

ŞİRKET KÜNYESİ

Şirket Adı	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Sektör	Bayındırlık ve İmar
Sermaye Grubu	AKIN HOLDİNG
Kuruluş Tarihi	27/12/1971
Kayıtlı Sermaye	250,000,000
Ödenmiş Sermaye	65,000,000
Personel Sayısı	43
Genel Müdür	HASAN NECİP AKOL
BİST Pazarı	Ana Pazar
Dahil Olduğu BİST Endeksleri	XUTUM, XUHIZ, XTUMY, XSIST, XINSA, XBANA, XKTUM, XU500
Halka Arz Tarihi	18/01/1991
Halka Açıklık Oranı	47%
Halka Açık Piyasa Değeri	646,438,000
Aylık	1.02
Beta	0.99
Yıllık	0.94

ORTAKLIK YAPISI

Ortak Adı	Sermaye Payı	Pay
ZEYBEK EMLAK VE YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ	19,790,411	30.4%
NURİ AKIN	7,980,824	12.3%
FEZA HOLDİNG A.Ş.	6,096,479	9.4%
Diğer	31,132,286	47.9%

KARLILIK

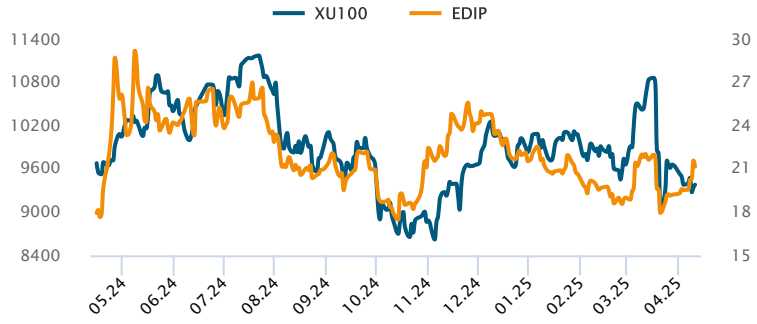
Son 5 yıl	2020/12	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12
Net K/Z (Yıllık) (Mn TL)	-202	-181	1,042	2,688	934
Hisse Başına Kar (TL) (Yıllık)	-	-	8.65	41.36	14.38
Hisse Başına Kar (USD) (Yıllık)	-	-	0.52	1.26	0.44
Aktif Karlılığı (Yıllık)	-24.8%	-20.1%	36.5%	57.7%	15.4%
Özsermaye Karlılığı (Yıllık)	-116.3%	-	326.0%	119.0%	22.1%

BÜYÜME ANALİZİ

Son 5 Dönem	2023/12	2024/03	2024/06	2024/09	2024/12
Aktif Büyüme	72%	123%	137%	150%	5%
Özsermaye Büyüme	403%	641%	608%	658%	25%
Net Satış Büyüme	68%	-1%	-5%	1%	2%
Net Satış Büyüme (Çeyrek)	-27%	-1%	-7%	10%	6%
Net Satış Büyüme (Yıllık)	68%	36%	4%	-9%	2%
Esas Faaliyet Karı Büyüme	94%	-7%	-9%	-7%	-5%
Esas Faaliyet Karı Büy. (Çeyrek)	-18%	-3%	-8%	5%	3%
Esas Faaliyet Karı Büy. (Yıllık)	94%	51%	7%	-11%	-5%
Faaliyet Gider Büyüme (Çeyrek)	-14%	42%	10%	75%	32%
Faaliyet Gider Büyüme (Yıllık)	78%	234%	190%	185%	39%
FAVÖK Büyüme	93%	-5%	-8%	-5%	-4%
FAVÖK Büyüme (Çeyrek)	-19%	-5%	-10%	1%	0%
FAVÖK Büyüme (Yıllık)	93%	50%	7%	-10%	-4%
Net K/Z Büyüme	158%	-40%	-42%	-67%	-65%
Net K/Z Büyüme (Çeyrek)	132%	-40%	-44%	-83%	-64%
Net K/Z (Yıllık)	158%	83%	45%	1%	-65%
Kısa Vadeli Borç Büyüme	97%	137%	152%	56%	11%
Toplam Borç Büyüme	-20%	-10%	-7%	-10%	-29%

