FİNANSAL SAĞLIK RAPORU

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Sektör: **İnşaat (Yap-Sat)** · Segment: **Büyük**
Değerlendirme tarihi: **20.10.2026**

FİNANSAL SAĞLIK NOTU

A-

Finansal sağlık: **genel olarak sağlam**

TR-2026-50123

Kamuya açık KAP verisiyle algoritmik değerlendirme; yatırım tavsiyesi değildir

Finansal Sağlık Notu, kamuya açık KAP finansal tablolarıyla hazırlanan algoritmik bir değerlendirmedir;
kredi notu ve yatırım tavsiyesi değildir.

Kamuya açık KAP verisiyle algoritmik değerlendirme; yatırım tavsiyesi değildir

1 Yönetici özeti

Finansal Sağlık Notu

A-

Finansal sağlık: **genel olarak sağlam**

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. için nihai not A-; finansal sağlık genel olarak sağlam bir görünümde, ancak öncelikle izlenmesi gereken alanlar var.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. (insaat, Büyük segment) A- notu aldı. Öne çıkan güçlü yanlar: Cari oran sektör medyanının üzerinde (olumlu); Toplam borç / aktif sektör medyanının altında (olumlu). Öncelikli izlenmesi gereken alanlar: Faaliyet nakdi borç servisini karşılamıyor; Öngörülen borç servisi karşılama zayıf; Nakit akışı şoklara dayanıksız.

Öncelikli üç aksiyon

1. Finansal borcu satış hacmiyle uyumlu tutun
Hedef: Finansal borç / net satış %48,4 → %38,7

2. Esas faaliyetlerden yaratılan nakit: iyileştirme

3. Borç servisini faaliyet nakdiyle uyumlu hale getirin
Hedef: Faaliyet nakdinin borç servisini karşılaması 0,32 → 1,00 kat

Ne anlama geliyor? Finansal sağlığınız genel olarak sağlam bir düzeyde, ancak öncelikle izlenmesi gereken alanlar var. Ayrıntılar ve öncelikli adımlar aşağıdaki bölümlerde.

2 Not gerekçesi ve profil

Not gerekçesi

Notunuzu en çok destekleyen alanlar: Cari oran; Toplam borç / toplam aktif; Net Finansal Borç / FAVÖK. En çok aşağı çeken alanlar: Finansal borçların satışlara oranı; Esas faaliyetlerden yaratılan nakit; Faaliyet nakdinin borç servisini karşılama oranı.

Ana başlık	Durum
Finansal Risk Profili	orta
Tamamlayıcı Not Bileşenleri	güçlü

▲ Notu en çok destekleyenler

Cari oran
Toplam borç / toplam aktif
Net Finansal Borç / FAVÖK

▼ Notu en çok aşağı çekenler

Finansal borçların satışlara oranı
Esas faaliyetlerden yaratılan nakit
Faaliyet nakdinin borç servisini karşılama oranı

Ne anlama geliyor? Not, güçlü ve zayıf alanların dengesinden çıkar; ilk bakılacak yer en çok aşağı çeken alanlardır.

▲ Güçlü yanlar

Cari Oran
değer 2,114

Toplam Borç / Toplam Aktif
değer 0,534

Net Finansal Borç / FAVÖK
değer 0,498

Mali tablolarınız hangi standarda göre hazırlanıyor?
değer TFRS / BOBİ FRS

Yıllık faaliyet raporu ya da yönetim raporu hazırlanıyor mu?
değer Evet, yazılı ve ortaklara sunuluyor

▼ Gelişmeye açık yanlar

(KV + UV Finansal Borçlar) / Net Satışlar
değer 0,525

Esas Faaliyetlerden Yaratılan Nakit
değer -1.194.836.359 · Son yıl negatif, önceki pozitif

FYN / (Faiz + Anapara + Leasing)
değer 649.106.229 · Karşılama oranı 0.32x

Esas FYN / (Faiz + Anapara + Leasing)
değer -1.194.836.359 · Nakit yaratamıyor, FAL ödemesi var

Net Satışlarda Reel Büyüme
değer -0,098

Kamuya açık KAP verisiyle algoritmik değerlendirme; yatırım tavsiyesi değildir

Ne anlama geliyor? Güçlü yanlar finansman görüşmelerinde öne çıkarılacak, zayıf yanlar ise sorgulanacak ilk konulardır.

3 Röntgen: rasyolar ve trend

Son üç yıl ve ara dönem rasyoları; ok, ilk dönemden son döneme gidişin yönünü gösterir (iyileşme ya da bozulma). Ara dönem kârlılık ve satış verileri yıllıklandırılmıştır.

