FİNANSAL SAĞLIK RAPORU

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

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

FİNANSAL SAĞLIK NOTU

A

Finansal sağlık: **genel olarak sağlam**

TR-2026-24596

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**

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. için nihai not A; finansal sağlık genel olarak sağlam bir görünümde, ancak öncelikle izlenmesi gereken alanlar var.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (insaat, Orta segment) A notu aldı. Öne çıkan güçlü yanlar: Toplam borç / aktif sektör medyanının altında (olumlu); Alacak tahsil süresi (gün) sektör medyanının altında (olumlu). Öncelikli izlenmesi gereken alanlar: Dönen varlıklar KV borçları karşılamıyor; Önümüzdeki 12 ayda nakit açığı öngörülüyor; Öngörülen borç servisi karşılama zayıf.

Öncelikli üç aksiyon

1. Finansal borcu satış hacmiyle uyumlu tutun
Hedef: Finansal borç / net satış %143,5 → %114,8

2. Kısa vadeli borçları azaltın veya uzun vadeye taşıyın
Hedef: Cari oran 1,09 → 1,11 (sektör medyanı)

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: Bağımsız denetim; Konsolide finansal tablo; Toplam borç / toplam aktif. En çok aşağı çeken alanlar: Finansal borçların satışlara oranı; Cari oran; Nakit açığının kısa vadeli borçla finansmanı.

Ana başlık	Durum
Finansal Risk Profili	orta
Tamamlayıcı Not Bileşenleri	güçlü

▲ Notu en çok destekleyenler

Bağımsız denetim
Konsolide finansal tablo
Toplam borç / toplam aktif

▼ Notu en çok aşağı çekenler

Finansal borçların satışlara oranı
Cari oran
Nakit açığının kısa vadeli borçla finansmanı

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

▲ Güçlü yanlar

Finansal tablolar bağımsız denetimden geçiyor mu?
değer Evet, olumlu görüş

Konsolide finansal tablolar yayınlanıyor mu?
değer Evet, konsolide (eliminasyonlu)

Toplam Borç / Toplam Aktif
değer 0,159

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 1,593

Cari Oran
değer 0,717

Net Finansal Borç / FAVÖK
değer 2,842

Kârlılık Kaldıracı (ROE / ROA)
değer 0,973

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

Kamuya açık KAP verisiyle algoritmik değerlendirme; yatırım tavsiyesi değildir

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

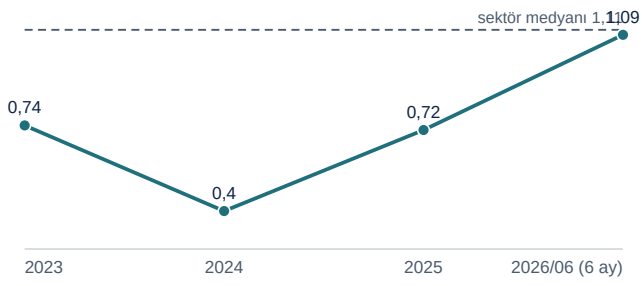
Hücre tonu bir önceki döneme göre iyileşmeyi (yeşil-mavi) ya da bozulmayı (kırmızı) gösterir.

Rasyo	2023	2024	2025	2026/06 (6 ay)	Eğilim
Cari Oran	0,74	0,4	0,72	1,09	▲ iyileşiyor
Likidite (Asit-Test) Oranı	0,73	0,4	0,72	1,09	▲ iyileşiyor
Toplam Borç / Toplam Aktif	%36,1	%24,3	%15,9	%14,3	▲ iyileşiyor
(KV + UV Finansal Borçlar) / Net Satışlar	%372,9	%256,5	%159,3	%143,5	▲ iyileşiyor
Alacak Tahsil Süresi (gün)	34 gün	38 gün	29 gün	33 gün	► yatay
Borç Devir (Ödeme) Süresi (gün)	45 gün	20 gün	7 gün	20 gün	▲ iyileşiyor
Vergi Öncesi Kâr (VÖK) Marjı	%124,5	%12,2	%77	%34,6	▼ bozuluyor
Brüt Kâr Marjı	%56,2	%54,5	%55,8	%52,2	▼ bozuluyor
Kârlılık Kaldıracı (ROE / ROA)	1,46	1,01	0,97	0,86	
Net Satışlarda Reel Büyüme	–	%2	%4,4	–	▲ iyileşiyor
Net Finansal Borç / FAVÖK	6,55 kat	4,98 kat	2,84 kat	2,63 kat	▲ iyileşiyor
FAVÖK / Finansman Gideri	1,5 kat	0,95 kat	2,62 kat	3,64 kat	▲ iyileşiyor
Net Finansal Borç / Düzeltilmiş Özkaynak	%49,3	%28,9	%16,1	%12,6	▲ iyileşiyor
Nakit Dönüşüm Süresi (gün)	-10 gün	19 gün	23 gün	14 gün	▼ bozuluyor