FİNANSAL BİLGİLER

Son 5 Dönem	2023/12	2024/03	2024/06	2024/09	2024/12
Dönen Varlıklar	251	230	213	207	150
Duran Varlıklar	5,642	4,456	4,831	5,232	6,063
Toplam Aktifler	5,893	4,686	5,044	5,439	6,213
Özsermaye	3,768	3,178	3,534	3,953	4,702
Net Borç	1,858	1,276	1,312	1,283	1,360
Net Yabancı Para Pozisyonu	14	63	16	15	11
Net Satışlar	550	104	245	399	561
Esas Faaliyet Karı	280	46	122	189	266
FAVÖK	284	48	125	194	273
Ana Ortaklık Net K/Z	2,688	175	279	407	934



HİSSE PERFORMANSI (%)

Değişim (%)	Günlük	Haftalık	Aylık	Yıllık	Yıllık	İlk İşlem
EDIP	-1.95	8.35	-3.02	-1.76	21.54	595,846.68
XU100'e göre	-2.39	8.33	7.91	2.94	27.15	-72.39

EN DÜŞÜK EN YÜKSEK FİYAT SEVİYELERİ

Haftalık	Aylık	Yıllık	Yıllık
18.11	22.18	17.38	23.00
17.38	23.00	17.38	23.36
17.05	31.62		

PİYASA DEĞERİ

Değişim (%)	11.04.2025	2024/12	2023/12	2022/12
PD (Mn TL)	1,375	1,400	950	816
Halka Açık PD (Mn TL)	646	588	399	343
PD (Mn USD)	36	40	32	44
Halka Açık PD (Mn USD)	17	17	14	18

DEĞERLEME ORANLARI

	Sektör Ort.	11.04.2025	2024/12	2023/12	2022/12
Piyasa Değeri / Defter Değeri	1.59	0.29	0.30	0.25	1.80
Fiyat Kazanç	15.35	1.47	1.50	0.35	1.45
Firma Değeri / FAVÖK	13.63	10.01	10.10	9.90	27.30
Firma Değeri / Net satış	2.59	4.88	4.92	5.10	12.29

BİLANÇO ve GELİR TABLOSU ANALİZİ

Net karı bir önceki yılın aynı dönemine göre %65.2 geriledi.

Şirketin net kârı yılın son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %310.8 yükselişle geçen yılın aynı dönemine göre %65.2 düşüşle 934.38 milyon TL olarak gerçekleşti.

Net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %2.0 yükseldi.

Şirketin net satışları yılın son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %5.7 yükselişle, geçen yılın aynı dönemine göre %2.0 yükselişle 561.01 milyon TL olarak gerçekleşti.

Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre yükseldi.

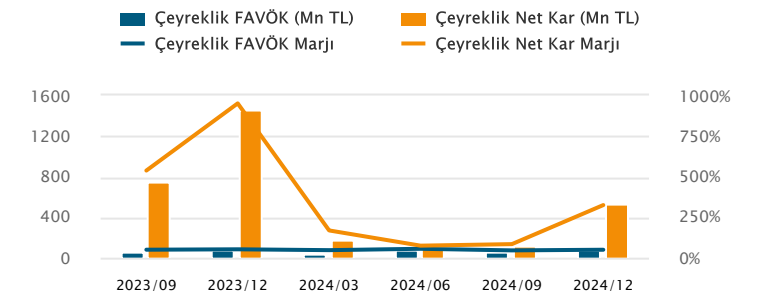
Geçtiğimiz çeyrek %44.8 düzeyinde olan FAVÖK marjının 3.9 puan yükselişle %48.8 düzeyinde gerçekleştiği dikkat çekmekte.

Çeyreklik FAVÖK 79.27 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Şirketin 2024/12 bilanço döneminde FAVÖK rakamı bir önceki yılın aynı dönemine göre %0.23 yükselişle 79.27 milyon TL düzeyinde gerçekleşirken, FAVÖK marjı %48.72 seviyesine düştü. Brüt kar marjı ise %54.50 seviyesine geriledi.

Şirketin özsermayesi son bir yıllık dönemde %24.8 büyüdü.

Şirketin özsermaye karlılığı yıllık bazda %22.06 aktif karlılığı %15.44 düzeyinde gerçekleşti.



