Satış Gelirleri	50	8	10	35	33
Brüt Kâr	17	7	7	29	11
FAVÖK	14	-13	-18	-5	-25
Net K/Z (Ana Ortaklık)	37	812	-158	-733	4,303

Finansal Rasyolar

%	2022/03	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03
Net Satışlar Büyüme		-83.2	20.2	248.8	-5.2
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.		2,104.2			
Sektör Ort.	544.1	1,407.5	177.8	264.2	148.1
Brüt Kar Marjı	34.3	85.7	71.1	83.2	34.2
Sektör Ort.	57.6	74.3	61.4	63.2	50.8
FAVÖK Marjı	27.0	-149.2	-175.1	-12.8	-74.6
Sektör Ort.	-133.5	-254	-53.8	-26.6	-48.3
Net Kâr/Zarar Marjı	73.7	9,670.4	-1,562.4	-2,082.3	12,898.9
Sektör Ort.	574.7	-4998.6	-725.5	-29.4	1332.7
Toplam Borçlar Değ.			-85.9	23,034.6	-58.4
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		11.1			
Sektör Ort.	5.4	3.8	0.2	11.0	-2.9
Aktif Büyümesi			153.6	25.1	34.4
Sektör Ort.	55.5	145.0	139.2	47.9	45.9
Özkaynak Büyüme			159.8	-7.4	67.1
Sektör Ort.	68.0	216.3	256.4	38.5	44.6
Özkaynak Karlılığı		7.8	40.2	-12.1	27.0
Sektör Ort.	36.3	72.5	24.4	5.6	2.7
Aktif Karlılığı		15.2	39.9	-10.4	22.8
Sektör Ort.	28.9	49.7	21.0	4.3	2.0
Temettü Verimi			1.3		1.6
Sektör Ort.	3.5	3.2	2.8	3.6	3.5

Finansal Analiz

Çeyreklik net kar 4.3 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem -733.0 TL net zarar.)

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

Çeyreklik net satışlar 33.4 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 35.2 milyon TL)

Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %51.5 düşüş kaydettiği gözlenirken, şirketin 3A26 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %5.2 düşüşle 33.4 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

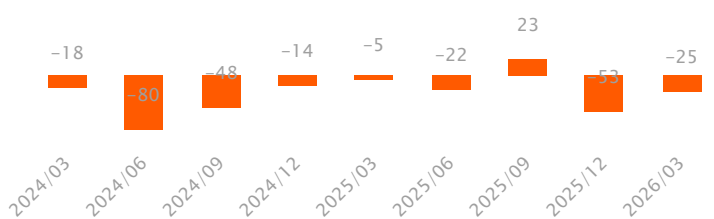
Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 0.04 puan düşüş kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK -24.9 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %-74.60 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %-78, geçen yıl aynı çeyrek %-12.78)