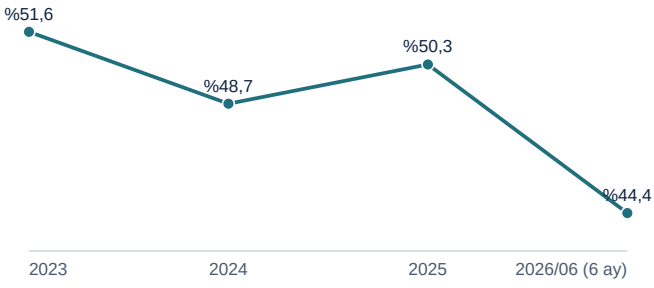
Trend grafikleri

Kesikli çizgi, yüklüyse sektör medyanıdır.

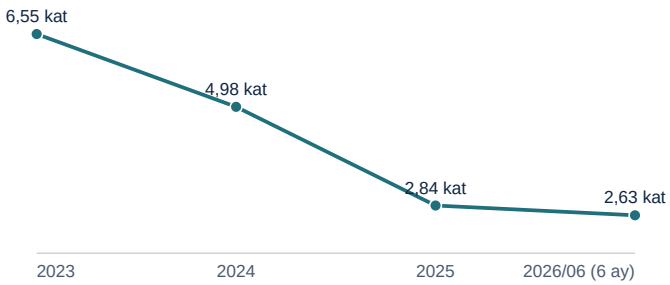
Cari oran ▲ iyileşiyor



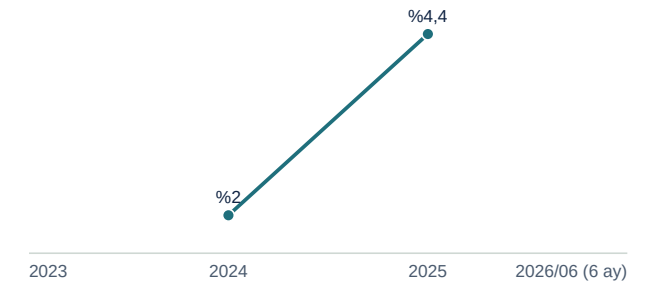
FAVÖK marjı ▼ bozuluyor



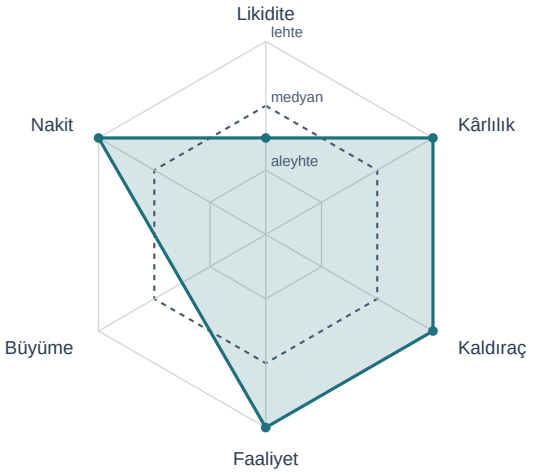
Net borç / FAVÖK ▲ iyileşiyor



Net satış büyümesi (reel) ▲ iyileşiyor



Kamuya açık KAP verisiyle algoritmik değerlendirme; yatırım tavsiyesi değildir



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 zayıf (aleyhte)
Cari oran 0,72 · medyan 1,11 (aleyhte)
Likidite (asit-test) oranı 0,72 · medyan 0,78 (uyumlu)
Kârlılık: sektörden güçlü (lehte)
Brüt kâr marjı %55,8 · medyan %10,2 (lehte)
Net kâr marjı %86,4 · medyan %2,1 (lehte)
Kaldıraç: sektörden güçlü (lehte)
Toplam borç / aktif %15,9 · medyan %80,8 (lehte)
Özkaynak / aktif %84,1 · medyan %19,3 (lehte)
Kısa vadeli borç / toplam borç %22,2 · medyan %85,2 (lehte)
Faaliyet: sektörden güçlü (lehte)
Alacak tahsil süresi 29 gün · medyan 83 gün (lehte)
Stok devir süresi 0 gün · medyan 102 gün (lehte)
Borç ödeme süresi 7 gün · medyan 80 gün (lehte)
Büyüme: veri yok
Nakit: sektörden güçlü (lehte)
Faiz karşılama oranı 6,78 · medyan 2,15 (lehte)

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

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

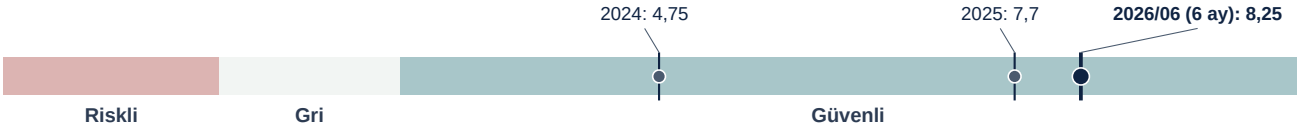
Ne anlama geliyor? Tablolar raporun dayandığı rakamların özetidir; ayrıntı mali tablolarınızdadır.

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.



◄ daha riskli daha güvenli ►

Dönem	Değer	Bölge
2023	3,65	Güvenli bölge
2024	4,75	Güvenli bölge
2025	7,7	Güvenli bölge
2026/06 (6 ay)	8,25	Güvenli bölge

Seyir: ▲ iyileşiyor

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 iyileşiyor.

