

## ADESE / Adese Gayrimenkul

03 Mayıs 2024

Şirkete ilişkin notlarımızı aşağıda görebilirsiniz:

- Adese Gayrimenkul, 4Ç23 mali sonuçlarında, %135 artışla 1.51 milyar TL net kâr açıkladı.
- Şirketin net satış gelirleri geçen yılın aynı dönemine göre %3 büyüme göstererek 183.99 milyon TL oldu. FAVÖK ise yıllık bazda %13 azalarak 57.41 milyon TL'ye geriledi.
- Şirketin döviz açık pozisyonu 35.27 milyon TL seviyesindeyken finansman giderleri 87.72 milyon TL seviyelerinde bulunmaktadır.
- MACD, hareketli ortalamasının üzerinde olması sebebiyle **alış** pozisyonunu koruyor. En son 14 gün önce hareketli ortalamasını yukarı yönde keserek olası bir **alım** sinyali verdi.

MİLYON TL	Not	4Ç23	4Ç22	Değişim %	2023/12	2022/12
Net Satışlar	1	183.99	178.25	3	335.86	265.73
Brüt EFK	2	70.31	82.65	-15	167.18	130.72
FAVÖK	2	57.41	66.00	-13	117.86	98.40
Net Kâr	1	1,512.12	643.27	135	1,743.24	715.84

Not: "1: Son beş yılın en iyisi, 5: Son beş yılın en kötüsü"

ORANLAR	Not	4Ç23	4Ç22	2023/12	2022/12
Brüt EFK Marjı (%)	5	38.21	46.37	49.78	49.19
Favök Marjı (%)	5	31.20	37.03	35.09	37.03
Net Kar Marjı (%)	1	821.87	360.88	519.03	269.39
Net Satışlar Büyüme (%)	5	3.22	720.67	26.39	429.46
FAVÖK Büyüme (%)	5	-13.02	456.95	19.77	234.26
Net Kâr Büyüme (%)	3	135.07	83.54	143.52	86.02
Temettü Verimi (%)	-	-	-	-	-

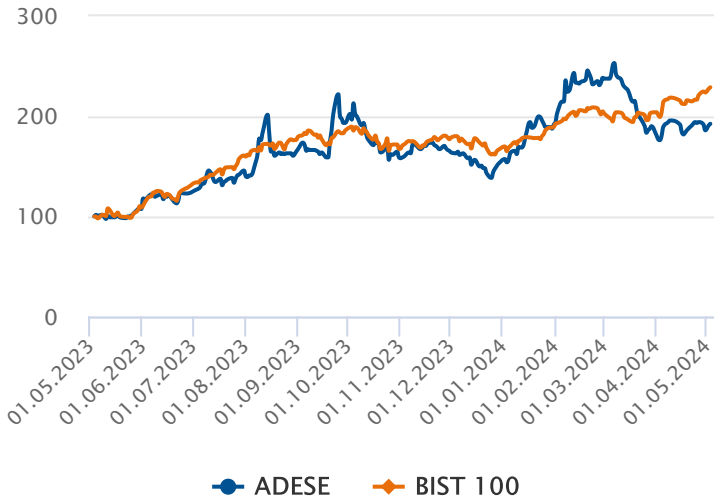
Not 1: "1: Son beş yılın en iyisi, 5: Son beş yılın en kötüsü"

Not 2: "Tablo başlıklarında "Ç" bulunan sütunlar sadece çeyrek (üç aylık) verileri, diğer sütunlar ise kümülatif verileri göstermektedir."

CARİ DEĞERLER	2023/12	2022/12
Piyasa Değeri	2,368.80	2,005.92
Net Borç	-2.34	-576.42
F/K (Fiyat Kazanç)	1.36	2.80
Piyasa Değeri/Defter Değeri	0.28	0.30
Firma Değeri/FAVÖK	15.89	14.53
Hisse Başına Kâr	1.73	0.71
Özsermaye Kârlılığı (%)	23.21	16.83

PERFORMANS GÖSTERGELERİ	NOMİNAL (%)	BİST 100 GÖR. (%)
Haftalık	-0.84	-4.33
Aylık	9.30	-4.85
3 Aylık	-5.24	-20.10
6 Aylık	20.51	-9.63
Yıllık	92.62	-15.92

## Endekse Görece Performans Grafiği



## Net Satışları ve Kârı Arttı

Şirketin 4Ç23 gelir tablosunda net satışları %3 oranında artarak 183.99 milyon TL olarak gerçekleşti. Satışlardaki artış ile birlikte net kâr %135 artarak 1.51 milyar TL'ye yükseldi. Şirketin net nakdi 2.34 milyon TL olarak gerçekleşti.