Rasyo tablosu

Hücre tonu bir önceki döneme göre iyileşmeyi (yeşil-mavi) ya da bozulmayı (kırmızı) gösterir.

Rasyo	2023	2024	2025	2026/06 (6 ay)	Eğilim
Cari Oran	1,82	1,88	2,11	2,16	▲ iyileşiyor
Likidite (Asit-Test) Oranı	1,78	1,85	1,96	1,95	▲ iyileşiyor
Toplam Borç / Toplam Aktif	%56,6	%54,5	%53,4	%51,8	▲ iyileşiyor
(KV + UV Finansal Borçlar) / Net Satışlar	%28,8	%34,7	%52,5	%48,4	▼ bozuluyor
Alacak Tahsil Süresi (gün)	0 gün	0 gün	0 gün	0 gün	▲ iyileşiyor
Borç Devir (Ödeme) Süresi (gün)	9 gün	12 gün	12 gün	19 gün	▼ bozuluyor
Vergi Öncesi Kâr (VÖK) Marjı	%58,8	%76	%65,1	%74,1	▲ iyileşiyor
Brüt Kâr Marjı	%65,5	%78,4	%74,8	%80,5	▲ iyileşiyor
Kârlılık Kaldıracı (ROE / ROA)	1,97	1,38	1,12	1,07	
Net Satışlarda Reel Büyüme	–	%-34,1	%-9,8	–	▲ iyileşiyor
Net Finansal Borç / FAVÖK	0,17 kat	0,13 kat	0,5 kat	0,44 kat	▼ bozuluyor
FAVÖK / Finansman Gideri	15,38 kat	10,37 kat	5,88 kat	9,52 kat	▼ bozuluyor
Net Finansal Borç / Düzeltilmiş Özkaynak	%10,8	%6,6	%19,1	%17,9	▼ bozuluyor
Nakit Dönüşüm Süresi (gün)	33 gün	71 gün	254 gün	390 gün	▼ bozuluyor

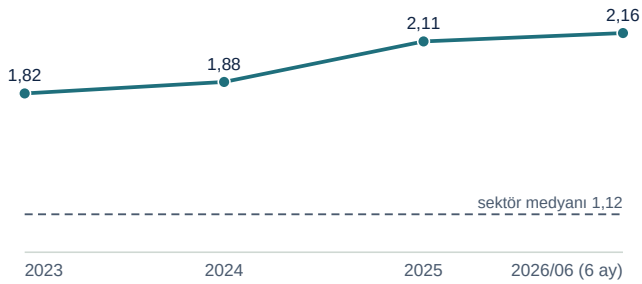
Kamuya açık KAP verisiyle algoritmik değerlendirme; yatırım tavsiyesi değildir

Trend grafikleri

Kesikli çizgi, yüklüyse sektör medyanıdır.