5 Doppler: nakit akışı

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

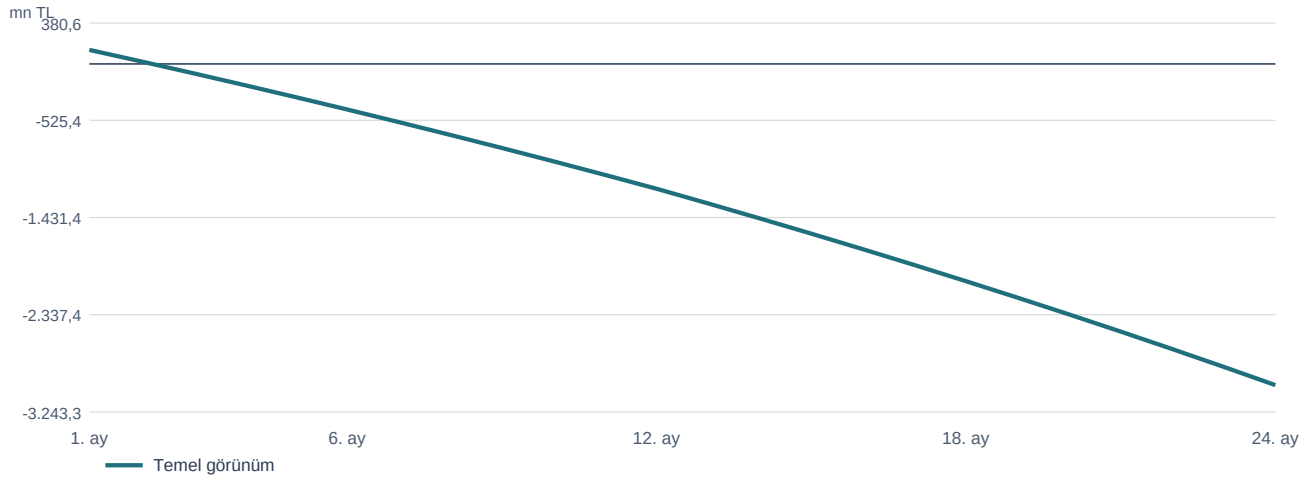
Faaliyet nakdi ve borç servisi

Gösterge	2024	2025
Faaliyetlerden yaratılan nakit	590,7 mn TL	523,7 mn TL
Serbest nakit akışı (yatırım sonrası)	-281,9 mn TL	-375,7 mn TL
Borç servisi karşılama	1,45 kat	1,26 kat
Faiz karşılama	2,06 kat	3,57 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 235,9 mn TL; 12. ay sonu -1.163,6 mn TL, 24. ay sonu -2.993,4 mn TL. En yüksek nakit açığı 2.993,4 mn TL; 12 aylık borç servisi karşılama -2,81 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	eksi	1.163,6 mn TL
Ciro %20 düşer	eksi	1.246,6 mn TL
Faaliyet marjı 5 yüzde birim daralır	eksi	1.203,1 mn TL
Kur %25 yükselir	eksi	1.217,3 mn TL
Faiz 10 yüzde birim artar	eksi	1.249,5 mn TL
Tahsilat 30 gün gecikir	eksi	1.262,9 mn TL
Ciro %10 düşer, tahsilat 15 gün gecikir, faiz 5 yüzde birim artar	eksi	1.297,6 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 karşılıyor; stres senaryoları bu payın ne kadar dayanıklı olduğunu gösterir.

Kamuya açık KAP verisiyle algoritmik değerlendirme; yatırım tavsiyesi değildir

6 Kredi ve çek itibarı

Kredi yapılandırma kapasitesi · güçlü

Borç servisi, vade yapısı ve teminat gücü birlikte yeni bir yapılandırma için elverişli. Borç servisi karşılama (DSCR): 1,26 kat; Kısa vadeli finansal borcu nakit ve işletme alacağıyla karşılama: 2,81 kat.

Borç servisi karşılama (DSCR)	1,26 kat	yeterli
Kısa vadeli finansal borcu nakit ve işletme alacağıyla karşılama	2,81 kat	yeterli