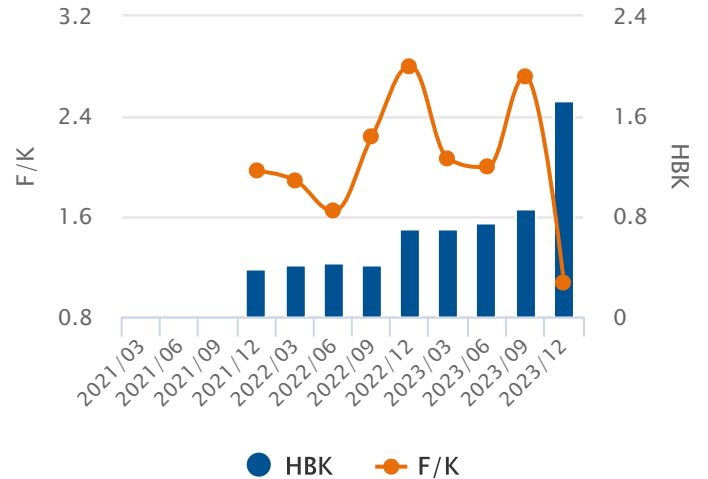
## Oran Analizleri Negatif

Şirketin 4Ç23 döneminde FAVÖK rakamları %13 azalarak 57.41 milyon TL seviyesine gerilerken, FAVÖK Marjı %31.20 seviyesine geriledi. Faaliyet giderleri %2 azalış gösterirken, finansal giderler 116.73 milyon TL olarak hesaplanmıştır. F/K değeri 1.36 ve PD/DD oranı ise 0.28 seviyesi ile sektörün altında fiyatlanıyor.

## Endekse Görece Negatif Performans

BIST 100 Endeksi son bir yılda %129 değer kazanırken, ADESE ise %93 değer kazandı. Son bir yılda en düşük 1.16 seviyesini gören hisse, en yüksek 3.19 seviyesini gördü.

## Hisse Başına Kar Grafiği



### 5 ve 20 Gün Hareketli Ortalama

Son 2 gündür 5 günlük hareketli ortalama, 20 günlük hareketli ortalamasına doğru yükselerek güç kazanıyor. 5 günlük hareketli ortalama, 20 günlük hareketli ortalamasının altında seyrettiği için **satış** pozisyonunu koruyor.

### Commodity Channel Index (CCI)

CCI, aşırı alım ya da satım bölgesinde değil. En son 6 gün önce +100 seviyesini aşağı yönde keserek olası bir **sat** sinyali verdi.

### Momentum

Momentum, aşırı alım ya da satım bölgesinde değil. En son 4 gün önce aşırı alım bölgesinden çıkarak olası bir **sat** sinyali verdi.

### Relative Strength Index (RSI)

RSI, aşırı alım ya da satım bölgesinde değil. En son 17 gün önce 30 seviyesini yukarı yönde keserek olası bir **alım** sinyali verdi.

