

Şirkete ilişkin notlarımızı aşağıda görebilirsiniz:

- Edip Gayrimenkul, 4Ç23 mali sonuçlarında, %184 artışla 1.79 milyar TL net kâr açıkladı.
- Şirketin net satış gelirleri geçen yılın aynı dönemine göre %22 azalarak 163.79 milyon TL oldu. FAVÖK ise yıllık bazda %14 azalarak 84.42 milyon TL'ye geriledi.
- Şirketin döviz fazla pozisyonu 9.48 milyon TL seviyesindeyken finansman gelirleri 795.97 bin TL seviyelerinde bulunmaktadır.
- MACD, hareketli ortalamasının altında olması sebebiyle **satış** pozisyonunu koruyor. En son 4 gün önce hareketli ortalamasını aşağı yönde keserek olası bir **sat** sinyali verdi.

MİLYON TL	Not	4Ç23	4Ç22	Değişim %	2023/12	2022/12
Net Satışlar	2	163.79	210.99	-22	380.98	327.02
Brüt EFK	2	91.40	105.58	-13	213.93	160.69
FAVÖK	2	84.42	98.15	-14	196.43	147.18
Net Kâr	1	1,793.45	631.00	184	1,861.97	1,041.76

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

ORANLAR	Not	4Ç23	4Ç22	2023/12	2022/12
Brüt EFK Marjı (%)	2	55.80	50.04	56.15	49.14
Favök Marjı (%)	2	51.54	46.52	51.56	45.01
Net Kar Marjı (%)	1	1,094.94	299.06	488.73	318.56
Net Satışlar Büyüme (%)	5	-22.37	728.43	16.50	346.59
FAVÖK Büyüme (%)	5	-13.99	637.53	33.47	369.99
Net Kâr Büyüme (%)	1	184.22	-	78.73	-
Temettü Verimi (%)	-	-	-	-	-

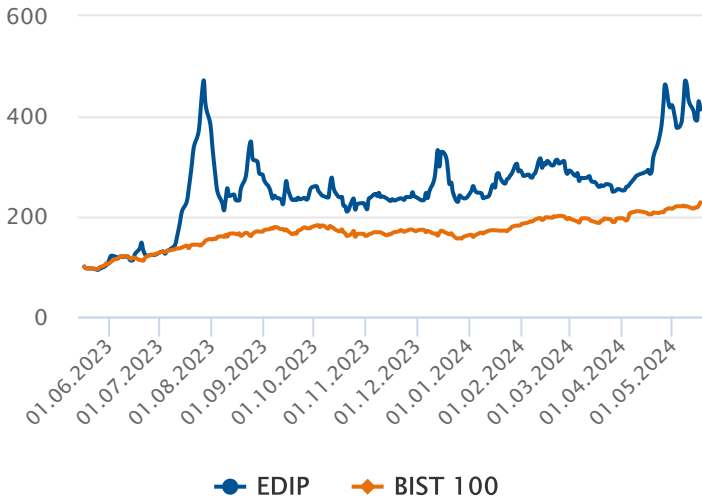
Not 1: "1: Son beş yılın en iyisi, 5: Son beş yılın en kötüsü"

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	1,664.00	815.75
Net Borç	1,286.75	2,173.06
F/K (Fiyat Kazanç)	0.89	0.78
Piyasa Değeri/Defter Değeri	0.64	1.09
Firma Değeri/FAVÖK	11.38	20.31
Hisse Başına Kâr	28.65	16.03
Özsermaye Kârlılığı (%)	110.88	325.20

PERFORMANS GÖSTERGELERİ	NOMİNAL (%)	BİST 100 GÖR. (%)
Haftalık	-4.41	-8.22
Aylık	45.04	29.87
3 Aylık	32.99	15.58
6 Aylık	78.40	31.63
Yıllık	313.57	81.14

#### Endekse Görece Performans Grafliği



#### Net Kâr Arttı

Şirketin 4Ç23 gelir tablosunda net satışları %22 oranında azalarak 163.79 milyon TL olarak gerçekleşti. Satışlardaki azalmaya rağmen net kâr %184 artarak 1.79 milyar TL'ye yükseldi. Şirketin net borcu geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %41 azalarak 1.29 milyar TL seviyesine geriledi.