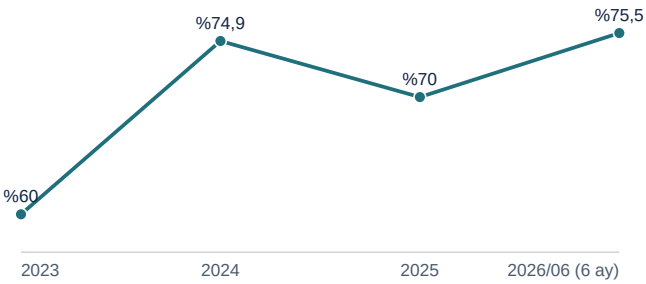
Cari oran

▲ iyileşiyor



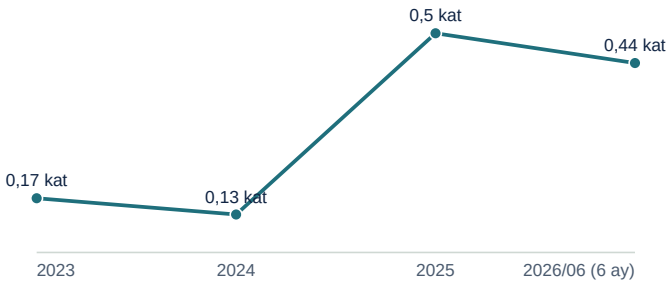
FAVÖK marjı

▲ iyileşiyor



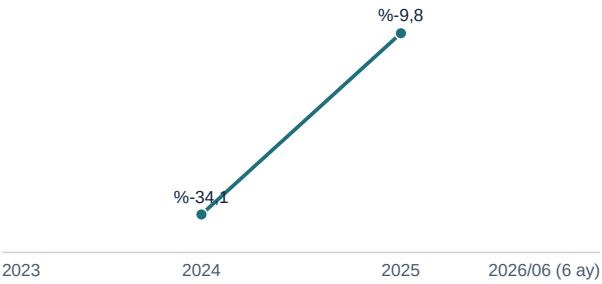
Net borç / FAVÖK

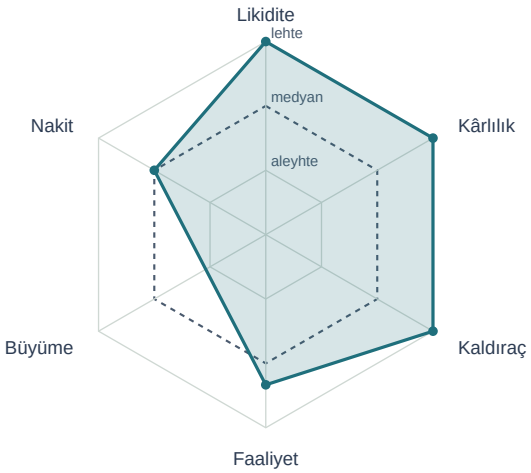
▼ bozuluyor



Net satış büyümesi (reel)

▲ iyileşiyor





Sektöre göre konum

Her eksen, o alandaki oranların sektör medyanına göre yerini gösterir: iç halka sektörden zayıf (firmanın aleyhine), kesikli halka medyan, dış halka sektörden güçlü (firmanın lehine). Yön her oranın iyi yönüne göredir; borç oranında medyanın üstü aleyhtedir.

Likidite: sektörden güçlü (lehte)
Cari oran 2,26 · medyan 1,12 (lehte)
Likidite (asit-test) oranı 1,96 · medyan 0,93 (lehte)
Kârlılık: sektörden güçlü (lehte)
Brüt kâr marjı %74,8 · medyan %9,4 (lehte)
Net kâr marjı %13 · medyan %3,2 (lehte)
Kaldıraç: sektörden güçlü (lehte)
Toplam borç / aktif %53,4 · medyan %82,2 (lehte)
Özkaynak / aktif %46,6 · medyan %17,9 (lehte)
Kısa vadeli borç / toplam borç %29,3 · medyan %84,6 (lehte)
Faaliyet: sektörden güçlü (lehte)
Alacak tahsil süresi 0 gün · medyan 79 gün (lehte)
Stok devir süresi 266 gün · medyan 68 gün (aleyhte)
Borç ödeme süresi 12 gün · medyan 69 gün (lehte)
Büyüme: veri yok
Nakit: sektörle uyumlu
Faiz karşılama oranı 2,74 · medyan 2,9 (uyumlu)

Kaynak: TCMB Sektör Bilançoları 2026 (2023-2025), 2025 hesap dönemi kartil tabloları · 2025

Ne anlama geliyor? Sektöre göre 9 oranda güçlü, 1 oranda zayıfsınız.

Ne anlama geliyor? Tablolar raporun dayandığı rakamların özetidir; ayrıntı mali tablolarınızdadır.

Kamuya açık KAP verisiyle algoritmik değerlendirme; yatırım tavsiyesi değildir

4 Altman Z ve erken uyarı

Altman Z'' (imalat dışı ve gelişmekte olan piyasalar) · Güvenli bölge

Değer ve bölge son üç dönem için; şerit soldan sağa riskli, gri ve güvenli bölgeleri gösterir.



Dönem	Değer	Bölge
2023	5,09	Güvenli bölge
2024	4,62	Güvenli bölge
2025	4,44	Güvenli bölge
2026/06 (6 ay)	4,59	Güvenli bölge

Seyir: ▼ bozuluyor

Altman Z modelleri yayımlanmış akademik iflas tahmin modelleridir; Finansal Sağlık Notunu değiştirmez, erken uyarı göstergesi olarak sunulur.

Ne anlama geliyor? Altman göstergesi güvenli bölgede; kısa vadede finansal sıkıntı işareti zayıf. Son yıllarda değer geriliyor.

5 Doppler: nakit akışı

Geçmiş dönem nakit göstergeleri, önümüzdeki 24 ay için varsayımlara dayalı nakit görünümü ve olası şoklarda nakit durumu. Not hesabına girmez.