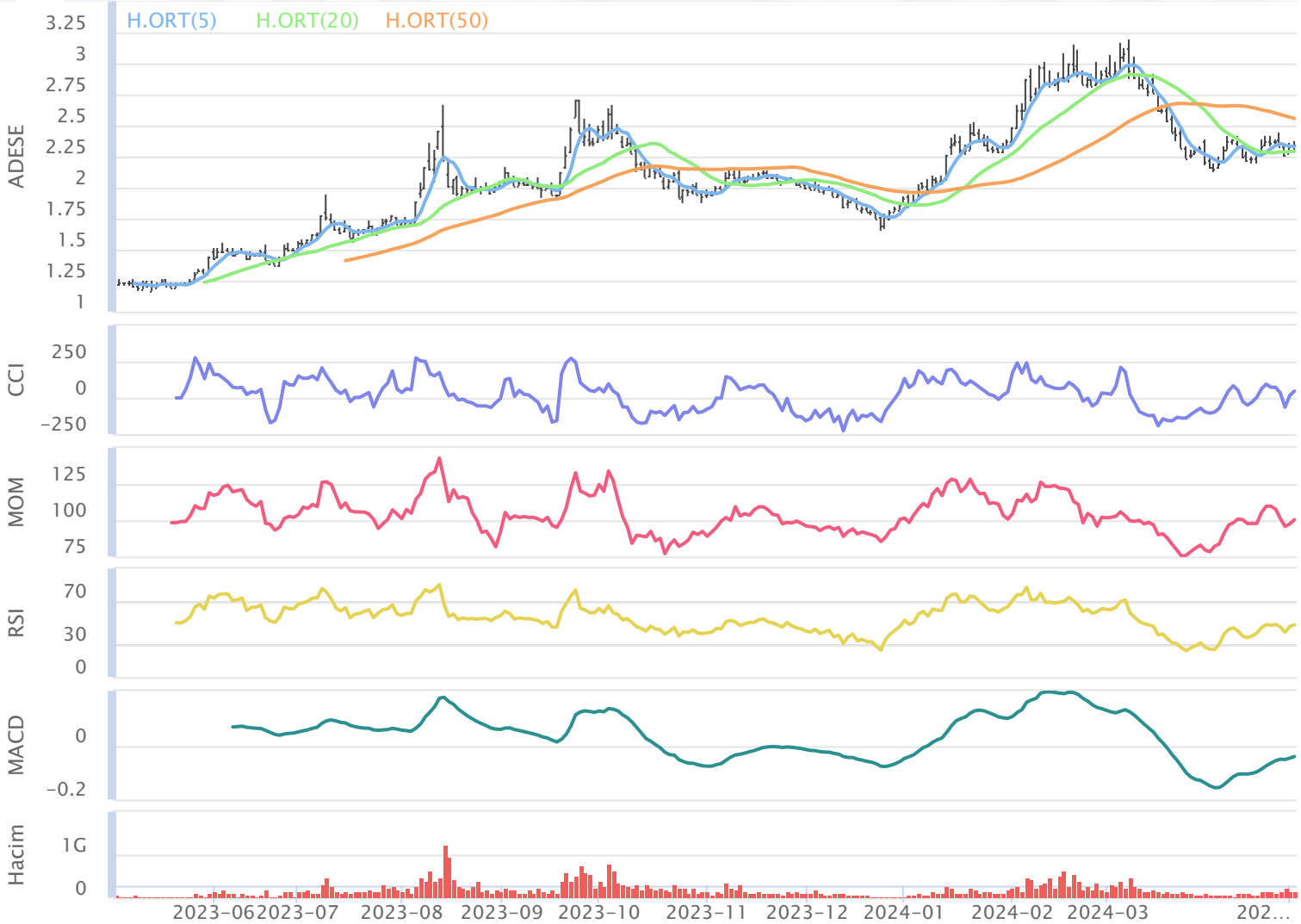
### MACD

MACD, hareketli ortalamasının üzerinde olması sebebiyle **alış** pozisyonunu koruyor. En son 14 gün önce hareketli ortalamasını yukarı yönde keserek olası bir **alım** sinyali verdi.

### Stokastik

Stokastik, aşırı alım ya da satım bölgesinde değil. Hareketli ortalamasını aşağı yönde kesmiş olması, çok kesin olmasa da, kısa vadeli bir düşüş olasılığına işaret ediyor olabilir.

03.05.2023 - 03.05.2024



## Aylara Göre Değişim

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
3Y-Ort.	%-7.59	%-5.19	%12.18	%-17.66	%-10.19	%-1.50	%12.25	%12.71	%3.15	%3.71	%4.90	%2.37
2024	%25.81	%24.36	%-20.27	%-2.16	%3.52	-	-	-	-	-	-	-
2023	%-25.63	%-6.76	%5.80	%-13.70	%3.97	%14.50	%18.67	%12.92	%17.41	%-17.80	%4.12	%-7.92
2022	%0.00	%-5.33	%8.45	%1.30	%-3.85	%-4.00	%13.89	%26.83	%-9.62	%36.17	%35.16	%15.03
2021	%2.86	%-3.47	%22.30	%-40.59	%-30.69	%-15.00	%4.20	%-1.61	%1.64	%-7.26	%-24.58	%0.00