Aktifler (Mn TL)	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	Değ.	Dikey
Dönen Varlıklar	67	107	251	150	-40%	2%
Nakit ve Benzerleri	57	19	71	41	-41%	1%
Ticari Alacaklar	9	20	51	59	15%	1%
Stoklar	0	0	1	1	-39%	0%
Duran Varlıklar	943	1,965	5,642	6,063	7%	98%
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	-	0%
Maddi Duran Varlıklar	2	2	25	24	-7%	0%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	0	0	-62%	0%
Toplam Varlıklar (Aktifler)	1,010	2,073	5,893	6,213	5%	100%
Pasifler (Mn TL)	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	Değ.	Dikey
Kısa Vadeli Yükümlülükler	99	105	341	377	11%	6%
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	18	0	-	0%
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	92	91	281	340	21%	5%
Ticari Borçlar	4	9	30	14	-54%	0%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1,020	1,515	1,784	1,134	-36%	18%
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1,001	1,314	1,752	1,099	-37%	18%
Toplam Yükümlülükler	1,119	1,619	2,125	1,511	-29%	24%
Toplam Özkaynaklar	-108	453	3,768	4,702	25%	76%
Ödenmiş Sermaye	65	65	65	65	0%	1%
Geçmiş Yıl Karları veya Zararları	-40	-221	-1,206	1,480	-	24%
Net Dönem Karı veya Zararı	-181	562	2,688	934	-65%	15%
Toplam Kaynaklar (Pasifler)	1,010	2,073	5,893	6,213	5%	100%
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	Değ.	Dikey
Net Satışlar	73	174	550	561	2%	100%
Satışların Maliyeti (-)	36	88	241	255	6%	46%
Brüt Kar (Zarar)	37	86	309	306	-1%	54%
Faaliyet Giderleri (-)	6	8	28	39	39%	7%
Genel Yönetim Giderleri	6	8	28	39	39%	7%
Pazarlama Giderleri	0	0	0	0	-	0%
Araştırma ve Geliştirme Giderleri	0	0	0	0	-	0%
Net Esas Faaliyet Karı veya Zararı	31	78	280	266	-5%	47%
Faaliyet Karı veya Zararı	248	1,095	802	328	-59%	58%
Finansman Gelirleri	19	3	2	11	368%	2%
Finasman Giderleri (-)	470	370	189	287	52%	51%
Vergi Öncesi Kar veya Zarar	-210	743	2,072	646	-69%	115%
Dönem Karı veya Zararı	-181	562	2,688	934	-65%	167%
Finansal Oranlar	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12		
Likidite Oranları						
Nakit Oran		57.5	81.6	56.8		
Cari Oran		0.7	1.0	0.7		
Faaliyet Oranları						
Stok Devir Hızı (Yıllık)		257.7	482.9	530.2		
Alacak Devir Hızı (Yıllık)		9.1	9.5	13.2		
Aktif Devir Hızı (Yıllık)		0.1	0.1	0.1		
Finansal Yapı Oranları						
Dönen Varlıklar / Aktifler		6.7%	5.2%	4.3%		
Duran Varlıklar / Aktifler		93.3%	94.8%	95.7%		
Toplam Borç / Aktifler		110.7%	78.1%	36.1%		
Toplam Borç / Özsermaye		-1,031.4%	357.2%	56.4%		
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)		-1,041.22	0.21	13.69		
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK		-3,324.9%	0.3%	4.8%		
Net Borç (Mn TL)		1,036.6	1,318.8	1,857.8		
Net Borç / FAVÖK (Yıllık)		33.1%	16.9%	6.6%		
İhracat Oranı		-	-	-		
Karlılık Oranları						
Aktif Karlılığı		-20.1%	36.5%	57.7%		
Aktif Karlılığı (Yıllık)		-20.1%	36.5%	57.7%		
Özsermaye Karlılığı		-	326.0%	119.0%		
Özsermaye Karlılığı (Yıllık)		-	326.0%	119.0%		
Esas Faaliyet Kar Marjı		42.1%	44.6%	51.0%		
Esas Faaliyet Kar Marjı (Yıllık)		42.1%	44.6%	51.0%		
FAVÖK Marjı		42.8%	45.0%	51.6%		
FAVÖK Marjı (Yıllık)		42.8%	45.0%	51.6%		
Net Kar Marjı		-247.4%	323.8%	488.7%		
Net Kar Marjı (Yıllık)		-247.4%	323.8%	488.7%		