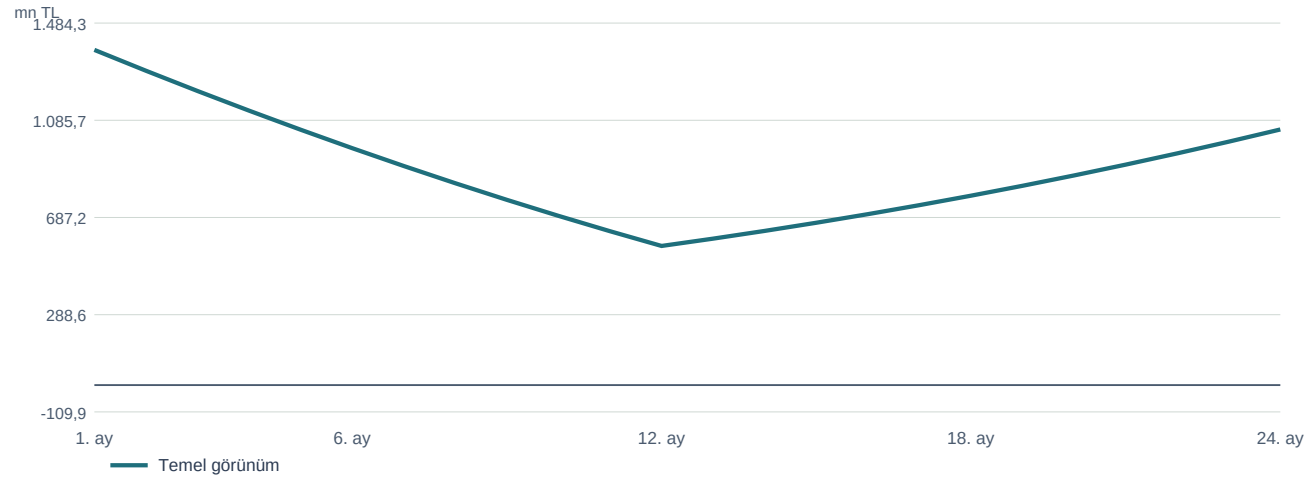
Faaliyet nakdi ve borç servisi

Gösterge	2024	2025
Faaliyetlerden yaratılan nakit	1.433,6 mn TL	649,1 mn TL
Serbest nakit akışı (yatırım sonrası)	-1.676,7 mn TL	-1.716,7 mn TL
Borç servisi karşılama	1,36 kat	0,32 kat
Faiz karşılama	2,93 kat	0,68 kat

Kamuya açık KAP verisiyle algoritmik değerlendirme; yatırım tavsiyesi değildir

24 aylık nakit görünümü ve stres yelpazesi

Düz çizgi temel varsayımlarla ay sonu nakdi; altın bant, yoğunlaşma senaryolarında ilk 12 ayın aralığı.



Başlangıç nakdi 1.462,2 mn TL; 12. ay sonu 570,5 mn TL, 24. ay sonu 1.048 mn TL. En yüksek nakit açığı 0 mn TL; 12 aylık borç servisi karşılama 0,58 kat.

Nakit dönüşüm süresi (2025)

Stokta ve alacakta bekleyen sürenin toplamından satıcıya ödeme süresi düşülür; süre uzadıkça işletme sermayesi ihtiyacı büyür.



Stres sonuçları

Senaryo (12 ay)	Borç servisi karşılama	Nakit açığı
Temel senaryo	0,58 kat	0 mn TL
Ciro %20 düşer	eksi	694,7 mn TL
Faaliyet marjı 5 yüzde birim daralır	0,4 kat	0 mn TL
Kur %25 yükselir	0,54 kat	0 mn TL
Faiz 10 yüzde birim artar	0,53 kat	0 mn TL
Tahsilat 30 gün gecikir	0,14 kat	355,7 mn TL
Ciro %10 düşer, tahsilat 15 gün gecikir, faiz 5 yüzde birim artar	0,08 kat	673,1 mn TL

Projeksiyon varsayımları firmadan alınmadı; geçmiş ortalamalardan türetildi. Büyüme, marj ve yatırım planı girilirse sonuç firmaya özgü olur.

Ne anlama geliyor? Faaliyet nakdi borç servisini tek başına karşılamıyor; fark yeni borç ya da ortak kaynağıyla kapanıyor.

Kamuya açık KAP verisiyle algoritmik değerlendirme; yatırım tavsiyesi değildir

6 Kredi ve çek itibarı

Kredi yapılandırma kapasitesi · orta

Yeniden yapılandırma mümkün; borç servisi ya da teminat tarafında güçlendirme gerektiren alanlar var. Borç servisi karşılama (DSCR): 0,32 kat; Kısa vadeli finansal borcu nakit ve işletme alacağıyla karşılama: 1,42 kat.

Borç servisi karşılama (DSCR)	0,32 kat	yetersiz
Kısa vadeli finansal borcu nakit ve işletme alacağıyla karşılama	1,42 kat	yeterli

Ne anlama geliyor? Yeniden yapılandırma mümkün, ancak pazarlık gücünüz bazı alanların düzelmesine bağlı.

8 İş riski ve kurumsal yönetim

Kurumsal yönetim

Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık · güçlü

Mali tablo standardı · güçlü

Yıllık faaliyet raporu · güçlü

Ne anlama geliyor? Kurumsal yönetim, ortaklık yapısı, şeffaflık ve karar alma düzeninin finansman verenlere güven verip vermediğini gösterir.

