

ŞİRKET KÜNYESİ

Şirket Adı	Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Sektör	Gayrimenkul Faaliyetleri
Sermaye Grubu	LORAS HOLDİNG
Kuruluş Tarihi	28/06/1991
Kayıtlı Sermaye	2,000,000,000
Ödenmiş Sermaye	1,008,000,000
Personel Sayısı	43
Genel Müdür	AHMET HARUN TOFTAMIŞ
BİST Pazarı	Ana Pazar
Dahil Olduğu BİST Endeksleri	XUTUM, XUHIZ, XTUMY, XSKON, XBANA, XKTUM, XK100, XU500
Halka Arz Tarihi	25/10/2011
Halka Açıklık Oranı	93%
Halka Açık Piyasa Değeri	1,799,884,800
Aylık	1.03
Beta	3 Aylık 0.94
Yıllık	0.95

ORTAKLIK YAPISI

Ortak Adı	Sermaye Payı	Pay
LORAS HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	70,560,001	7.0%
Diğer	937,439,999	93.0%

KARLILIK

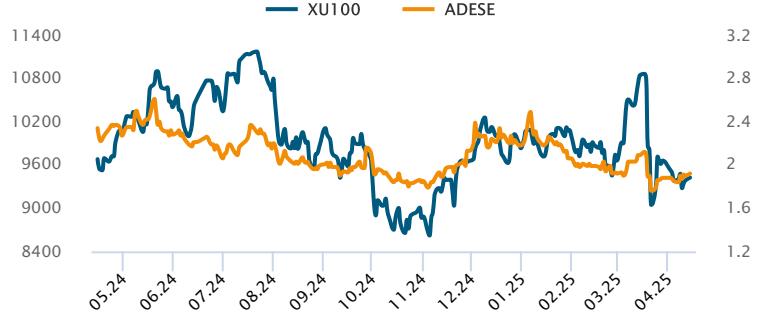
Son 5 yıl	2020/12	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12
Net K/Z (Yıllık) (Mn TL)	-74	385	716	1,810	582
Hisse Başına Kar (TL) (Yıllık)	-	0.38	1.55	1.80	0.58
Hisse Başına Kar (USD) (Yıllık)	-	0.04	0.09	0.05	0.02
Aktif Karlılığı (Yıllık)	-4.8%	20.2%	40.9%	16.5%	3.7%
Özsermaye Karlılığı (Yıllık)	-10.8%	28.4%	47.7%	19.8%	5.5%

BÜYÜME ANALİZİ

Son 5 Dönem	2023/12	2024/03	2024/06	2024/09	2024/12
Aktif Büyüme	92%	108%	214%	225%	16%
Özsermaye Büyüme	77%	92%	126%	134%	-18%
Net Satış Büyüme	82%	131%	15%	2%	8%
Net Satış Büyüme (Çeyrek)	-10%	131%	-52%	-21%	21%
Net Satış Büyüme (Yıllık)	82%	82%	22%	-3%	8%
Esas Faaliyet Karı Büyüme	68%	191%	-8%	-34%	-14%
Esas Faaliyet Karı Büy. (Çeyrek)	3%	85%	-69%	-80%	45%
Esas Faaliyet Karı Büy. (Yıllık)	68%	85%	7%	-29%	-14%
Faaliyet Gider Büyüme (Çeyrek)	62%	-7%	4%	-84%	59%
Faaliyet Gider Büyüme (Yıllık)	131%	195%	119%	74%	13%
FAVÖK Büyüme	78%	184%	11%	-15%	-2%
FAVÖK Büyüme (Çeyrek)	-14%	184%	-74%	-58%	26%
FAVÖK Büyüme (Yıllık)	78%	92%	21%	-15%	-2%
Net K/Z Büyüme	153%	-	2,029%	-	-68%
Net K/Z Büyüme (Çeyrek)	206%	-	108%	-	-75%
Net K/Z (Yıllık)	153%	277%	221%	321%	-68%
Kısa Vadeli Borç Büyüme	47%	277%	238%	293%	326%
Toplam Borç Büyüme	180%	215%	194%	203%	31%

