

ŞİRKET KÜNYESİ

Şirket Adı	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sektör	Gayrimenkul Yat. Ort.
Sermaye Grubu	BURSA ÇİMENTO
Kuruluş Tarihi	21/08/2000
Kayıtlı Sermaye	600,000,000
Ödenmiş Sermaye	263,340,000
Personel Sayısı	23
Genel Müdür	SALDIRAY SÖKMEN
BİST Pazarı	Alt Pazar
Dahil Olduğu BİST Endeksleri	XUTUM, XUMAL, XGMYO, XTUMY, XGYOS
Halka Arz Tarihi	07/02/2002
Halka Açıklık Oranı	16%
Halka Açık Piyasa Değeri	257,019,840
Aylık	0.84
Beta	0.71
3 Aylık	0.70
Yıllık	0.70

ORTAKLIK YAPISI

Ortak Adı	Sermaye Payı	Pay
İSMAİL TARMAN	215,112,287	81.7%
Diğer	48,227,713	18.3%

KARLILIK

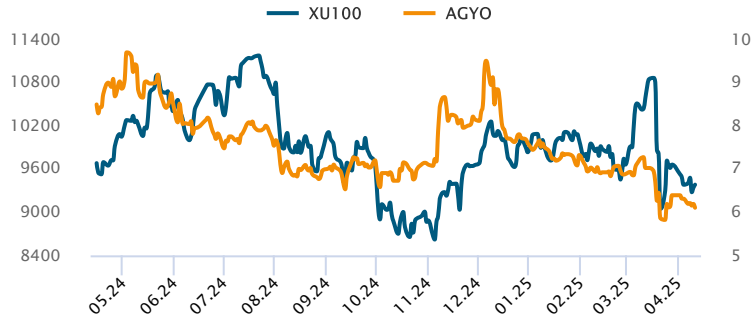
Son 5 yıl	2020/12	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12
Net K/Z (Yıllık) (Mn TL)	1	81	1,311	938	-424
Hisse Başına Kar (TL) (Yıllık)	0.01	0.31	4.98	3.56	-
Hisse Başına Kar (USD) (Yıllık)	0.00	0.03	0.21	0.11	-
Aktif Karlılığı (Yıllık)	0.3%	14.1%	72.8%	22.8%	-8.3%
Özsermaye Karlılığı (Yıllık)	0.3%	14.7%	73.4%	22.9%	-8.6%

BÜYÜME ANALİZİ

Son 5 Dönem	2023/12	2024/03	2024/06	2024/09	2024/12
Aktif Büyüme	76%	131%	150%	170%	-5%
Özsermaye Büyüme	76%	132%	149%	170%	-12%
Net Satış Büyüme	101%	18%	7%	9%	10%
Net Satış Büyüme (Çeyrek)	-2%	18%	-3%	13%	11%
Net Satış Büyüme (Yıllık)	101%	59%	22%	6%	10%
Esas Faaliyet Karı Büyüme	158%	75%	-13%	10%	20%
Esas Faaliyet Karı Büy. (Çeyrek)	7%	40%	-12%	26%	19%
Esas Faaliyet Karı Büy. (Yıllık)	158%	110%	22%	17%	20%
Faaliyet Gider Büyüme (Çeyrek)	-12%	17%	50%	2%	2%
Faaliyet Gider Büyüme (Yıllık)	79%	47%	31%	10%	15%
FAVÖK Büyüme	140%	56%	-12%	10%	18%
FAVÖK Büyüme (Çeyrek)	23%	56%	-56%	53%	33%
FAVÖK Büyüme (Yıllık)	140%	95%	20%	14%	18%
Net K/Z Büyüme	-28%	-	80%	184%	-
Net K/Z Büyüme (Çeyrek)	-29%	-	9%	-	-
Net K/Z (Yıllık)	-28%	-28%	-28%	-27%	-
Kısa Vadeli Borç Büyüme	84%	54%	472%	357%	63%
Toplam Borç Büyüme	56%	57%	225%	186%	967%