Bağımsız denetim ve denetçi çekincesi

Denetçi görüşü: **olumlu görüş** · Denetim kuruluşu: PKF ADAY BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Kaynak: KAP'ta yayımlanan bağımsız denetçi raporu

Denetçi çekincesi analizi

PKF ADAY BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş. 2025 yılı finansal tablolar için olumlu görüş bildirmiştir; tablolar düzeltme yapılmadan değerlendirmeye alındı.

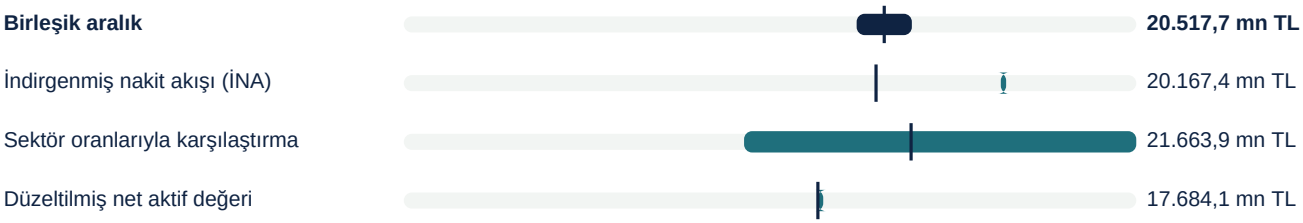
Ne anlama geliyor? Denetçinin olumlu görüşü, tablolardaki rakamların değerlendirmeye olduğu gibi alınabileceğini gösterir.

Kamuya açık KAP verisiyle algoritmik değerlendirme; yatırım tavsiyesi değildir

9 Gölge değerleme

Değerleme

Firmanın özkaynak değeri; üç yöntemle, düşük / orta / yüksek aralığıyla ve varsayımlarıyla. Not hesabına girmez.



Yöntem	Düşük	Orta	Yüksek
Birleşik aralık	19.338,8 mn TL	20.517,7 mn TL	21.696,5 mn TL
İndirgenmiş nakit akışı (İNA)	25.495,6 mn TL	20.167,4 mn TL	13.121,2 mn TL
Sektör oranlarıyla karşılaştırma	14.531,5 mn TL	21.663,9 mn TL	31.280,9 mn TL
Düzeltilmiş net aktif değeri	17.684,1 mn TL	17.684,1 mn TL	17.684,1 mn TL

Duyarlılık (indirgenmiş nakit akışı özkaynak değeri)

İskonto oranı / reel büyüme	%1	%2	%3
%39	42.185,4 mn TL	27.358,3 mn TL	13.585,1 mn TL
%41	34.425,7 mn TL	22.998,9 mn TL	13.121,2 mn TL
%43	29.228,5 mn TL	20.167,4 mn TL	12.681,1 mn TL
%45	25.495,6 mn TL	18.148 mn TL	12.263,3 mn TL
%47	22.678,3 mn TL	16.614 mn TL	11.866,2 mn TL

Bu değerleme, firmanın kendi verileri ve kamuya açık piyasa varsayımlarıyla hesaplanmış bir danışmanlık çalışmasıdır; bağımsız denetim, ekspertiz ya da lisanslı değerleme raporu değildir. Yatırım tavsiyesi değildir; alım-satım, ortaklık ya da kredi kararlarının tek dayanağı olarak kullanılamaz.

Ne anlama geliyor? Değer aralığı üç yöntemin birleşimidir ve varsayımlar değişirse aralık da değişir; kesin bir fiyat değildir.

Kamuya açık KAP verisiyle algoritmik değerlendirme; yatırım tavsiyesi değildir

10 Yapay zekâ teşhisi ve reçete

Mali analiz: göstergeler ve yorum

Likidite ▲ güçlü

Gösterge	Eğilim	2023	2024	2025	6A 2026	Sektör medyanı	Durum
Cari oran	▲ iyileşiyor	1,82	1,88	2,11	**2,16**	+%102 medyan 1,12	▲ güçlü
Asit-test oranı	▲ iyileşiyor	1,78	1,85	1,96	**1,95**	+%112 medyan 0,93	▲ güçlü

Cari oran 2023-2025 arasında yükseldi (1,82 → 2,11); asit-test oranı da aynı yönde. Sektör kıyasında cari oran ve asit-test oranı sektör medyanından iyi. Kısa vadeli yükümlülükler dönen varlıklarla rahatça karşılanıyor; bu, banka ve tedarikçi görüşmelerinde güven unsuru.