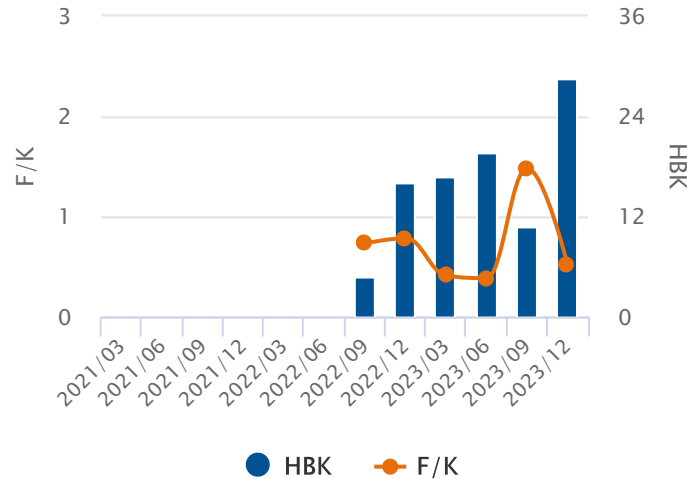
#### Oran Analizleri Negatif

Şirketin 4Ç23 döneminde FAVÖK rakamları %14 azalarak 84.42 milyon TL seviyesine gerilerken, FAVÖK Marjı %51.54 seviyesine yükseldi. Faaliyet giderleri %9 azalış gösterirken, finansal giderler %68.13 artış kaydetmiştir. F/K değeri 0.89 ve PD/DD oranı ise 0.64 seviyesi ile sektörün altında fiyatlanıyor.

#### Endekse Görece Pozitif Performans

BIST 100 Endeksi son bir yılda %128 değer kazanırken, EDIP ise %314 değer kazandı. Son bir yılda en düşük 5.74 seviyesini gören hisse, en yüksek 31.62 seviyesini gördü.

#### Hisse Başına Kar Grafliği



### 5 ve 20 Gün Hareketli Ortalama

En son 2 gündür 5 günlük hareketli ortalama, 20 günlük hareketli ortalamasına doğru düşerek güç **kaybediyor**. 5 günlük hareketli ortalama, 20 günlük hareketli ortalamasının üzerinde seyrettiği için **alım** 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 2 gün önce aşırı satım bölgesinden çıkarak olası bir **alım** sinyali verdi.

### Relative Strength Index (RSI)

RSI, aşırı alım ya da satım bölgesinde değil. En son 6 gün önce 70 seviyesini aşağı yönde keserek olası bir **sat** sinyali verdi.