Ne anlama geliyor? Bankalarla yeniden yapılandırma görüşmesinde güçlü bir pozisyondasınız.

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: GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

Kaynak: KAP'ta yayımlanan bağımsız denetçi raporu

Denetçi çekincesi analizi

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş. 2025 yılı finansal tablolar için olumlu görüş bildirmiştir; tablolar düzeltme yapılmadan değerlendirmeye alındı.

Kilit denetim konuları

- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi Ve Kira Gelirleri
- Banka Kredileri
- Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması

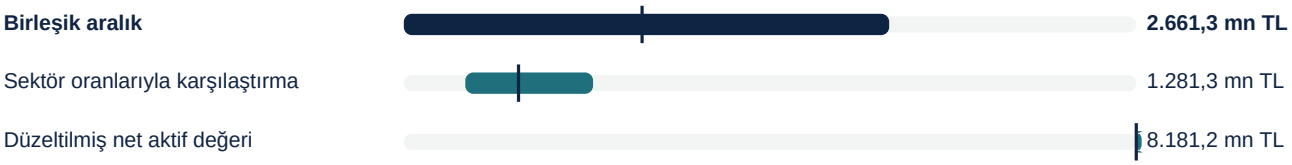
Ne anlama geliyor? Denetçinin olumlu görüşü, tablolardaki rakamların değerlendirmeye olduğu gibi alınabileceğini gösterir.

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	0 mn TL	2.661,3 mn TL	5.421,2 mn TL
Sektör oranlarıyla karşılaştırma	687 mn TL	1.281,3 mn TL	2.113,9 mn TL
Düzeltilmiş net aktif değeri	8.181,2 mn TL	8.181,2 mn TL	8.181,2 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 ▼ zayıf

▼ Dönen varlıklar KV borçları karşılamıyor · ▼ Stok dışı likidite sınırlı

Gösterge	Eğilim	2023	2024	2025	6A 2026	Sektör medyanı	Durum
Cari oran	► yatay	0,74	0,4	0,72	**1,09**	−%36 medyan 1,11	▼ zayıf
Asit-test oranı	► yatay	0,73	0,4	0,72	**1,09**	−%8 medyan 0,78	● orta

Cari oran 2023-2025 arasında yatay seyretti (0,72). Sektör kıyasında cari oran medyanın gerisinde; asit-test oranı sektörle uyumlu. Kısa vadeli borçların ödenmesi stok satışına ve tahsilat hızına bağlı; ani bir tahsilat gecikmesi likidite sıkışmasına yol açabilir.