Kârlılık ● orta

Gösterge	Eğilim	2023	2024	2025	6A 2026	Sektör medyanı	Durum
Brüt kâr marjı	▲ iyileşiyor	%65,5	%78,5	%74,8	**%80,5**	+%698 medyan %9,4	▲ güçlü
Vergi öncesi kâr marjı	▲ iyileşiyor	%58,8	%76	%65,1	**%74,1**	–	–
Net kâr marjı	▼ bozuluyor	%22,6	%12,2	%13	**%8,4**	+%306 medyan %3,2	▲ güçlü
Reel satış büyümesi	▲ iyileşiyor	–	%-34,1	%-9,8	**–**	–	▼ zayıf
Faiz karşılama oranı	▼ bozuluyor	7,51	3,9	2,74	**3,29**	−%5 medyan 2,9	● orta

Brüt kâr marjı 2023-2025 arasında yükseldi (%65,5 → %74,8); vergi öncesi kâr marjı ve reel satış büyümesi da aynı yönde; net kâr marjı geriledi; faiz karşılama oranı geriledi. Sektör kıyasında brüt kâr marjı ve net kâr marjı sektör medyanından iyi; faiz karşılama oranı sektörle uyumlu. Marjlar faaliyeti döndürüyor; finansman maliyetindeki bir artış kârı hızla eritebilir.

Faaliyet etkinliği ▲ güçlü

Gösterge	Eğilim	2023	2024	2025	6A 2026	Sektör medyanı	Durum
Alacak tahsil süresi	► yatay	0 gün	0 gün	0 gün	**0 gün**	−%100 medyan 79 gün	▲ güçlü
Borç ödeme süresi	▼ bozuluyor	9 gün	12 gün	12 gün	**19 gün**	−%83 medyan 69 gün	▲ güçlü
Stok devir süresi	▼ bozuluyor	42 gün	83 gün	266 gün	**409 gün**	+%293 medyan 68 gün	▼ zayıf
Nakit dönüşüm süresi	▼ bozuluyor	33 gün	71 gün	254 gün	**390 gün**	–	–

Alacak tahsil süresi 2023-2025 arasında yatay seyretti (0 gün); borç ödeme süresi uzadı; stok devir süresi uzadı; nakit dönüşüm süresi uzadı. Sektör kıyasında alacak tahsil süresi ve borç ödeme süresi sektör medyanından iyi; stok devir süresi medyanın gerisinde. Alacak, stok ve borç döngüsü dengeli; işletme sermayesi büyük ölçüde kendini finanse ediyor.

Borçlanma ● orta

Gösterge	Eğilim	2023	2024	2025	6A 2026	Sektör medyanı	Durum
Toplam borç / aktif	▲ iyileşiyor	%56,6	%54,5	%53,4	**%51,8**	−%35 medyan %82,2	▲ güçlü
Finansal borç / net satış	▼ bozuluyor	%28,8	%34,7	%52,5	**%48,4**	–	▼ zayıf
KV borç / toplam borç	▲ iyileşiyor	%42,6	%38,3	%29,3	**%26,4**	−%65 medyan %84,6	▲ güçlü
Özkaynak / aktif	▲ iyileşiyor	%43,4	%45,5	%46,6	**%48,2**	+%161 medyan %17,9	▲ güçlü
Net finansal borç / FAVÖK	▼ bozuluyor	0,17	0,13	0,5	**0,44**	–	▲ güçlü

Toplam borç / aktif 2023-2025 arasında geriledi (%56,6 → %53,4); KV borç / toplam borç ve özkaynak / aktif da aynı yönde; finansal borç / net satış yükseldi; Net finansal borç / FAVÖK yükseldi. Sektör kıyasında toplam borç / aktif, KV borç / toplam borç ve özkaynak / aktif sektör medyanından iyi. Borç yükü taşınabilir düzeyde; kısa vadeli borcun payı vade uyumunu yakından izlemeyi gerektiriyor.

Kamuya açık KAP verisiyle algoritmik değerlendirme; yatırım tavsiyesi değildir

Nakit akışı ▼ zayıf

▼ Öngörülen borç servisi karşılama zayıf · ▼ Nakit akışı şoklara dayanıksız · ▼ Nakit dönüşüm süresi uzun · ▲ Ortaklar kaynak sağlıyor

Gösterge	Eğilim	2024	2025	Durum
Faaliyetlerden yaratılan nakit	▼ bozuluyor	1.433,6 mn TL	**649,1 mn TL**	–
Borç servisi (faiz, anapara, leasing)	▲ artıyor	1.056 mn TL	**2.051,8 mn TL**	–
Faaliyet nakdi / borç servisi	▼ bozuluyor	1,36	**0,32**	▼ zayıf
Toplam nakit açığı (−) / fazlası (+)	▼ bozuluyor	−2.732,7 mn TL	**−3.768,5 mn TL**	–
KV finansal borç artışı	▼ azalıyor	531,1 mn TL	**370,6 mn TL**	● orta

2025 yılında faaliyetlerden 649,1 mn TL nakit yaratıldı; faiz, anapara ve leasing ödemeleri 2051,8 mn TL. Faaliyet nakdi borç servisinin 0,32 katını karşılıyor; fark yeni borç ya da ortak kaynağıyla kapanıyor. Önceki yıla göre faaliyetlerden yaratılan nakit azaldı.