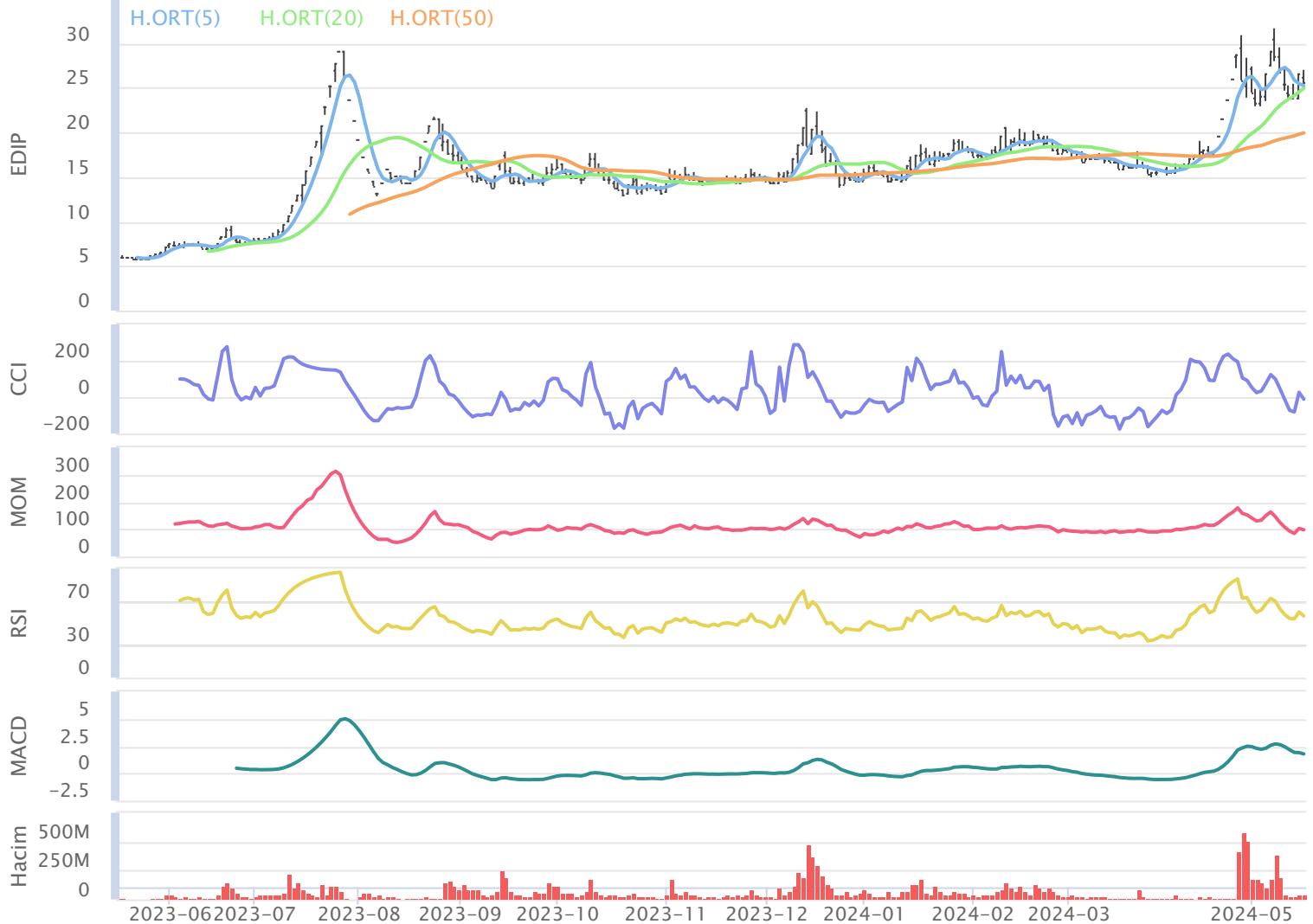
### MACD

MACD, hareketli ortalamasının altında olması sebebiyle **satış** pozisyonunu koruyor. En son 4 gün önce hareketli ortalamasını aşağı yönde keserek olası bir **sat** sinyali verdi.

### Stokastik

Stokastik, aşırı alım ya da satım bölgesinde değil. Stokastik, 20 seviyesini yukarı yönde keserek olası bir **alım** sinyali verdi.

17.05.2023 - 17.05.2024



## Aylara Göre Değişim

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
3Y-Ort.	%-10.24	%7.62	%0.18	%-18.39	%-4.97	%9.12	%108.62	%-14.43	%-6.51	%7.81	%36.80	%5.10
2024	%23.82	%-0.17	%-12.62	%65.78	%-2.14	-	-	-	-	-	-	-
2023	%-30.44	%-10.08	%-12.10	%-2.46	%-1.93	%15.15	%211.58	%-25.97	%-9.01	%-14.61	%8.66	%-1.28
2022	%3.94	%13.45	%7.90	%-15.77	%-3.01	%3.79	%8.97	%12.50	%-5.69	%26.44	%108.41	%36.86
2021	%-4.22	%19.50	%4.74	%-36.93	%-9.96	%8.41	%105.31	%-29.82	%-4.82	%11.61	%-6.67	%-20.29

## Dönemsel Getiri Analizi

Edip Gayrimenkul günü %-3.90 değişimle 25.60 seviyesinden tamamladı. Şirketin Mayıs ayı performansına bakıldığında bir önceki aya göre %45.04 değer kazandığı görülmektedir. Bir önceki yılın Mayıs ayında şirketin %-1.93 değer kaybettiği görülmektedir. Şirketin 3 yıllık Mayıs ayı ortalaması %-4.97 seviyesindeyken aybaşıdan bu yana getirisi %-2.14 seviyesinde bulunuyor. 3 yıllık ortalamaya bakarak, şirketin performansında Mayıs ayının sonuna kadar olumsuz, önümüzdeki Haziran ayında da olumlu seyrir görülebilir.