FİNANSAL BİLGİLER

Son 5 Dönem	2023/12	2024/03	2024/06	2024/09	2024/12
Dönen Varlıklar	111	87	94	104	106
Duran Varlıklar	5,141	4,105	4,455	4,856	4,869
Toplam Aktifler	5,253	4,192	4,549	4,960	4,975
Özsermaye	5,218	4,166	4,497	4,908	4,609
Net Borç	-46	-40	-48	-66	-60
Net Yabancı Para Pozisyonu	-10	-8	-6	-4	-1
Net Satışlar	274	64	132	204	300
Esas Faaliyet Karı	60	16	22	42	72
FAVÖK	71	18	27	49	84
Ana Ortaklık Net K/Z	938	8	23	27	-424



HİSSE PERFORMANSI (%)

Değişim (%)	Günlük	Haftalık	Aylık	Yılbaşı	Yıllık	İlk İşlem
AGYO	-1.45	-3.33	-16.09	-19.74	-28.90	2,940.37
XU100'e göre	-1.90	-3.34	-6.64	-15.89	-25.61	-61.61

EN DÜŞÜK EN YÜKSEK FİYAT SEVİYELERİ

Haftalık	Aylık	Yılbaşı	Yıllık
6.03	6.30	5.55	7.19
5.55	7.19	5.55	7.71
5.55	10.26	5.55	10.26

PİYASA DEĞERİ

Değişim (%)	11.04.2025	2024/12	2023/12	2022/12
PD (Mn TL)	1,606	2,001	2,230	1,438
Halka Açık PD (Mn TL)	257	320	357	230
PD (Mn USD)	42	57	76	77
Halka Açık PD (Mn USD)	7	9	12	12

DEĞERLEME ORANLARI

Sektör Ort.	11.04.2025	2024/12	2023/12	2022/12
Piyasa Değeri / Defter Değeri	0.93	0.35	0.43	0.43
Fiyat Kazanç	11.80	-	-	2.38
Firma Değeri / FAVÖK	12.17	18.44	23.15	30.79
Firma Değeri / Net satış	2.80	5.16	6.48	7.98

BİLANÇO ve GELİR TABLOSU ANALİZİ

Şirket son dönemde 424.05 milyon TL zarar açıkladı.

Şirketin net kârı yılın son çeyreğinde -424.05 milyon TL olarak gerçekleşti.

Net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %9.5 yükseldi.

Şirketin net satışları yılın son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %32.7 yükselişle, geçen yılın aynı dönemine göre %9.5 yükselişle 299.76 milyon TL olarak gerçekleşti.

Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre yükseldi.

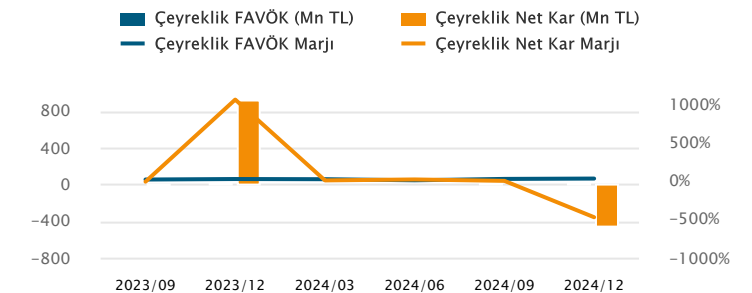
Geçtiğimiz çeyrek %31.3 düzeyinde olan FAVÖK marjının 4.5 puan yükselişle %35.8 düzeyinde gerçekleştiği dikkat çekmekte.

Çeyreklik FAVÖK 34.35 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Şirketin 2024/12 bilanço döneminde FAVÖK rakamı bir önceki yılın aynı dönemine göre %33.08 yükselişle 34.35 milyon TL düzeyinde gerçekleşirken, FAVÖK marjı %27.97 seviyesine yükseldi. Brüt kar marjı ise %50.14 seviyesine yükseldi.

