

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	22.4%

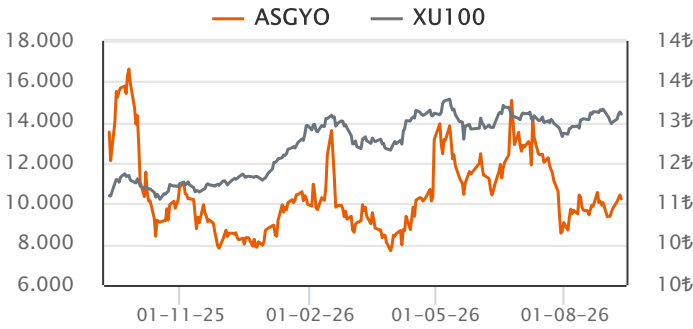
Ortaklık Yapısı

Ortak Adı	Pay (%)	Pay Tutarı (Mn TL)
ABDULKADİR KONUKOĞLU	51.20	337.40
DİĞER	24.09	158.75
CENGİZ KONUKOĞLU	5.95	39.20

Piyasa Değeri (PD)

	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06	Son Veri
Fiyat (TL)	0.00	13.17	10.77	12.35	11.29
Fiyat (USD)	0.00	0.40	0.27	0.27	0.23
Piyasa Değeri (Mn TL)	8,679	7,097	8,139	7,440	
Piyasa Değeri (Mn USD)	264	179	175	154	
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					57

Hisse Performansı



Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	-0.70	2.26	2.64	5.74	-13.67
Rölatif %	0.07	-1.01	-1.52	-17.27	-36.51

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar		177.66	53.03	28.14	25.41
Sektör Ort.	3.11	2.06	2.02	2.98	2.71
Firma Değeri/FAVÖK		7.75	9.09	7.68	15.74
Sektör Ort.		7.75	9.09	7.68	15.74
Fiyat/Kazanç		1.86		1.27	1.16
Sektör Ort.		1.85	5.03	7.75	11.59
PD/DD		0.49	0.43	0.28	0.26
Sektör Ort.		1.31	0.65	0.84	0.94
Hisse Başına Kar (TL)		7.08		9.71	9.71

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2022/06	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06
Dönen Varlıklar		337	11,143	13,622	19,339
Duran Varlıklar		6,381	6,741	8,387	12,031
Toplam Aktifler		6,718	17,884	22,009	31,371
Özkaynak (Ana Ortaklık)		6,535	17,860	16,489	28,803
Net Borç		161	-1,351	-1,162	-938
Net Satış Gelirleri	103	16	24	71	102
Brüt Kâr	26	5	-42	45	44
FAVÖK	11	-42	-99	-34	-48
Net K/Z (Ana Ortaklık)	63	81	-960	-1,053	4,698

Finansal Rasyolar

%	2022/06	2023/06	2024/06	2025/06	2026/06
Net Satışlar Büyüme		-84.8	51.9	199.8	42.2
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.		28.7			
Sektör Ort.	1,458.2	524.6	-0.9	313.4	4,993.5
Brüt Kar Marjı	24.7	34.0	-177.1	62.9	43.3
Sektör Ort.	-139.4	68.6	53.4	63	56.3
FAVÖK Marjı	10.7	-265.9	-416.1	-47.3	-47.3
Sektör Ort.	-279.5	-90.5	-24.1	-47.9	-85.3
Net Kâr/Zarar Marjı	60.8	515.8	-4,031.9	-1,474.5	4,627.2
Sektör Ort.	520.7	-1345.9	-524.8	-17.2	1035.2
Toplam Borçlar Değ.		-86.8	22,832.8	-53.5	
Sektör Ort.	401.3	114.5	156.1	1,208.1	148.4
Net Borç Değ.		-1.2	229.8	109.0	82.1
Sektör Ort.		-1.2	229.8	109.0	82.1
Net Borç/FAVÖK		4.8	1.4	-2.1	0.0
Sektör Ort.		4.8	1.4	-2.1	0.0
Aktif Büyümesi			166.2	23.1	42.5
Sektör Ort.		72.4	143.5	136.6	43.5
Özkaynak Büyüme			173.3	-7.7	74.7
Sektör Ort.		75.2	206.5	232.1	32.4
Özkaynak Karlılığı			-3.7	38.2	-8.8
Sektör Ort.		44.0	68.1	22.3	4.4
Aktif Karlılığı			-7.3	37.9	-7.5
Sektör Ort.		33.4	46.9	18.3	3.2
Temettü Verimi			1.5		1.4
Sektör Ort.		3.3	2.9	2.6	3.3

Finansal Analiz

Çeyreklik net zarar -33.5 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem -246.6 TL net zarar.)