FİNANSAL BİLGİLER

Son 5 Dönem	2023/12	2024/03	2024/06	2024/09	2024/12
Dönen Varlıklar	1,474	1,300	3,973	3,989	4,215
Duran Varlıklar	12,927	10,757	11,159	12,138	12,487
Toplam Aktifler	14,400	12,058	15,132	16,128	16,703
Özsermaye	11,664	9,633	9,115	9,612	9,557
Net Borç	-3	181	60	72	133
Net Yabancı Para Pozisyonu	-51	-1,258	-	-	-243
Net Satışlar	485	160	238	330	523
Esas Faaliyet Karı	150	56	60	68	129
FAVÖK	175	64	81	100	172
Ana Ortaklık Net K/Z	1,810	-20	409	83	582



HİSSE PERFORMANSI (%)

Değişim (%)	Günlük	Haftalık	Aylık	Yıllık	Yıllık	İlk İşlem
ADESE	1.05	4.35	-8.13	-11.93	-19.67	68.94
XU100'e göre	0.60	4.17	5.68	-8.12	-16.34	-89.87

EN DÜŞÜK EN YÜKSEK FİYAT SEVİYELERİ

Haftalık	Aylık	Yıllık	Yıllık
1.84	1.94	1.73	2.17
1.73	2.50	1.73	2.69

PİYASA DEĞERİ

Değişim (%)	14.04.2025	2024/12	2023/12	2022/12
PD (Mn TL)	1,935	2,197	1,875	2,006
Halka Açık PD (Mn TL)	1,800	2,044	1,744	1,866
PD (Mn USD)	51	62	64	107
Halka Açık PD (Mn USD)	47	58	59	100

DEĞERLEME ORANLARI

	Sektör Ort.	14.04.2025	2024/12	2023/12	2022/12
Piyasa Değeri / Defter Değeri	0.84	0.20	0.23	0.16	0.43
Fiyat Kazanç	6.24	3.32	3.77	1.04	1.29
Firma Değeri / FAVÖK	10.34	12.04	13.57	10.69	33.33
Firma Değeri / Net satış	3.68	3.96	4.46	3.86	18.40

BİLANÇO ve GELİR TABLOSU ANALİZİ

Net karı bir önceki yılın aynı dönemine göre %67.8 geriledi.

Şirketin net kârı yılın son çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %67.8 düşüşle 582.45 milyon TL olarak gerçekleşti.

Net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %7.8 yükseldi.

Şirketin net satışları yılın son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %107.8 yükselişle, geçen yılın aynı dönemine göre %7.8 yükselişle 522.76 milyon TL olarak gerçekleşti.

Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre yükseldi.

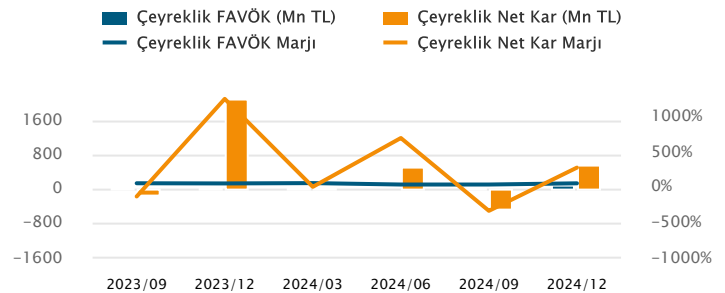
Geçtiğimiz çeyrek %20.2 düzeyinde olan FAVÖK marjının 17.0 puan yükselişle %37.3 düzeyinde gerçekleştiği dikkat çekmekte.