Şirketin özsermayesi son bir yıllık dönemde %-11.7 azalış kaydetti.

Şirketin özsermaye karlılığı yıllık bazda %-8.63 aktif karlılığı %-8.29 düzeyinde gerçekleşti.



Aktifler (Mn TL)	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	Değ.	Dikey
Dönen Varlıklar	22	61	111	106	-5%	2%
Nakit ve Benzerleri	9	21	10	26	161%	1%
Ticari Alacaklar	5	15	33	33	0%	1%
Stoklar	0	0	0	0	-	0%
Duran Varlıklar	593	2,926	5,141	4,869	-5%	98%
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	-	0%
Maddi Duran Varlıklar	4	18	37	41	10%	1%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	0	0	-17%	0%
Toplam Varlıklar (Aktifler)	614	2,987	5,253	4,975	-5%	100%
Pasifler (Mn TL)	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	Değ.	Dikey
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4	10	18	30	63%	1%
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	0	0	-39%	0%
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1	1	2	2	-3%	0%
Ticari Borçlar	2	5	12	17	43%	0%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	5	12	16	336	1,991%	7%
Uzun Vadeli Borçlanmalar	0	0	0	0	-	0%
Toplam Yükümlülükler	9	22	34	366	967%	7%
Toplam Özkaynaklar	606	2,965	5,218	4,609	-12%	93%
Ödenmiş Sermaye	263	263	263	263	0%	5%
Geçmiş Yıl Karları veya Zararları	220	-946	519	1,270	145%	26%
Net Dönem Karı veya Zararı	81	1,311	938	-424	-	-9%
Toplam Kaynaklar (Pasifler)	614	2,987	5,253	4,975	-5%	100%
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	Değ.	Dikey
Net Satışlar	34	136	274	300	10%	100%
Satışların Maliyeti (-)	19	75	146	149	3%	50%
Brüt Kar (Zarar)	15	61	128	150	17%	50%
Faaliyet Giderleri (-)	13	38	68	78	15%	26%
Genel Yönetim Giderleri	9	27	48	65	36%	22%
Pazarlama Giderleri	5	11	20	13	-33%	4%
Araştırma ve Geliştirme Giderleri	0	0	0	0	-	0%
Net Esas Faaliyet Karı veya Zararı	2	23	60	72	20%	24%
Faaliyet Karı veya Zararı	80	1,359	989	-240	-	-80%
Finansman Gelirleri	1	4	11	8	-26%	3%
Finasman Giderleri (-)	1	0	1	1	-36%	0%
Vergi Öncesi Kar veya Zarar	81	1,311	938	-255	-	-85%
Dönem Karı veya Zararı	81	1,311	938	-424	-	-141%
Finansal Oranlar	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12		
Likidite Oranları						
Nakit Oran		241.2	216.7	259.9		
Cari Oran		6.0	6.2	6.1		
Faaliyet Oranları						
Stok Devir Hızı (Yıllık)		-	-	-		
Alacak Devir Hızı (Yıllık)		8.2	17.0	14.9		
Aktif Devir Hızı (Yıllık)		0.1	0.1	0.1		
Finansal Yapı Oranları						
Dönen Varlıklar / Aktifler		3.5%	2.0%	2.1%		
Duran Varlıklar / Aktifler		96.5%	98.0%	97.9%		
Toplam Borç / Aktifler		1.4%	0.7%	0.7%		
Toplam Borç / Özsermaye		1.4%	0.7%	0.7%		
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)		-3.51	-2.84	-10.23		
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK		-102.5%	-9.6%	-14.4%		
Net Borç (Mn TL)		-7.9	-20.2	-45.5		
Net Borç / FAVÖK (Yıllık)		-2.3%	-0.7%	-0.6%		
İhracat Oranı		-	-	-		
Karlılık Oranları						
Aktif Karlılığı		14.1%	72.8%	22.8%		
Aktif Karlılığı (Yıllık)		14.1%	72.8%	22.8%		
Özsermaye Karlılığı		14.7%	73.4%	22.9%		
Özsermaye Karlılığı (Yıllık)		14.7%	73.4%	22.9%		
Esas Faaliyet Kar Marjı		5.1%	17.1%	22.0%		
Esas Faaliyet Kar Marjı (Yıllık)		5.1%	17.1%	22.0%		
FAVÖK Marjı		9.9%	21.7%	25.9%		
FAVÖK Marjı (Yıllık)		9.9%	21.7%	25.9%		
Net Kar Marjı		233.8%	961.3%	342.7%		
Net Kar Marjı (Yıllık)		233.8%	961.3%	342.7%		