## Dönemsel Getiri Analizi

Adese Gayrimenkul günü %0.86 değişimle 2.35 seviyesinden tamamladı. Şirketin Mayıs ayı performansına bakıldığında bir önceki aya göre %9.30 değer kazandığı görülmektedir. Bir önceki yılın Mayıs ayında şirketin %3.97 değer kazandığı görülmektedir. Şirketin 3 yıllık Mayıs ayı ortalaması %-8.48 seviyesindeyken aybaşıdan bu yana getirisi %3.52 seviyesinde bulunuyor. 3 yıllık ortalamaya bakarak, şirketin performansında Mayıs ayının sonuna kadar olumsuz, önümüzdeki Haziran ayında da olumsuz seyir görülebilir.

## Aylık Bazda Yabancı İşlemleri

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
3Y-Ort.	-4.02	4.89	-9.27	-0.39	2.77	5.35	1.19	-10.42	-5.83	7.87	8.27	7.19
2024	81.84	13.76	-92.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023	-1.04	5.26	-29.59	8.14	13.33	12.90	-16.26	-14.12	-11.98	6.51	6.98	62.12
2022	-5.20	-0.41	3.50	0.01	-6.44	4.03	20.27	-17.24	-5.76	12.64	21.20	-49.47
2021	-5.81	9.83	-1.73	-9.33	1.43	-0.89	-0.45	0.10	0.23	4.46	-3.37	8.94

## Yabancı Payların Halka Açık Piyasa Değerine Oranı

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
3Y-Ort.	%-0.56	%0.62	%-0.63	%-0.43	%0.20	%0.40	%0.50	%-0.83	%-0.37	%1.02	%0.40	%0.73
2024	%3.73	%0.50	%-4.23	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
2023	%-0.07	%0.41	%-2.16	%0.69	%1.09	%0.92	%-0.97	%-0.75	%-0.54	%0.36	%0.37	%3.56
2022	%-0.74	%-0.06	%0.48	%0.00	%-0.92	%0.60	%2.64	%-1.77	%-0.65	%1.05	%1.31	%-2.65
2021	%-0.86	%1.51	%-0.22	%-1.97	%0.43	%-0.32	%-0.16	%0.03	%0.08	%1.66	%-0.48	%1.27

## Dönemsel Yabancı Yatırımcı Analizi

Geçtiğimiz Mart ayında yabancı yatırımcılar -92.07 Milyon TL net satım gerçekleştirdi. İçinde bulunduğumuz Mayıs ayının son 3 yıllık yabancı işlemleri ortalamasına bakıldığında -393.22 Bin TL seviyesinde ve satım yönlü olduğu gözlemleniyor. Şirketin halka açık piyasa değerinin yabancı oranına bakıldığında, yabancı paylarındaki değişimin 3 yıllık ortalaması Mart ayı için %-0.80 düzeyinde olduğu görülmekte. Geçtiğimiz Mart ayında yabancı paylarının, halka açık piyasa değeri üzerindeki payı %4.33 azalış gösterdi.

## Aylara Göre Değişim (BIST 100 Göreceli)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
3Y-Ort.	%-7.28	%-5.77	%12.98	%-19.27	%-13.93	%-4.05	%0.61	%-0.10	%2.69	%-4.76	%-10.03	%-0.23
2024	%10.61	%14.93	%-19.83	%-10.95	%1.20	-	-	-	-	-	-	-
2023	%-17.67	%-11.40	%15.13	%-10.05	%-1.75	%-2.84	%-5.30	%2.92	%11.54	%-8.82	%-1.57	%-2.02
2022	%-7.27	%-2.56	%-5.49	%-6.92	%-8.25	%1.66	%5.67	%3.68	%-9.86	%8.83	%8.04	%3.93
2021	%3.09	%-3.34	%29.30	%-40.85	%-31.80	%-10.98	%1.47	%-6.90	%6.39	%-14.30	%-36.57	%-2.58

## Dönemsel BIST Relatif Analizi

Şirket geçtiğimiz işlem gününü BIST 100 Endeksine göre %0.19 pozitif getiriyle tamamlamıştır. Son 3 yıllık Mayıs ayı ortalamasına bakıldığında, şirketin BIST 100 endeksine göre %-13.49 negatif getiriye sahip olduğu görülmekte. Mayıs ayında ay başına göre %1.20 göreceli getiriye sahiptir.