Ödeme davranışı

Ödeme davranışı verisi yok.

Eğilim, yıllık dönemlerin ilkinden sonuncusuna yöndür; ara dönem yıllıklandırılmış değerdir. Sektör çubuğu son yılın sektör medyanından sapmasıdır: sağa doğru firmanın lehine, sola doğru aleyhine; medyana yakın değerler sektörle uyumlu sayılır. Durum sözel değerlendirmedir; notu değiştirmez. Sektör kaynağı: TCMB Sektör Bilançoları 2026 (2023-2025), 2025 hesap dönemi kartil tabloları (2025).

Ne anlama geliyor? Likidite, kârlılık, faaliyet etkinliği ve borçluluk birlikte günlük işleyişin ve borç yükünün sağlığını gösterir.

SWOT

■ Güçlü yanlar

Cari oran sektör medyanının üzerinde (olumlu)
Firma 2,26, sektör medyanı 1,12; sapma %101,7 (sektörün üst çeyreğinde) (TCMB 2025).

Toplam borç / aktif sektör medyanının altında (olumlu)
Firma %53,4, sektör medyanı %82,2; sapma -%35,1 (sektörün alt çeyreğinde) (TCMB 2025).

Borç ödeme süresi (gün) sektör medyanının altında (olumlu)
Firma 12 gün, sektör medyanı 69 gün; sapma -%82,9 (sektörün alt çeyreğinde) (TCMB 2025).

Alacak tahsil süresi (gün) sektör medyanının altında (olumlu)
Firma 0 gün, sektör medyanı 79 gün; sapma -%100,0 (sektörün alt çeyreğinde) (TCMB 2025).

Brüt kâr marjı sektör medyanının üzerinde (olumlu)
Firma %74,8, sektör medyanı %9,4; sapma %698,3 (sektörün üst çeyreğinde) (TCMB 2025).

■ Zayıf yanlar

Faaliyet nakdi borç servisini karşılamıyor
FYN 649.106.229 TL, faiz + anapara + leasing 2.051.796.297 TL; karşılama 0,32 kat. Fark yeni borç veya ortak kaynağıyla kapanıyor.

Öngörülen borç servisi karşılama zayıf
Önümüzdeki 12 ayda yatırım sonrası serbest nakit borç servisinin yalnız 0,58 katı; borç servisi iç kaynakla karşılanamıyor.

Finansal borçların satışlara oranı
Mevcut durum: 0,53.

Esas faaliyetlerden yaratılan nakit
Mevcut durum: -1.194.836.359 TL.

Esas faaliyet nakdinin borç servisini karşılama oranı
Mevcut durum: -1.194.836.359 TL.

■ Fırsatlar

■ Tehditler

Nakit akışı şoklara dayanıksız
Temel senaryoda açık yokken şu durumlarda nakit açığı oluşuyor: ciro %20 düşer, tahsilat 30 gün gecikir, ciro %10 düşer, tahsilat 15 gün gecikir, faiz 5 yüzde birim artar. En ağır etki: Ciro %20 düşer (694.717.836 TL açık).

Ne anlama geliyor? SWOT, içerideki güçlü ve zayıf yanlarla dışarıdaki fırsat ve tehditleri tek bakışta özetler.

Öncelikli aksiyon planı

Finansal borcu satış hacmiyle uyumlu tutun · öncelik yüksek
Hedef: Finansal borç / net satış %48,4 → %38,7
Satış artışı olmadan kredi kullanımını artırmaktan kaçının; atıl duran varlıkların satışıyla borç kapatılabilir. (Şu an Finansal borçların satışlara oranı: 0,53.)
Beklenen etki: Borçlanma göstergelerini ve firmanın kredi profilini güçlendirir.

Esas faaliyetlerden yaratılan nakit: iyileştirme · öncelik yüksek
Bu konudaki iyileşme firmanın kredi profilini güçlendirir. (Şu an Esas faaliyetlerden yaratılan nakit: -1.194.836.359 TL.)
Beklenen etki: Nakit akışı göstergelerini ve firmanın kredi profilini güçlendirir.