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	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Dönen Varlıklar	16,848	17,968	13,400	17,766	32.6	62.0
Nakit ve Nakit Benzerleri	1,852	1,264	1,377	1,052	-23.6	3.7
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Ticari Alacaklar	27	427	27	391	1,371.6	1.4
Stoklar	14,807	16,052	11,860	16,074	35.5	56.1
Duran Varlıklar	9,405	10,764	7,917	10,880	37.4	38.0
Ticari Alacaklar	0	12	0	10	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	124	83	103	79	-23.3	0.3
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	0	0	-4.0	0.0
Toplam Varlıklar (Aktifler)	26,253	28,732	21,317	28,647	34.4	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	30	37	34	28	-19.2	0.1
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	0	0	0	0	a.d.	0.0
Ticari Borçlar	20	18	15	11	-26.1	0.0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	6,800	6,660	5,515	2,280	-58.7	8.0
Finansal Borçlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Ticari Borçlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	6,830	6,697	5,549	2,308	-58.4	8.1
Özkaynaklar	19,423	22,035	15,767	26,339	67.1	91.9
Ödenmiş Sermaye	659	659	659	659	0.0	2.3
Geri Alınmış Paylar (-)	0	67	6	67	1,033.8	0.2
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	14,169	13,975	10,720	14,663	36.8	51.2
Net Dönem Karı veya Zararı	-1,413	716	-560	4,303	a.d.	15.0
Toplam Kaynaklar	26,253	28,732	21,317	28,647	34.4	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	64	226	35	33	-5.2	100.0
Satışların Maliyeti	112	125	6	22	270.7	65.8
Brüt Kâr (Zarar)	-48	101	29	11	-61.1	34.2
Faaliyet Giderleri (-)	139	176	39	41	6.3	123.0
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	-187	-75	-9	-30	218.3	-88.8
FAVÖK	-169	-58	-5	-25	453.0	-74.6
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	-8	-6	0	1	a.d.	3.0
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	-1,765	-208	12	0	a.d.	0.0
Net Finansman Gelir/Gider	207	201	-1,002	-46	-95.4	-137.9
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	-1,961	-290	3	-29	a.d.	-85.6
Finansman Gelirleri	922	601	249	108	-56.4	325.1
Finansman Giderleri (-)	1	0	0	1	115.0	2.8
Parasal Kazanç/ Kayıp	-715	-400	-1,250	-153	-87.7	-459.9
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	-1,754	-89	-999	-74	-92.5	-223.1
Dönem Net Kârı veya Zararı	-1,413	650	-733	4,303	a.d.	12,898.9
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	-1,680	-1,685	-660	-312	-52.7	
Ticari Alacaklardaki Değişim	-7	-372	-5	37	a.d.	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	-195	-431	769	-46	a.d.	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	-61	-3	-2	-7	226.1	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	-14	9	-3	-123	3,443.4	
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	722	534	241	107	-55.3	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	0	0	0	0	38.8	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	0	0	0	a.d.	
Ödenen Temettüler	193	0	0	0	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	-972	-1,142	-423	-328	-22.4	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03
Likidite Oranları				
Cari Oran	570.6	489.0	391.8	642.9
Nakit Oran	6,273.9	3,438.9	4,026.8	3,807.3
Likit Oran	65.8	49.5	42.6	57.3
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	66.4	413.9	68.7	566.0
Stok Devir Hızı	29,182.2	38,152.2	37,024.1	36,540.2
Borç Devir Hızı	131.6	54.9	42.4	33.1
Net Nakit Döngüsü (Gün)	29,117.1	38,511.2	37,050.4	37,073.1
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	-74.7	44.6	83.2	34.2
FVÖK Marjı	-4,157.7	-305.4	-3,542.8	-545.5
FAVÖK Marjı	-263.2	-25.5	-12.8	-74.6
Vergi Öncesi Kar Marjı	-2,725.3	-39.4	-2,837.1	-223.1
Efektif Vergi Oranı	19.4	831.1	26.6	5,881.3
Net Kar Marjı	-2,195.9	288.0	-2,082.3	12,898.9
Özsermaye Karlılığı	-6.9	3.1	-4.5	20.4
Aktif Karlılık	-5.9	2.4	-10.4	22.8
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	35.2	30.4	35.2	8.8
Toplam Borç / Aktif	26.0	23.3	26.0	8.1
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar				
Faiz Karşılama Oranı	-2,829.1	-238.7	-2,318.4	-80.3
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	0.1	4.1	0.1	4.8
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	-0.1	-7.1	-0.1	-6.1
Net Borç (Mn TL)	-1,852.3	-1,263.6	-1,377.2	-1,052.1
Net Borç / FAVÖK				

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
ASGYO	11.44	7,539	160	26,339	28,647	28.97		1.33	0.29	12,898.85		34.39	20.44
PEKGY	15.00	75,000	1,590	9,552	12,019	64.59		163.60	7.85	52,412.53		42.80	6.86
YGGYO	215.50	52,134	1,105	28,555	29,449	15.89	19.81	10.57	1.83	52.75	-2.29	39.30	1.79
EKGYO	18.91	71,858	1,524	145,246	352,669	1.98	7.68	25.95	0.49	8.43	3.82	65.46	1.31
RYGYO	34.24	68,480	1,452	95,459	113,714	18.84	20.34	4.27	0.72	61.96	0.79	64.80	0.80
TRGYO	93.75	93,750	1,988	145,848	187,631	5.85	8.24	11.96	0.64	59.55	-0.52	46.02	1.35
AKSGY	9.19	22,194	471	49,232	59,453	5.12	7.03	7.00	0.45	14.68	-0.25	41.38	0.39
PSGYO	3.80	26,223	556	40,619	86,541	44.25		12.99	0.62	221.16		39.83	5.39
ISGYO	24.50	23,489	498	54,594	65,622	8.55	21.11		0.43	-89.12	0.73	26.51	-1.26
SNGYO	3.33	13,320	282	52,478	70,901	3.65	18.25	35.40	0.25	24.99	5.21	39.54	1.21
PAGYO	168.10	14,625	310	16,890	18,549	14.03	16.52	8.70	0.87	68.55	-0.61	40.25	1.28
AVPGY	52.15	20,860	442	44,420	55,787	2.72	6.97	14.13	0.47	12.20	-0.58	27.41	0.40
AKFGY	2.77	10,803	229	31,406	40,590	12.91	15.06	18.19	0.34	-75.84	3.21	43.07	-0.66
HLGYO	4.78	18,355	389	63,040	89,452	2.06	20.14	1.38	0.29	158.94	4.47	79.79	3.17
SVGYO	13.08	14,166	300	4,233	5,588	179.45	275.13	488.07	3.35	445.85	-14.39		1.32
OZKGY	12.84	18,695	396	72,727	87,684	3.62	10.13	33.01	0.26	-14.36	-4.53	43.62	-0.15
FZLGY	11.80	14,750	313	4,182	14,392	5.80			3.53	-1.47		44.55	-0.60
ALGYO	3.49	7,080	150	17,584	28,869	23.80	56.56		0.40	77.48	21.85	45.62	0.35
ADGYO	50.25	27,429	582	14,007	16,623	33.01	61.26		1.96	-16.35	-1.60	156.03	-0.33
SURGY	70.05	11,733	249	9,976	14,263				1.18			31.23	0.06
Gayrimenkul Yat. Ort.						28.50	14.72	14.03	0.93	43.61		52.28	6.59