Destek ve Direnç	Kapanış	Hareketli Ortalamalar (HO)						Değişim	Kapanış Seviyesi	Değişim		Göreceli Değişim	
Direnç 3	22.93	21.16	Seviye	Yönü	Sinyal	Kapanış HO'nun			TL	TL	USD	XU100	XU030
Direnç 2	22.47	5 HO	20.70	YUKARI	-	2.2%	üstünde	Günlük	21.16	-1.9%	-1.8%	-2.4%	-2.5%
Direnç 1	21.81	10 HO	20.30	YUKARI	-	4.3%	üstünde	Son 5 Gün	19.53	8.3%	8.3%	8.3%	8.4%
PIVOT	21.35	20 HO	20.12	YUKARI	-	5.2%	üstünde	Son 10 Gün	19.20	10.2%	10.4%	13.5%	14.1%
Destek 1	20.69	50 HO	20.26	YUKARI	-	4.4%	üstünde	Son 1 Ay	21.82	-3.0%	-6.6%	7.9%	11.1%
Destek 2	20.23	100 HO	20.69	YUKARI	-	2.3%	üstünde	Yılbaşı	21.54	-1.8%	-8.6%	2.9%	3.4%
Destek 3	19.57	200 HO	20.97	YUKARI	-	0.9%	üstünde	Son Bir Yıl	17.41	21.5%	2.7%	27.2%	26.1%

TEKNİK GÖSTERGELER

Teknik Gösterge	Değer	Yön	Sinyal	Yorum
RSI (14)	59.46	AŞAĞI		RSI orta bölgede ve yönü AŞAĞI.
MOM (9)	110.55	AŞAĞI		Momentum aşırı alım bölgesinde ve yönü AŞAĞI.
MACD (26,12)	0.12	YUKARI		MACD 0 referans çizgisi üzerinde ve yönü YUKARI.
Triger (9)	-0.09			

İŞLEM HACMI

Son Gün Hacim	33.6 Mn TL	
	Ortalama İşlem Hacmi	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son 5 Gün	37.5 Mn TL	% 10 altında
Son 10 Gün	29.9 Mn TL	% 12 üstünde
Son 1 ay	31.0 Mn TL	% 9 üstünde
Yılbaşı	28.5 Mn TL	% 18 üstünde
Son Bir Yıl	42.8 Mn TL	% 21 altında