Borç servisini faaliyet nakdiyle uyumlu hale getirin · öncelik yüksek

Kamuya açık KAP verisiyle algoritmik değerlendirme; yatırım tavsiyesi değildir

Hedef: Faaliyet nakdinin borç servisini karşılaması 0,32 → 1,00 kat
Faaliyetlerden yaratılan nakit faiz, anapara ve leasing ödemelerini karşılamıyor. Kısa vadeli kredilerin uzun vadeye yapılandırılması, yeni yatırımların ertelenmesi ya da işletme sermayesi ihtiyacının (alacak ve stok) azaltılmasıyla karşılama oranı 1'in üzerine çıkarılmalı. (Şu an Faaliyet nakdinin borç servisini karşılama oranı: 649.106.229 TL.)
Beklenen etki: Nakit akışı göstergelerini ve firmanın kredi profilini güçlendirir.

Esas faaliyet nakdinin borç servisini karşılama oranı: iyileştirme · öncelik yüksek
Bu konudaki iyileşme firmanın kredi profilini güçlendirir. (Şu an Esas faaliyet nakdinin borç servisini karşılama oranı: -1.194.836.359 TL.)
Beklenen etki: Nakit akışı göstergelerini ve firmanın kredi profilini güçlendirir.

Net satışlarda reel büyüme: iyileştirme · öncelik yüksek
Hedef: Net satışlarda reel büyüme -%9,8 → %0,0
Bu konudaki iyileşme firmanın kredi profilini güçlendirir. (Şu an Net satışlarda reel büyüme: -0,10.)
Beklenen etki: Kârlılık göstergelerini ve firmanın kredi profilini güçlendirir.

11 Ekler

Veri notları

• Çalışan sayısı girilmemiş; segment yalnız ciroya göre belirlendi
• Projeksiyon varsayımları firmadan alınmadı; geçmiş ortalamalardan türetildi. Büyüme, marj ve yatırım planı girilirse sonuç firmaya özgü olur.
• Eksik bilgiler: Çalışan sayısı girilmemiş; segment yalnız ciroya göre belirlendi. Uyarılar: Mali tablolar TFRS esaslıdır ve bağımsız denetimden geçmiştir; sektör kıyasındaki TCMB verisi VUK esaslıdır, kiralama yükümlülükleri finansal borca dahildir. 31.12.2024: enflasyon düzeltme farkları (-2.994.769.858 TL) nakit dışı sayıldı ve yatırımlardan düşüldü. 31.12.2025: enflasyon düzeltme farkları (-2.293.620.356 TL) nakit dışı sayıldı ve yatırımlardan düşüldü. 31.12.2025: sermaye yedeklerindeki artış (140.710.441 TL) yeniden değerleme sayıldı; nakit dışı, yatırımlardan ve ortak akışından düşüldü. Sektör kıyası: TCMB Sektör Bilançoları 2026 (2023-2025), 2025 hesap dönemi kartil tabloları (2025).

Yöntem

Not. Finansal Sağlık Notu; mali tablolar, nakit akışı, ödeme geçmişi, varlık gücü ve nitel bilgiler birlikte değerlendirilerek deterministik bir hesaplama motoruyla üretilir. Aynı veri her zaman aynı notu verir; yapay zekâ notu değiştirmez, yalnız metinleri yazar.
Röntgen. Rasyolar düzeltilmiş bilanço ve gelir tablosundan hesaplanır; ara dönem kârlılık ve satış değerleri yıllıklandırılır. Sektörle kıyas, yüklüyse resmî sektör bilançosu dağılımına göre yapılır.
Altman. Altman modelleri yayımlanmış akademik iflas tahmin modelleridir; firmanın türüne uygun sürüm seçilir ve sonucu erken uyarı olarak sunulur, notu değiştirmez.
Doppler. Nakit görünümü geçmiş dönem ortalamalarından ya da firmanın girdiği plandan türetilen varsayımlarla aylık olarak yürütülür; stres ve yoğunlaşma senaryoları aynı modeli olumsuz koşullarla tekrarlar.
Kredi ve çek. Kredi ve çek raporları firmanın cihazında okunur; sunucuya yalnız özet tutarlar ve göstergeler gelir. Ortaklar raporda ad yerine etiketle anılır.
Değerleme. Gölge değerleme indirgenmiş nakit akışı, sektör emsal oranları ve düzeltilmiş net aktif yöntemlerinin birleşik aralığıdır; kesin bir fiyat değildir.

Finansal Sağlık Notu bir danışmanlık değerlendirmesidir; **kredi notu değildir**. Değerleme bölümündeki değer aralığı **yatırım tavsiyesi değildir**.
Seri no TR-2026-50123 · TR REGTECH