Destek ve Direnç		Kapanış	Hareketli Ortalamalar (HO)					Değişim	Kapanış Seviyesi	Değişim		Göreceli Değişim	
Direnç 3	6.43	6.10	Seviye	Yönü	Sinyal	Kapanış HO'nun			TL	TL	USD	XU100	XU030
Direnç 2	6.33	5 HO	6.17	AŞAĞI	-	1.1%	altında	Günlük	6.10	-1.5%	-1.3%	-1.9%	-2.0%
Direnç 1	6.22	10 HO	6.22	AŞAĞI	-	2.0%	altında	Son 5 Gün	6.31	-3.3%	-3.3%	-3.3%	-3.3%
PİVOT	6.12	20 HO	6.36	AŞAĞI	-	4.0%	altında	Son 10 Gün	6.39	-4.5%	-4.4%	-1.7%	-1.2%
Destek 1	6.01	50 HO	6.69	AŞAĞI	-	8.9%	altında	Son 1 Ay	7.27	-16.1%	-19.2%	-6.6%	-3.9%
Destek 2	5.91	100 HO	7.01	AŞAĞI	-	13.0%	altında	Yılbaşı	7.60	-19.7%	-25.3%	-15.9%	-15.5%
Destek 3	5.80	200 HO	7.34	AŞAĞI	-	16.9%	altında	Son Bir Yıl	8.58	-28.9%	-39.9%	-25.6%	-26.2%

TEKNİK GÖSTERGELER

Teknik Gösterge	Değer	Yön	Sinyal	Yorum
RSI (14)	37.67	AŞAĞI		RSI orta bölgede ve yönü AŞAĞI.
MOM (9)	99.51	AŞAĞI	SATIŞ	Momentum 0 referans çizgisi altında ve yönü AŞAĞI. Göstergenin son kapanışa göre SATIŞ sinyali verdiği dikkat çekmektedir.
MACD (26,12)	-0.19	YUKARI		MACD 0 referans çizgisi altında ve yönü YUKARI.
Triger (9)	-0.20			

İŞLEM HACMİ

Son Gün Hacim	4.6 Mn TL	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son 5 Gün	3.4 Mn TL	% 34 üstünde
Son 10 Gün	3.2 Mn TL	% 44 üstünde
Son 1 ay	5.5 Mn TL	% 18 altında
Yılbaşı	4.3 Mn TL	% 7 üstünde
Son Bir Yıl	18.5 Mn TL	% 75 altında