Çeyreklik FAVÖK 71.77 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Şirketin 2024/12 bilanço döneminde FAVÖK rakamı bir önceki yılın aynı dönemine göre %26.19 yükselişle 71.77 milyon TL düzeyinde gerçekleşirken, FAVÖK marjı %32.84 seviyesine düştü. Brüt kar marjı ise %45.46 seviyesine geriledi.

Şirketin özsermayesi son bir yıllık dönemde %-18.1 azalış kaydetti.

Şirketin özsermaye karlılığı yıllık bazda %5.49 aktif karlılığı %3.75 düzeyinde gerçekleşti.



Aktifler (Mn TL)	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	Değ.	Dikey
Dönen Varlıklar	422	584	1,474	4,215	186%	25%
Nakit ve Benzerleri	375	391	81	20	-75%	0%
Ticari Alacaklar	34	30	79	38	-52%	0%
Stoklar	5	91	1,038	3,666	253%	22%
Duran Varlıklar	1,839	4,788	12,927	12,487	-3%	75%
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	-	0%
Maddi Duran Varlıklar	1	26	218	497	128%	3%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	11	71	66	-7%	0%
Toplam Varlıklar (Aktifler)	2,261	5,372	14,400	16,703	16%	100%
Pasifler (Mn TL)	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	Değ.	Dikey
Kısa Vadeli Yükümlülükler	63	126	306	1,305	326%	8%
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	0	0	-	0%
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	34	32	33	63	91%	0%
Ticari Borçlar	4	10	100	319	218%	2%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	274	633	2,280	2,071	-9%	12%
Uzun Vadeli Borçlanmalar	34	9	45	125	181%	1%
Toplam Yükümlülükler	336	760	2,586	3,376	31%	20%
Toplam Özkaynaklar	1,924	4,612	11,664	9,557	-18%	57%
Ödenmiş Sermaye	1,008	1,008	1,008	1,008	0%	6%
Geçmiş Yıl Karları veya Zararları	84	382	4,234	3,661	-14%	22%
Net Dönem Karı veya Zararı	385	1,560	1,957	648	-67%	4%
Toplam Kaynaklar (Pasifler)	2,261	5,372	14,400	16,703	16%	100%
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	Değ.	Dikey
Net Satışlar	50	90	485	523	8%	100%
Satışların Maliyeti (-)	4	21	239	285	19%	55%
Brüt Kar (Zarar)	46	69	245	238	-3%	45%
Faaliyet Giderleri (-)	18	23	96	108	13%	21%
Genel Yönetim Giderleri	14	23	96	108	13%	21%
Pazarlama Giderleri	4	0	0	0	-	0%
Araştırma ve Geliştirme Giderleri	0	0	0	0	-	0%
Net Esas Faaliyet Karı veya Zararı	28	46	150	129	-14%	25%
Faaliyet Karı veya Zararı	30	46	200	20	-90%	4%
Finansman Gelirleri	26	88	124	37	-70%	7%
Finasman Giderleri (-)	93	13	55	72	32%	14%
Vergi Öncesi Kar veya Zarar	468	1,938	3,341	373	-89%	71%
Dönem Karı veya Zararı	385	1,561	1,810	582	-68%	111%
Finansal Oranlar	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12		
Likidite Oranları						
Nakit Oran	597.9	308.9	26.4	4.2		
Cari Oran	6.7	4.6	4.8	3.2		
Faaliyet Oranları						
Stok Devir Hızı (Yıllık)	0.8	0.3	0.6	0.1		
Alacak Devir Hızı (Yıllık)	2.0	2.9	11.3	11.7		
Aktif Devir Hızı (Yıllık)	0.0	0.0	0.0	0.0		
Finansal Yapı Oranları						
Dönen Varlıklar / Aktifler	18.7%	10.9%	10.2%	25.2%		
Duran Varlıklar / Aktifler	81.3%	89.1%	89.8%	74.8%		
Toplam Borç / Aktifler	14.9%	14.1%	18.0%	20.2%		
Toplam Borç / Özsermaye	17.5%	16.5%	22.2%	35.3%		
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	-18.07	6.54	-50.92	-243.31		
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	-61.4%	13.2%	-29.1%	-141.7%		
Net Borç (Mn TL)	-306.6	-349.8	-3.4	132.7		
Net Borç / FAVÖK (Yıllık)	-10.4%	-7.0%	0.0%	0.8%		
İhracat Oranı	-	-	-	-		
Karlılık Oranları						
Aktif Karlılığı	20.2%	40.9%	16.5%	3.7%		
Aktif Karlılığı (Yıllık)	20.2%	40.9%	16.5%	3.7%		
Özsermaye Karlılığı	28.4%	47.7%	19.8%	5.5%		
Özsermaye Karlılığı (Yıllık)	28.4%	47.7%	19.8%	5.5%		
Esas Faaliyet Kar Marjı	55.0%	50.8%	30.9%	24.7%		
Esas Faaliyet Kar Marjı (Yıllık)	55.0%	50.8%	30.9%	24.7%		
FAVÖK Marjı	58.7%	55.2%	36.1%	32.8%		
FAVÖK Marjı (Yıllık)	58.7%	55.2%	36.1%	32.8%		
Net Kar Marjı	766.7%	1,733.6%	373.2%	111.4%		
Net Kar Marjı (Yıllık)	766.7%	1,733.6%	373.2%	111.4%		