## Aylık Bazda Yabancı İşlemleri

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
3Y-Ort.	-1.26	2.42	-3.88	-1.76	-0.23	0.11	0.57	-0.13	-4.07	3.35	-2.74	-1.18
2024	-3.98	3.11	17.85	1.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023	-5.33	3.49	-8.45	-1.94	0.07	-1.33	-0.46	-2.52	-0.52	0.30	0.05	-3.59
2022	-0.31	1.67	0.66	-1.66	-0.87	1.70	2.18	3.11	-6.48	9.95	-8.35	0.23
2021	1.85	2.11	-3.84	-1.66	0.12	-0.04	0.00	-0.97	-5.21	-0.21	0.09	-0.17

## Yabancı Payların Halka Açık Piyasa Değerine Oranı

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
3Y-Ort.	%-0.16	%1.84	%-2.45	%-1.84	%-0.29	%0.46	%0.79	%0.52	%-4.21	%2.72	%-1.08	%-0.35
2024	%-0.81	%0.63	%4.14	%0.20	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
2023	%-2.24	%1.63	%-4.48	%-1.06	%0.04	%-0.64	%-0.07	%-0.53	%-0.12	%0.08	%0.01	%-0.90
2022	%-0.39	%1.86	%0.68	%-2.04	%-1.11	%2.07	%2.43	%3.09	%-6.83	%8.28	%-3.34	%0.07
2021	%2.14	%2.03	%-3.54	%-2.43	%0.19	%-0.06	%0.00	%-1.01	%-5.68	%-0.20	%0.09	%-0.22

## Dönemsel Yabancı Yatırımcı Analizi

Geçtiğimiz Nisan ayında yabancı yatırımcılar 1.44 Milyon TL net alım gerçekleştirdi. İçinde bulunduğumuz Mayıs ayının son 3 yıllık yabancı işlemleri ortalamasına bakıldığında -228.46 Bin TL seviyesinde ve satım yönlü olduğu gözlemleniyor. Şirketin halka açık piyasa değerinin yabancı oranına bakıldığında, yabancı paylarındaki değişimin 3 yıllık ortalaması Nisan ayı için %-1.84 düzeyinde olduğu görülmekte. Geçtiğimiz Nisan ayında yabancı paylarının, halka açık piyasa değeri üzerindeki payı %0.20 artış gösterdi.

## Aylara Göre Değişim (BIST 100 Göreceli)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
3Y-Ort.	%-10.20	%7.29	%0.14	%-19.39	%-8.72	%7.05	%83.22	%-24.72	%-6.63	%-0.37	%15.94	%2.12
2024	%8.86	%-7.73	%-12.13	%50.87	%-7.64	-	-	-	-	-	-	-
2023	%-22.99	%-14.56	%-4.35	%1.65	%-7.33	%-2.29	%148.64	%-32.53	%-13.57	%-5.28	%2.72	%5.04
2022	%-3.61	%16.77	%-5.97	%-22.61	%-7.45	%9.91	%1.11	%-8.03	%-5.95	%1.05	%66.60	%23.66
2021	%-4.00	%19.66	%10.73	%-37.21	%-11.40	%13.53	%99.92	%-33.59	%-0.37	%3.13	%-21.50	%-22.35

## Dönemsel BIST Relatif Analizi

Şirket geçtiğimiz işlem gününü BIST 100 Endeksine göre %-6.83 negatif getiriyle tamamlamıştır. Son 3 yıllık Mayıs ayı ortalamasına bakıldığında, şirketin BIST 100 endeksine göre %-8.72 negatif getiriye sahip olduğu görülmekte. Mayıs ayında ay başına göre %-7.64 göreceli getiriye sahiptir.

## Sektörel Oranlar Sanayi

Kod	Kapanış	FK (Fiyat / Kazanç)	PD / DD	Firma Değeri / FAVÖK	Firma Değeri / Net Satış	Favök Marjı (%) (Çeyrek)
EDIP	25.60	0.89	0.64	15.02	7.75	51.54
YYAPI	7.06	2.91	1.22		260.96	-29.59
DAPGM	33.54	8.63	2.09	3.40	2.04	66.66
ENKAI	37.90	12.74	0.96	8.04	1.63	21.57
YAYLA	18.92	19.01	1.91		59.85	27.80

## Sektörel Analiz

Edip Gayrimenkul şirketinin F/K oranı 0.89 seviyesinde ve 13.60 olan Sektörel F/K oranının altındadır. Bununla birlikte PD/DD oranı 0.64 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 yükseliş gösteriyor.



Bugün alacağınız bir Edip Gayrimenkul hissesinin son 3 yıllık Mayıs ayı getirilerinin ortalaması %-4.97 olarak gerçekleşti. Aybaşıdan itibaren getirisi de %-2.14 olarak gerçekleşti.

## 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 yararlanılarak 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.