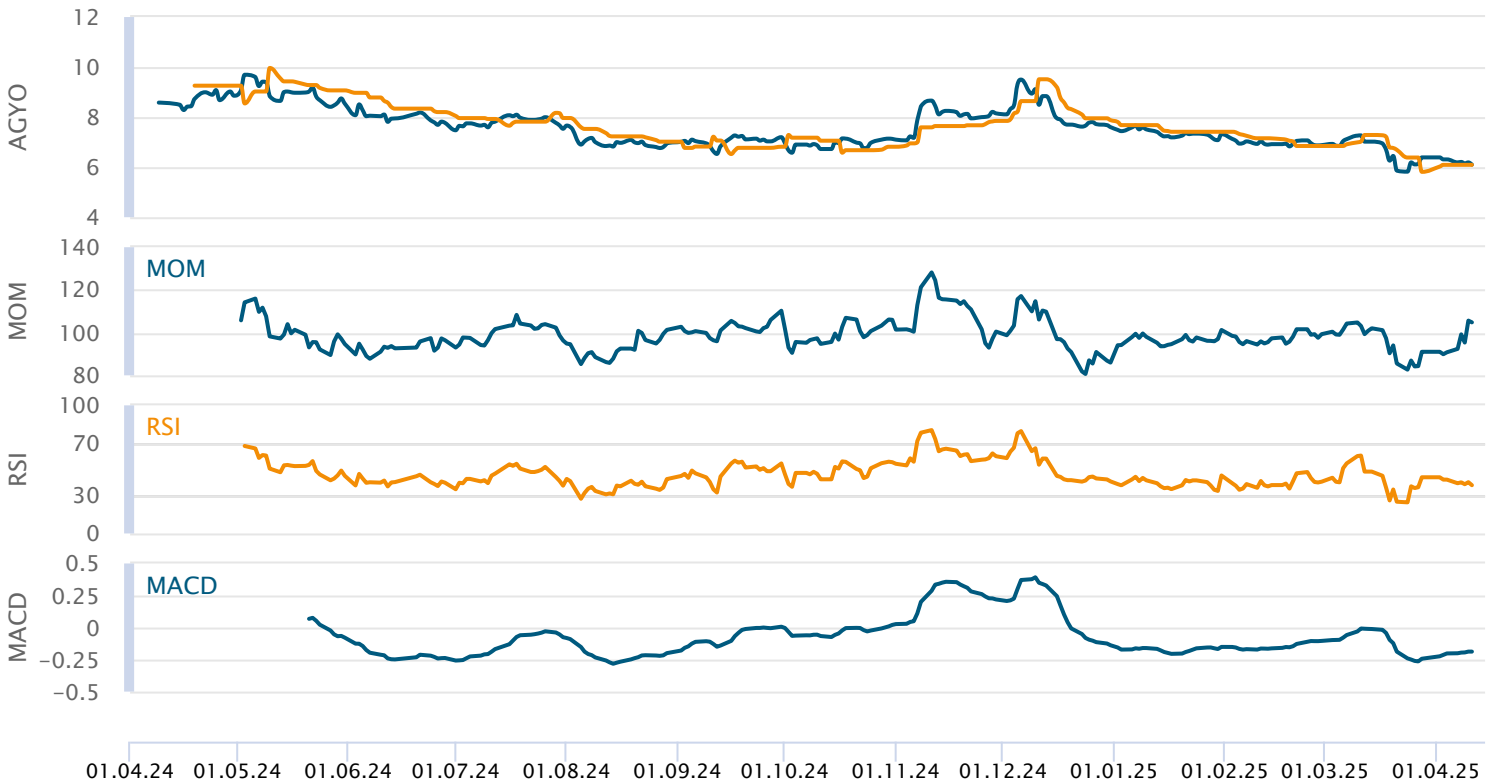
TREND

Süper Trend	6.09	YUKARI	-	6.09 trend değişim seviyesi üzerinde kalılabildiği sürece yukarı yönlü trend korunma eğiliminde olacaktır.
-------------	------	--------	---	--