Destek ve Direnç	Kapanış	Hareketli Ortalamalar (HO)	Değişim	Kapanış Seviyesi	Değişim	Göreceli Değişim
Direnç 3	1.96	1.92	Seviye Yönü Sinyal Kapanış HO'nun	TL	TL USD XU100 XU030	
Direnç 2	1.95	5 HO	1.90 YUKARI - 1.1% üstünde	Günlük	1.92	1.1% 0.9% 0.6% 0.7%
Direnç 1	1.93	10 HO	1.89 YUKARI - 1.5% üstünde	Son 5 Gün	1.87	2.7% 2.7% 1.1% 1.3%
PIVOT	1.92	20 HO	1.90 YUKARI ALIŞ 0.8% üstünde	Son 10 Gün	1.85	3.8% 3.7% 3.3% 3.5%
Destek 1	1.90	50 HO	1.96 AŞAĞI - 2.0% altında	Son 1 Ay	2.09	-8.1% -11.5% 5.7% 8.5%
Destek 2	1.89	100 HO	2.01 AŞAĞI - 4.5% altında	Yılbaşı	2.18	-11.9% -18.2% -8.1% -7.6%
Destek 3	1.87	200 HO	2.07 AŞAĞI - 7.1% altında	Son Bir Yıl	2.39	-19.7% -32.2% -16.3% -16.9%

TEKNİK GÖSTERGELER

Teknik Gösterge	Değer	Yön	Sinyal	Yorum
RSI (14)	50.23	YUKARI	ALİŞ	RSI orta bölgede ve yönü YUKARI. Göstergenin son kapanışa göre ALİŞ sinyali verdiği dikkat çekmektedir.
MOM (9)	102.13	YUKARI		Momentum 0 referans çizgisi üzerinde ve yönü YUKARI.
MACD (26,12)	-0.02	YUKARI		MACD 0 referans çizgisi altında ve yönü YUKARI.
Triger (9)	-0.03			

İŞLEM HACMI

Son Gün Hacim	48.5 Mn TL	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son 5 Gün	66.5 Mn TL	% 27 altında
Son 10 Gün	85.1 Mn TL	% 43 altında
Son 1 ay	84.5 Mn TL	% 43 altında
Yılbaşı	96.1 Mn TL	% 50 altında
Son Bir Yıl	120.1 Mn TL	% 60 altında