Şirketin son çeyrekte çeyreklik olarak kardan zarara geçtiği dikkat çekmekte.

Çeyreklik net satışlar 64.9 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 32.7 milyon TL)

Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %104.3 yükseliş kaydettiği gözlenirken, şirketin 6A26 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %42.2 yükselişle 101.5 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

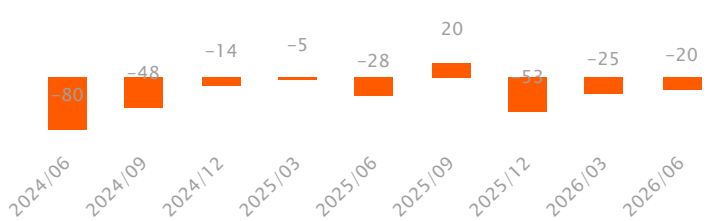
Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 0.58 puan düşüş kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK -20.2 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %-31.08 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %-75, geçen yıl aynı çeyrek %-86.79)

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	16,848	19,756	13,622	19,339	42.0	61.6
Nakit ve Nakit Benzerleri	1,852	1,389	1,168	938	-19.7	3.0
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Ticari Alacaklar	27	469	170	407	139.3	1.3
Stoklar	14,807	17,649	12,139	17,717	45.9	56.5
Duran Varlıklar	9,405	11,836	8,387	12,031	43.5	38.4
Ticari Alacaklar	0	13	0	11	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Maddi Duran Varlıklar	124	92	105	81	-22.6	0.3
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	0	0	16.0	0.0
Toplam Varlıklar (Aktifler)	26,253	31,592	22,009	31,371	42.5	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	30	40	26	19	-26.6	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	20	9	6	-34.7	0.0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	6,800	7,323	5,494	2,549	-53.6	8.1
Finansal Borçlar	0	0	6	0	a.d.	0.0
Ticari Borçlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	6,830	7,364	5,520	2,568	-53.5	8.2
Özkaynaklar	19,423	24,228	16,489	28,803	74.7	91.8
Ödenmiş Sermaye	659	659	659	659	0.0	2.1
Geri Alınmış Paylar (-)	0	67	49	67	35.5	0.2
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	14,169	15,367	11,321	15,960	41.0	50.9
Net Dönem Karı veya Zararı	-1,413	787	-775	4,698	a.d.	15.0
Toplam Kaynaklar	26,253	31,592	22,009	31,371	42.5	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	64	226	71	102	42.2	100.0
Satışların Maliyeti	112	125	26	58	117.6	56.7
Brüt Kâr (Zarar)	-48	101	45	44	-2.2	43.3
Faaliyet Giderleri (-)	139	176	89	102	14.6	100.8
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	-187	-75	-44	-58	31.5	-57.6
FAVÖK	-169	-58	-34	-48	42.1	-47.3
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	-8	-6	-1	0	a.d.	0.0
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	-1,765	-208	13	38	192.3	37.4
Net Finansman Gelir/Gider	207	201	-1,789	-45	-97.5	-44.3
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	-1,961	-290	-32	-21	-35.8	-20.3
Finansman Gelirleri	922	601	393	216	-45.2	212.4
Finansman Giderleri (-)	1	0	0	1	105.0	1.0
Parasal Kazanç/ Kayıp	-715	-400	-2,182	-259	-88.1	-255.4
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	-1,754	-89	-1,821	-65	-96.4	-64.2
Dönem Net Kârı veya Zararı	-1,413	650	-1,053	4,698	a.d.	4,627.2
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	-1,680	-1,685	-1,302	-614	-52.8	
Ticari Alacaklardaki Değişim	-7	-372	-199	64	a.d.	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	-195	-431	1,422	-94	a.d.	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	-61	-3	-11	-14	26.5	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	-14	9	-2	-170	8,011.9	
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	326	90	-72.3	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	0	0	0	0	3,202.9	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	0	0	0	a.d.	
Ödenen Temettüler	193	0	0	124	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	-972	-1,142	-978	-694	-29.0	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2024/12	2025/12	2025/06	2026/06
Likidite Oranları				
Cari Oran	570.6	489.0	520.3	1,006.2