TEKNİK DEĞERLENDİRME

Güne 6.19 seviyesinden başlayan AGYO gün içinde en düşük 6.03, en yüksek 6.24 seviyesinden işlem görürken günü %1.45 düşüşle 6.10 seviyesinden tamamladı. Hissede pivot seviyesi 6.12 seviyelerinde, birinci destek 6.01, birinci direnç ise 6.22 seviyesinden geçmekte olup öncelikle bu seviyelerin yakından gözlenmesini önermekteyiz. Hissede bu aşamada trendin yönünü YUKARI olarak değerlendirmekteyiz. 6.09 trend değişim seviyesi üzerinde kalılabildiği sürece yukarı yönlü trend korunma eğiliminde olacaktır. Olası bir trend değişikliği içinse 6.09 trend değişim seviyesi yakından gözlenmeli. Hissenin 50 günlük hareketli ortalaması 6.69, 100 günlük hareketli ortalaması ise 7.01 seviyesinden geçmektedir. Son gün işlem hacmi 4.56 milyon TL düzeyinde olup 5 günlük ortalama işlem hacminin % 33.66 üzerinde gerçekleşmiştir.

AGYO 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)
AGYO	1,606	17.50	0.35	-	18.44	5.16	24%	28%	-141%	-9%	-8%	84	34	-424	-451
IDGYO	393	1.77	1.48	-	-	5.99	-122%	-122%	-200%	-52%	-29%	-95	-11	-156	-24
ATAGY	517	11.84	0.92	12.76	-	16.08	-3%	-1%	141%	7%	6%	0	2	40	38
OZGYO	1,295	17.01	0.30	-	114.09	16.15	11%	14%	-933%	-15%	-14%	11	11	-736	-734
EYGYO	1,694	2.51	0.97	11.12	3.74	1.49	39%	40%	9%	9%	5%	682	723	152	137
AVGYO	934	14.01	0.60	20.40	22.97	3.58	15%	16%	20%	3%	3%	36	2	46	-13
TSGYO	4,784	7.27	1.01	-	159.34	30.09	18%	19%	-14%	0%	0%	30	22	-22	-189
MSGYO	1,921	7.84	0.52	18.80	13.96	8.77	62%	63%	60%	3%	2%	106	35	102	-62
DGGYO	11,268	32.26	1.05	11.52	24.30	17.93	73%	74%	122%	9%	7%	591	174	978	239
TDGYO	1,041	4.19	3.60	-	54.41	15.93	26%	29%	-10%	-2%	-2%	18	17	-6	1
DZGYO	2,660	10.29	0.65	5.56	9.76	3.09	29%	32%	99%	12%	11%	153	25	479	398
AKMGY	8,183	196.48	1.12	15.60	14.11	9.67	68%	69%	67%	7%	6%	537	181	524	161
VRGYO	1,911	4.96	0.47	-	194.54	8.07	4%	4%	-167%	-9%	-8%	11	30	-425	-407
KRGYO	4,191	3.65	3.48	62.77	97.66	25.66	24%	26%	40%	6%	5%	44	8	67	22
KGYO	3,060	1.50	2.04	-	-	579.13	-925%	-823%	-1,416%	-5%	-1%	-42	-18	-72	98
MRGYO	1,582	0.00	0.18	1.06	28.86	18.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
KZGYO	4,040	48.69	0.41	17.14	35.91	22.17	61%	62%	109%	2%	2%	134	15	236	-98
MHRGY	4,333	7.22	0.73	48.34	17.22	11.28	64%	66%	38%	1%	1%	157	50	90	-57
AHSGY	4,294	23.74	0.93	-	64.91	38.15	59%	59%	-236%	-5%	-4%	52	41	-208	-312
EGEGY	3,624	0.65	27.97	-	-	40.11	-168%	-164%	-298%	-243%	-6%	-149	-61	-269	-54