## Sektörel Oranlar Sanayi

Kod	Kapanış	FK (Fiyat / Kapanış)	PD / DD	Firma Değeri / FAVÖK	Firma Değeri / Net Satış	Favök Marjı (%) (Çeyrek)
ADESE	2.35	1.36	0.28	20.08	7.05	31.20
RGYAS	123.90	2.24	0.74	19.53	11.69	
IHLGM	1.53	91.19	1.41		3.64	
SONME	107.30	379.22	29.43		356.19	

## Sektörel Analiz

Adese Gayrimenkul şirketinin F/K oranı 1.36 seviyesinde ve 1.93 olan Sektörel F/K oranının altındadır. Bununla birlikte PD/DD oranı 0.28 seviyesinde ve sektörün altındadır. FD/FAVÖK oranı sektörün üzerinde olan şirketin FD/Satışlar oranı da sektörün üzerinde bulunmaktadır. Hissenin Favök Marjı ise sektör ortalamasının üzerindeyken, geçen yılın aynı dönemine kıyasla düşüş gösteriyor.



Bugün alacağınız bir Adese Gayrimenkul hissesinin son 3 yıllık Mayıs ayı getirilerinin ortalaması %8.48 olarak gerçekleşti. Aybaşıdan itibaren getirisi de %3.52 olarak gerçekleşti. Son 1 yıllık yabancı yatırımcı işlemleri alış ağırlıklı gerçekleşmekte.

## Hazırlayan : Yatırım Danışmanlığı ve Bireysel Portföy Yönetimi

Soru, görüş ve işlemlerinizi için müşteri temsilciniz ile iletişime geçebilirsiniz.

### Özel İşlem Merkezi

444 42 55

## ÇEKİNCE

Bu rapor genel yatırım tavsiyesi niteliğindedir.

“Yatırım Danışmanlığı” hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak Yatırım Danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan bilgi, yorum ve tavsiyeleri, kişilerin yerindelik testi ile belirlendiği risk seviyeleri dikkate alınarak, Halk Yatırım Yatırım Danışmanlığı ve Araştırma birimi nezdinde güvenilir olduğuna inanılan bilgi kaynaklarından yararlanarak hazırlanmakta ve kişiye özel sunulmaktadır. Verilen bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, risk yapınıza uygun olmayan şekilde sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Size özel olarak tahsis edilen Yatırım Danışmanınız ile irtibata geçmeniz ve mali durumunuz ve risk seviyelerinize uygun kararları birlikte almanız tavsiye edilir.

Veri ve grafikler güvenilirliğine inandığımız güvenilir kaynaklardan derlenmiş olup, yapılan yorumlar sadece HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Yatırım Danışmanlığı'nın beklentilerini yansıtmaktadır. Bu bilgiler ışığında yapılan ve yapılacak olan ileriye dönük yatırımların sonuçlarından Şirketimiz hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Ayrıca, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin yazılı izni olmadıkça içeriği kısmen ya da tamamen üçüncü kişilerce hiç bir şekil ve ortamda yayınlanamaz, iktisap edilemez, alıntı yapılamaz, kullanılamaz. İleti, gönderilen kişiye özel ve münhasırdır. İlave olarak, bu raporun gönderildiği ve yukarıdaki açıklamalarımız doğrultusunda kullanıldığı ülkelerdeki yasal düzenlemelerden kaynaklı tüm talep ve dava haklarımız saklıdır.

Uyarı Notu: Bu e-posta'nın içerdiği bilgiler (ekleri dahil olmak üzere) gizlidir. Onayımız olmaksızın üçüncü kişilere açıklanamaz. Bu mesajın gönderilmek istendiği kişi değilseniz, lütfen mesajı sisteminizden derhal siliniz. Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. bu mesajın içerdiği bilgilerin doğruluğu veya eksiksiz olduğu konusunda bir garanti vermemektedir. Bu nedenle bilgilerin ne şekilde olursa olsun, içeriğinden, iletilmesinden, alınmasından, saklanmasından sorumlu değildir. Bu mesajın içeriği yazarına ait olup, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin görüşlerini içermeyebilir.