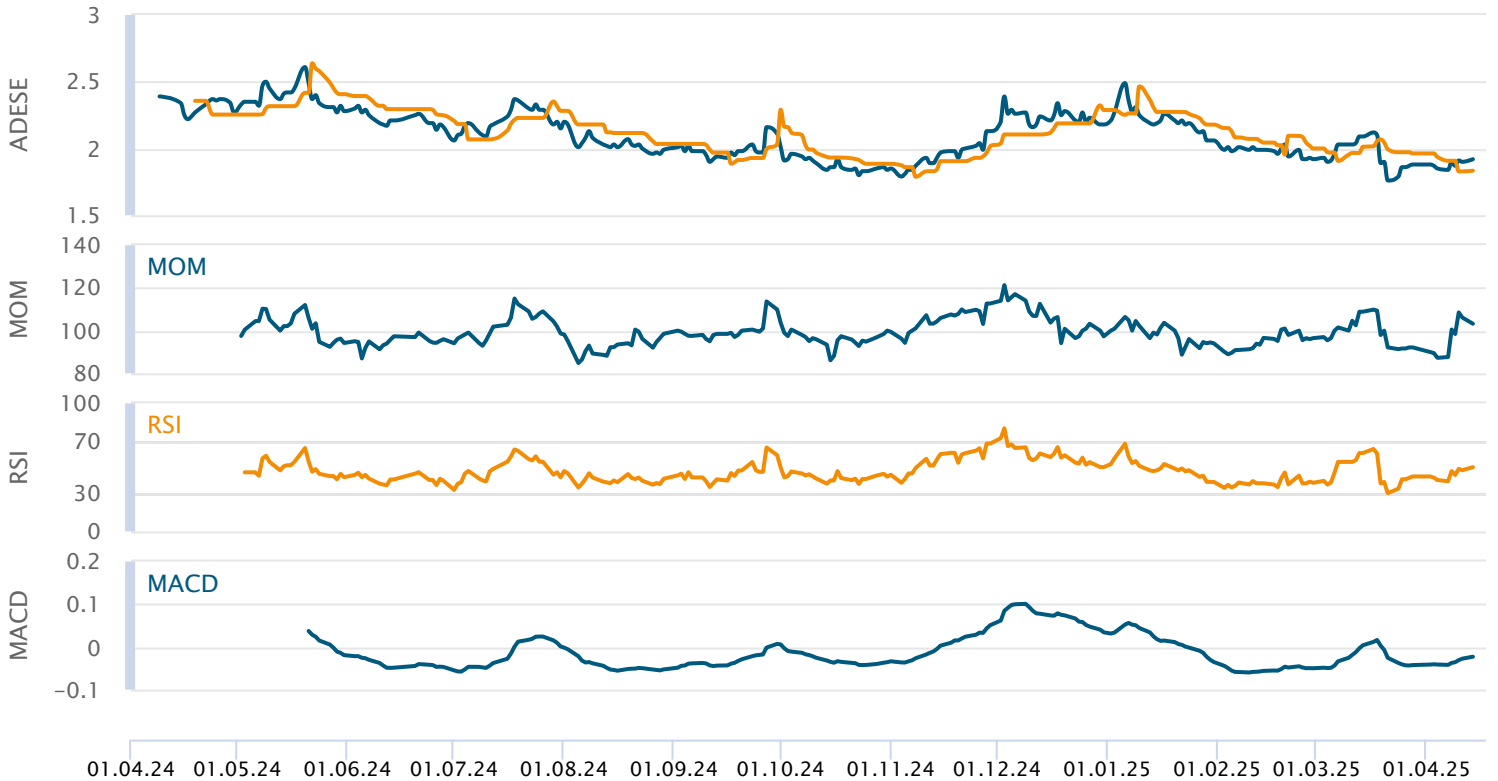
TREND

Süper Trend	1.83	YUKARI	-	1.83 trend değişim seviyesi üzerinde kalınabildiği sürece yukarı yönlü trend korunma eğiliminde olacaktır.
-------------	------	--------	---	--