SEGYO	4,629	7.24	0.79	-	-	10.50	-2%	0%	-75%	-6%	-5%	-2	-80	-350	-455
NUGYO	2,270	15.71	0.43	13.06	260.40	1.70	0%	1%	14%	4%	3%	8	-20	174	37
YGYO	1,637	50.78	0.12	-	-	2.37	-47%	-47%	-313%	-22%	-16%	-489	-335	-3,230	-3,587
ASGYO	6,854	22.52	0.46	-	-	110.60	-291%	-263%	-2,196%	-6%	-5%	-129	-13	-1,080	300
SURGY	6,730	36.85	1.09	20.47	-	-	-	-	-	5%	4%	-197	-112	329	265
VKGYO	6,866	5.27	0.38	2.26	6.35	0.90	14%	14%	50%	18%	14%	862	503	3,037	105
HLGYO	9,531	8.73	0.30	4.77	14.28	8.75	60%	61%	116%	7%	5%	1,054	706	1,999	384
PAGYO	5,498	124.01	0.51	6.68	9.73	8.09	83%	83%	123%	8%	7%	556	188	823	327
SRVGY	10,303	4.16	0.76	-	30.99	18.76	60%	61%	-46%	-2%	-1%	340	278	-259	-382
PEKGY	3,675	2.01	0.73	-	-	239.21	-548%	-455%	-2,987%	-10%	-8%	-85	-31	-558	-240
ADGYO	9,052	19.28	1.60	-	23.60	14.37	60%	61%	-56%	-5%	-5%	352	122	-324	-406
ALGYO	5,190	45.98	0.39	11.64	25.54	18.04	70%	71%	143%	3%	3%	220	-16	446	194
KZBGY	8,760	13.90	0.53	1.20	3.41	1.45	43%	43%	106%	52%	34%	2,932	3,225	7,279	2,025
PSGYO	9,360	3.69	0.53	3.95	-	39.66	-7%	-3%	468%	13%	5%	-13	40	2,368	-421
FZLGY	10,653	9.82	3.41	-	-	11.75	-11%	-11%	-22%	-6%	-2%	-95	-13	-200	39
KLGYO	6,877	13.32	0.37	8.02	2.11	0.71	33%	34%	10%	5%	3%	2,920	3,193	858	762
AKFGY	7,410	4.91	0.39	6.10	12.24	10.79	88%	88%	170%	7%	5%	632	169	1,215	23
OZKGY	15,929	34.10	0.32	8.17	9.08	3.13	34%	35%	50%	4%	4%	1,352	618	1,951	66
BEGYO	13,871	5.04	3.38	12.24	28.38	14.29	50%	50%	117%	34%	27%	489	392	1,133	375
AVPGY	21,840	77.84	0.70	2.96	3.44	2.79	81%	81%	99%	24%	21%	6,034	1,398	7,381	-1,766
ISGYO	15,570	40.79	0.40	17.45	18.06	4.82	26%	27%	22%	2%	2%	1,080	270	892	-1,513
AKSGY	16,084	13.23	0.50	4.01	7.68	5.67	73%	74%	131%	13%	11%	2,259	703	4,011	2,297
SNGYO	13,640	8.99	0.38	27.81	44.51	5.23	11%	12%	14%	1%	1%	402	78	490	146
RYGYO	28,020	22.93	0.61	3.04	9.68	8.99	89%	93%	276%	21%	16%	3,098	605	9,207	7,335
TRGYO	59,200	97.69	0.61	7.13	6.46	3.76	58%	58%	68%	8%	7%	7,139	3,885	8,303	9,918
YGGYO	19,172	62.09	1.28	-	11.29	8.18	72%	72%	-32%	-4%	-3%	1,434	16	-631	-1,607
ZRGYO	100,913	11.72	1.83	32.95	52.98	30.58	57%	58%	90%	6%	5%	1,972	1,117	3,062	2,768
EKGYO	48,640	25.61	0.50	3.80	15.05	1.70	11%	11%	41%	14%	7%	3,563	518	12,787	9,741
Gayrimenkul Yat. Ort.	531,507	-	0.93	11.80	12.17	17.82	35%	36%	56%	8%	6%	-	-	-	-

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 zararlı 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.