Nakit Oran	6,273.9	3,438.9	4,459.9	4,879.7
Likit Oran	65.8	49.5	53.6	78.1
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	66.4	431.1	188.5	594.9
Stok Devir Hızı	29,182.2	39,318.3	61,714.0	37,205.2
Borç Devir Hızı	131.6	57.5	51.2	18.2
Net Nakit Döngüsü (Gün)	29,117.1	39,691.9	61,851.2	37,781.9
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	-74.7	44.6	62.9	43.3
FVÖK Marjı	-4,157.7	-305.4	-3,102.1	-275.6
FAVÖK Marjı	-263.2	-25.5	-47.3	-47.3
Vergi Öncesi Kar Marjı	-2,725.3	-39.4	-2,551.8	-64.2
Efektif Vergi Oranı	19.4	831.1	42.2	7,305.6
Net Kar Marjı	-2,195.9	288.0	-1,474.5	4,627.2
Özsermaye Karlılığı	-6.9	3.0	-6.1	20.7
Aktif Karlılık	-5.9	2.2	-7.5	24.0
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	35.2	30.4	33.5	8.9
Toplam Borç / Aktif	26.0	23.3	25.1	8.2
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar			0.1	
Faiz Karşılama Oranı	-2,829.1	-238.7	-3,664.1	-64.0
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	0.1	4.1	0.2	8.3
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	-0.1	-7.1	-0.2	-11.6
Net Borç (Mn TL)	-1,852.3	-1,389.4	-1,161.9	-937.6
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	11.29	7,440	154	28,803	31,371	25.41		1.16	0.26	4,627.17		42.53	20.75
YGGYO	225.00	54,432	1,125	28,215	29,741	17.21	21.54	10.26	1.93	42.72	-1.44	39.27	3.18
EKGYO	20.80	79,040	1,633	154,332	423,624	2.29	10.16		0.51	5.82	5.18	90.74	2.17
PEKGY	11.93	59,650	1,233	10,066	18,691	206.62		119.43	5.93	22,160.27		105.76	5.02
RYGYO	44.00	88,000	1,819	103,263	127,880	26.30	28.49	5.52	0.85	99.86	0.89	76.30	2.41
TRGYO	94.75	94,750	1,958	154,004	196,655	5.61	8.05	15.15	0.62	68.75	-0.25	43.70	3.58
AKSGY	9.93	23,981	496	52,493	63,083	5.67	7.87	7.32	0.46	45.88	-0.10	40.25	2.49
PSGYO	3.10	21,393	442	42,594	89,529	39.28		10.60	0.50	221.16		39.83	5.74
ISGYO	24.02	23,029	476	58,193	70,128	8.94	24.40		0.40	-52.63	0.67	32.94	-1.71
SNGYO	3.22	12,880	266	55,730	74,774	3.61	12.67		0.23	4.71	3.54	36.64	0.33
AVPGY	55.60	22,240	460	46,495	58,233	3.36	12.12	21.74	0.48	36.97	-0.29	21.47	2.73
AKFGY	2.87	11,193	231	33,577	43,382	13.94	16.83	25.12	0.33	-31.69	3.69	44.21	-0.59
SVGYO	15.71	17,014	352	4,509	5,997	244.32	458.67		3.77	139.12	-16.67		1.04
PAGYO	137.10	11,928	246	17,797	19,576	11.44	13.45	7.59	0.67	73.60	-0.32	41.29	2.87
FZLGY	9.14	11,425	236	4,242	11,816	3.13			2.69	-9.19		4.41	-6.42
ADGYO	60.00	32,751	677	14,925	17,703	44.24	80.41		2.19	-23.44	-0.97	161.70	-0.99
OZKGY	13.35	19,438	402	76,653	97,506	3.80	13.48		0.25	-78.46	-5.96	49.48	-1.46
HLGYO	4.55	17,472	361	67,076	102,669	2.88	59.89	1.55	0.26	163.31	27.77	77.79	6.36
ALGYO	3.71	7,526	156	19,071	31,368	30.43	73.06		0.39	354.24	33.82	43.31	2.27
KGYO	11.01	11,010	228	1,431	10,146	6.94			7.69	0.58		34.52	0.65
Gayrimenkul Yat. Ort.						44.67	16.43	10.70	0.92	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 Son Kapanış 11.29 TL	Değer (TL)	Uzaklık
1.Destek	11.18	-1.0%
2.Destek	11.07	-1.9%
PİVOT	11.30	0.1%
1.Direnç	11.41	1.1%
2.Direnç	11.53	2.1%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	34	
Son 1 Hafta	37	-8.7% altında
Son 1 Ay	38	-11.8% altında
Son 3 Ay	57	-40.6% altında
Son 1 Yıl	48	-30.3% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	13.59	-16.92%
23.60%	12.87	-12.28%
38.20%	12.42	-9.10%
50.00%	12.06	-6.38%
61.80%	11.69	-3.42%
78.60%	11.18	0.98%
100.00%	10.52	7.32%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	11.26	YUKARI	ALIŞ	03.09.26	11.03	0.2%
20 Günlük Ort.	11.15	YUKARI	ALIŞ	07.09.26	11.15	1.3%
50 Günlük Ort.	11.44	AŞAĞI	ALIŞ	10.09.26	11.35	-1.3%
100 Günlük Ort.	11.67	AŞAĞI	ALIŞ	24.07.26	11.43	-3.3%
200 günlük Ort.	11.28	AŞAĞI	ALIŞ	24.07.26		0.1%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	52.30	AŞAĞI		
MOM	100.62	AŞAĞI		
MACD	-0.02	YUKARI		0 Referans çizgisi altında.
CCI	58.33	AŞAĞI	SATIŞ	
ADX	15.91	AŞAĞI		

Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
YUKARI	+ 2 (ZAYIF)	10.93		08.09.26	11.00

Bu aşamada mevcut trendin yönünü YUKARI, trendin gücünü de + 2 (ZAYIF) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 10.93 trend takip seviyesi üzerinde kalılabildiği sürece yukarı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 10.93 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 11.18 ve 11.07 seviyeleri, direnç olarak da 11.41 ve 11.53 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

ASGYO	04.09.2026 09:05 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Pay Alım Satım Bildirimi Haberin Devamı
ASGYO	03.09.2026 10:03 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Pay Alım Satım Bildirimi Haberin Devamı
ASGYO	02.09.2026 19:25 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kuruluna Yapılan Başvuru Hk Haberin Devamı
ASGYO	11.08.2026 18:16 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Katılım Finansı İlkeleri Bilgi Formu Haberin Devamı
ASGYO	10.08.2026 18:58 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Hk Haberin Devamı
ASGYO	10.08.2026 18:46 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 01.01.2026 - 30.06.2026 Hesap dönemine ait Sorumluluk Beyanı Haberin Devamı
ASGYO	10.08.2026 18:45 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 01.01.2026-30.06.2026 Dönemine Ait Faaliyet Raporu Haberin Devamı
ASGYO	10.08.2026 18:45 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 01.01.2026-30.06.2026 Dönemine Ait Finansal Tablolar Haberin Devamı
ASGYO	05.08.2026 08:59 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Pay Alım Satım Bildirimi Haberin Devamı
ASGYO	03.08.2026 10:01 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Pay Alım Satım Bildirimi Haberin Devamı
ASGYO	31.07.2026 09:02 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Pay Alım Satım Bildirimi Haberin Devamı
ASGYO	20.07.2026 08:41 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Pay Alım Satım Bildirimi 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.