TEKNİK DEĞERLENDİRME

Güne 1.90 seviyesinden başlayan ADESE gün içinde en düşük 1.90, en yüksek 1.93 seviyesinden işlem görürken günü %1.05 yükselişle 1.92 seviyesinden tamamladı. Hissede pivot seviyesi 1.92 seviyelerinde, birinci destek 1.90, birinci direnç ise 1.93 seviyesinden geçmekte olup öncelikle bu seviyelerin yakından gözlenmesini önermekteyiz. Hissede bu aşamada trendin yönünü YUKARI olarak değerlendirmekteyiz. 1.83 trend değişim seviyesi üzerinde kalınabildiği sürece yukarı yönlü trend korunma eğiliminde olacaktır. Olası bir trend değişikliği içinse 1.83 trend değişim seviyesi yakından gözlenmeli. Hissenin 50 günlük hareketli ortalaması 1.96, 100 günlük hareketli ortalaması ise 2.01 seviyesinden geçmektedir. Son gün işlem hacmi 48.49 milyon TL düzeyinde olup 5 günlük ortalama işlem hacminin % 27.07 altında gerçekleşmiştir.

ADESE Trend Değişim Seviyesi



SEKTÖREL ANALİZİ

	Değerleme Oranları						Karlılık Oranları								
	PD (Mn TL)	Defter Değeri	PD / DD	F/K	Firma Değ. / FAVÖK	Firma Değ. / Net Satış	Esas Faaliyet Kar Marjı	FAVÖK Marjı	Net Kar Marjı	Özser. Karlılık	Aktif Karlılık	FAVÖK Yıllık (Mn TL)	FAVÖK Çeyrek (Mn TL)	Net Kar Yıllık (Mn TL)	Net Kar Çeyrek (Mn TL)
ADESE	1,935	9.48	0.20	3.32	12.04	3.96	25%	33%	111%	5%	4%	172	72	582	500
SONME	11,100	47.80	3.14	53.63	299.43	238.22	76%	80%	446%	6%	5%	37	12	207	185
IHLGM	1,570	0.83	1.89	-	-	3.24	-24%	-20%	-98%	-44%	-18%	-97	10	-470	-204
RGYAS	36,079	270.59	0.40	7.70	9.49	6.17	65%	65%	57%	6%	4%	5,351	1,621	4,686	-4,595
Gayrimenkul Faaliyetleri	50,684	-	0.84	6.24	10.34	26.51	58%	59%	54%	5%	3%	-	-	-	-

YASAL UYARI BÖLÜMÜ

Bu raporda yer alan bilgiler Finnet Elektronik Yayıncılık Data İletişim Sanayi Ticaret Limited Şirketi'nin yazılım robotları tarafından hazırlanmıştır. Burada yer alan bilgi, yorum ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında olmayıp robot teknoloji ile hazırlanmıştır. 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 sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir, herhangi bir yatırım aracının alım ya da satımı için öneri niteliğinde yorumlanmamalıdır. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak mali durumunuz, risk ve getiri beklentileriniz ile uyumlu olmayan yatırım kararları vermeniz beklentilerinize uygun olmayan sonuçlar doğurabilir. Burada yapılan analizlere dayanarak yapılan yatırımlar zararlar da sonuçlanabilir. Bu rapora dayanarak yapılan herhangi bir yatırımın sonucu Müşteri'ye aittir. Bu sonuçlardan dolayı Ata Yatırım ve çalışanları hiçbir sorumluluk üstlenmemektedir. Bu raporda yer alan bilgiler, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan derlenmiş olmakla birlikte kesinlikleri ve doğrulukları garanti edilmemektedir. Bu nedenle, bu bilgilerin tam veya doğru olmamasından, kullanılan kaynaklardaki hata ve eksik bilgilerden dolayı doğabilecek zararlar konusunda Ata Yatırım ve çalışanları herhangi bir sorumluluk kabul etmez. Raporda yer alan bilgiler Ata Yatırım'ın yazılı izni olmadan çoğaltılamaz, yayınlanamaz veya üçüncü kişiler ile paylaşılamaz.