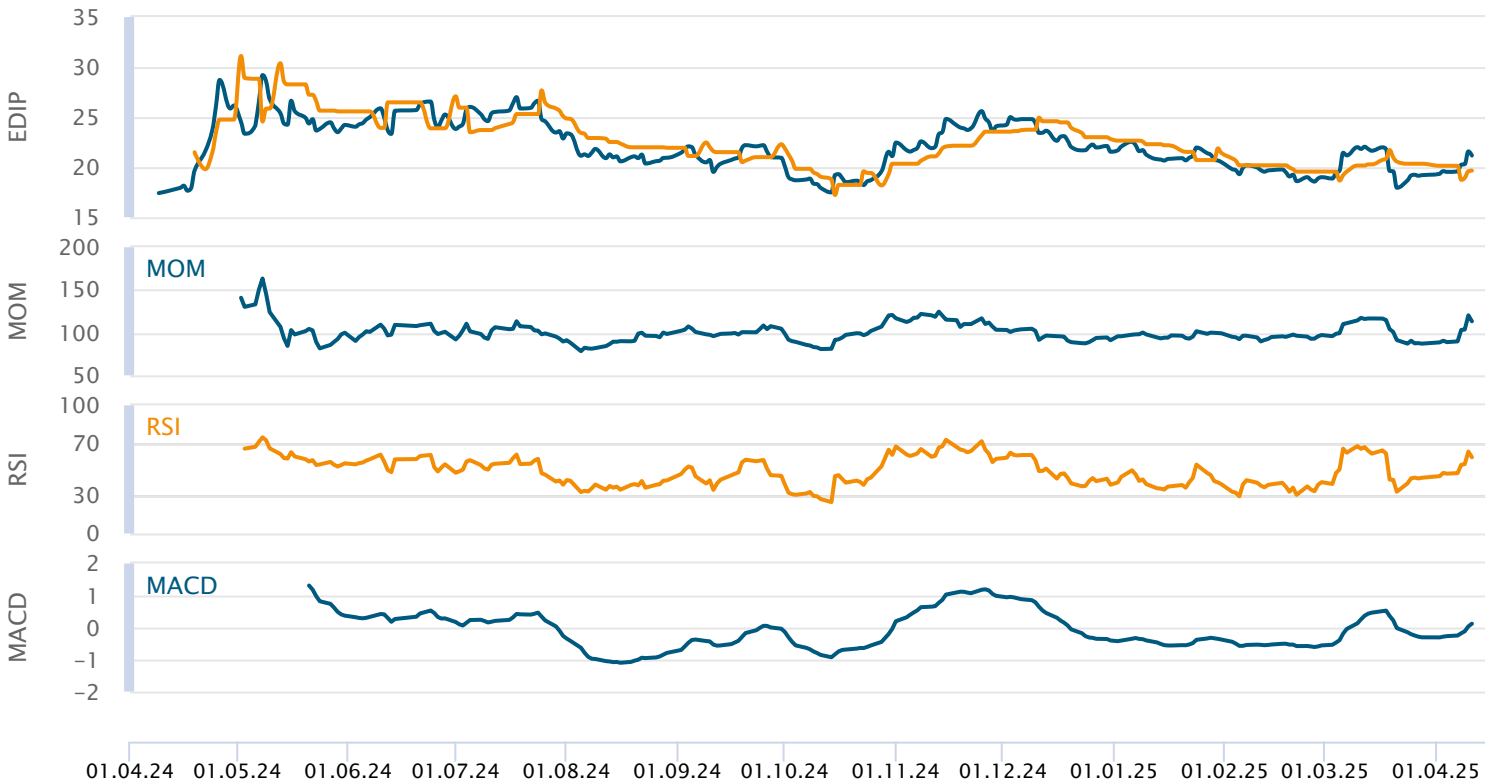
TREND

Süper Trend	19.66	YUKARI	-	19.66 trend değişim seviyesi üzerinde kalınabildiği sürece yukarı yönlü trend korunma eğiliminde olacaktır.
-------------	-------	--------	---	---

TEKNİK DEĞERLENDİRME

Güne 21.60 seviyesinden başlayan EDIP gün içinde en düşük 20.88, en yüksek 22.00 seviyesinden işlem görürken günü %1.95 düşüşle 21.16 seviyesinden tamamladı. Hissede pivot seviyesi 21.35 seviyelerinde, birinci destek 20.69, birinci direnç ise 21.81 seviyesinden geçmekte olup öncelikle bu seviyelerin yakından gözlenmesini önermekteyiz. Hissede bu aşamada trendin yönünü YUKARI olarak değerlendirmekteyiz. 19.66 trend değişim seviyesi üzerinde kalınabildiği sürece yukarı yönlü trend korunma eğiliminde olacaktır. Olası bir trend değişikliği içinse 19.66 trend değişim seviyesi yakından gözlenmeli. Hissenin 50 günlük hareketli ortalaması 20.26, 100 günlük hareketli ortalaması ise 20.69 seviyesinden geçmektedir. Son gün işlem hacmi 33.63 milyon TL düzeyinde olup 5 günlük ortalama işlem hacminin % 10.33 altında gerçekleşmiştir.

EDIP 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)
EDIP	1,375	72.33	0.29	1.47	10.01	4.88	47%	49%	167%	22%	15%	273	79	934	527
SANEL	495	1.87	14.53	13.74	8.42	2.23	25%	27%	16%	269%	15%	58	21	36	10
YAYLA	1,001	12.73	1.58	-	-	19.07	-49%	-39%	-118%	-9%	-8%	-21	-14	-62	-44
ANELE	4,211	9.05	1.76	-	12.63	1.38	11%	11%	-4%	-6%	-1%	471	332	-159	2
TURGG	3,169	224.73	1.98	51.24	-	-	-	-	-	4%	3%	-15	-4	62	78
YYAPI	1,228	3.76	0.38	2.06	-	40.22	-175%	-172%	2,013%	21%	13%	-51	-12	596	410
AKFIS	12,923	32.44	0.63	83.39	148.89	4.40	2%	3%	2%	1%	0%	221	-16	155	75
BRLSM	3,987	6.31	2.82	8.95	5.60	1.12	19%	20%	11%	37%	11%	803	353	445	336
DAPGM	21,094	3.93	2.02	25.48	4.28	3.21	74%	75%	12%	8%	4%	5,079	1,392	828	25
ORGE	7,760	31.67	3.06	11.23	4.06	2.25	55%	55%	20%	31%	20%	1,897	603	691	283
GESAN	20,130	21.16	2.07	14.97	6.17	1.34	20%	22%	9%	14%	6%	3,299	1,256	1,345	358
KUYAS	14,672	4.84	7.58	102.87	28.90	13.19	45%	46%	12%	8%	5%	526	293	143	50
ENKAI	387,600	46.57	1.39	15.70	11.96	2.73	19%	23%	25%	10%	8%	22,922	8,140	24,691	7,330
Bayındırlık ve İmar	479,645	-	1.59	15.35	13.63	4.94	21%	25%	21%	10%	7%	-	-	-	-

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.