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 11.44 TL		
1.Destek	11.29	-1.3%
2.Destek	11.14	-2.6%
PİVOT	11.54	0.9%
1.Direnç	11.69	2.2%
2.Direnç	11.94	4.4%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	38	
Son 1 Hafta	41	-9.2% altında
Son 1 Ay	61	-38.2% altında
Son 3 Ay	73	-48.8% altında
Son 1 Yıl	56	-33.0% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	13.59	-15.82%
23.60%	12.80	-10.63%
38.20%	12.32	-7.14%
50.00%	11.93	-4.11%
61.80%	11.53	-0.78%
78.60%	10.98	4.19%
100.00%	10.26	11.50%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	11.74	AŞAĞI	ALIŞ	13.07.26	12.45	-2.6%
20 Günlük Ort.	12.16	AŞAĞI	ALIŞ	13.07.26	12.29	-6.0%
50 Günlük Ort.	12.03	AŞAĞI	ALIŞ	21.07.26	12.03	-4.9%
100 Günlük Ort.	11.56	AŞAĞI	ALIŞ	24.07.26	11.41	-1.1%
200 günlük Ort.	11.28	AŞAĞI	ALIŞ	27.07.26	11.60	1.4%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	38.10	AŞAĞI		
MOM	93.92	YUKARI		
MACD	-0.12	AŞAĞI		0 Referans çizgisi altında.
CCI	-161.13	AŞAĞI		
ADX	20.38	AŞAĞI		

Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
AŞAĞI	- 3 (ORTA)	12.15		24.07.26	12.01

Bu aşamada mevcut trendin yönünü AŞAĞI, trendin gücünü de - 3 (ORTA) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 12.15 trend takip seviyesinin altında kalınabildiği sürece aşağı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 12.15 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 11.29 ve 11.14 seviyeleri, direnç olarak da 11.69 ve 11.94 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

ASGYO	20.07.2026 08:41 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Pay Alım Satım Bildirimi Haberin Devamı
ASGYO	16.07.2026 18:18 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2025 Yılı Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Hk Haberin Devamı
ASGYO	16.07.2026 18:17 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2026 1.Dönem Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Hk Haberin Devamı
ASGYO	16.07.2026 08:33 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Pay Alım Satım Bildirimi Haberin Devamı
ASGYO	09.07.2026 09:11 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Pay Alım Satım Bildirimi Haberin Devamı
ASGYO	07.07.2026 09:05 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Pay Alım Satım Bildirimi Haberin Devamı
ASGYO	18.06.2026 18:33 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İnşaat Sözleşme İmzalanması Hk Haberin Devamı
ASGYO	18.06.2026 18:32 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İnşaat Sözleşme İmzalanması Hk Haberin Devamı
ASGYO	18.06.2026 18:30 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İnşaat Sözleşme İmzalanması Hk Haberin Devamı
ASGYO	05.05.2026 18:56 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Maddi Duran Varlık Alımı Haberin Devamı
ASGYO	29.04.2026 18:38 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. FAALİYET RAPORU 01.01.2026 - 31.03.2026 Haberin Devamı
ASGYO	29.04.2026 18:37 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. FİNANSAL TABLOLAR 01.01.2026 - 31.03.2026 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 bültenen 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.