Kârlılık ● orta

Gösterge	Eğilim	2023	2024	2025	6A 2026	Sektör medyanı	Durum
Brüt kâr marjı	► yatay	%56,1	%54,5	%55,8	**%52,2**	+%447 medyan %10,2	▲ güçlü
Vergi öncesi kâr marjı	▼ bozuluyor	%124,5	%12,2	%77	**%34,6**	–	–
Net kâr marjı	▼ bozuluyor	%488,7	%166,6	%86,4	**%34,1**	+%4.051 medyan %2,1	▲ güçlü
Reel satış büyümesi	▲ iyileşiyor	–	%2	%4,4	**–**	–	● orta
Faiz karşılama oranı	▼ bozuluyor	10,98	3,25	6,78	**4,32**	+%216 medyan 2,15	▲ güçlü

Brüt kâr marjı 2023-2025 arasında yatay seyretti (%55,8); vergi öncesi kâr marjı geriledi; net kâr marjı geriledi; reel satış büyümesi yükseldi; faiz karşılama oranı geriledi. Sektör kıyasında brüt kâr marjı, net kâr marjı ve faiz karşılama oranı sektör medyanından iyi. 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	▲ iyileşiyor	34 gün	38 gün	29 gün	**33 gün**	−%65 medyan 83 gün	▲ güçlü
Borç ödeme süresi	▲ iyileşiyor	45 gün	20 gün	7 gün	**20 gün**	−%92 medyan 80 gün	▲ güçlü
Stok devir süresi	► yatay	1 gün	1 gün	0 gün	**1 gün**	−%100 medyan 102 gün	▲ güçlü
Nakit dönüşüm süresi	▼ bozuluyor	-10 gün	19 gün	23 gün	**14 gün**	–	–

Alacak tahsil süresi 2023-2025 arasında kısaldı (34 gün → 29 gün); borç ödeme süresi da aynı yönde; nakit dönüşüm süresi uzadı. Sektör kıyasında alacak tahsil süresi, borç ödeme süresi ve stok devir süresi sektör medyanından iyi. 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	%36,1	%24,3	%15,9	**%14,3**	−%80 medyan %80,8	▲ güçlü
Finansal borç / net satış	▲ iyileşiyor	%372,9	%256,5	%159,3	**%143,5**	–	▼ zayıf
KV borç / toplam borç	▼ bozuluyor	%16	%24,9	%22,2	**%23,9**	−%74 medyan %85,2	▲ güçlü
Özkaynak / aktif	▲ iyileşiyor	%63,9	%75,7	%84,1	**%85,7**	+%337 medyan %19,3	▲ güçlü
Net finansal borç / FAVÖK	▲ iyileşiyor	6,55	4,98	2,84	**2,63**	–	● orta

Toplam borç / aktif 2023-2025 arasında geriledi (%36,1 → %15,9); finansal borç / net satış, özkaynak / aktif ve Net finansal borç / FAVÖK da aynı yönde; KV borç / toplam borç 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 ● orta

▼ Önümüzdeki 12 ayda nakit açığı öngörülüyor · ▼ Öngörülen borç servisi karşılama zayıf · ▼ Nakit üretimi indirgenmiş nakit akışı değerlemesine yetmiyor · ▲ Ortaklar kaynak sağlıyor

Gösterge	Eğilim	2024	2025	Durum
Faaliyetlerden yaratılan nakit	▼ bozuluyor	590,7 mn TL	**523,7 mn TL**	● orta
Borç servisi (faiz, anapara, leasing)	► yatay	407,6 mn TL	**417,2 mn TL**	–
Faaliyet nakdi / borç servisi	▼ bozuluyor	1,45	**1,26**	● orta
Toplam nakit açığı (−) / fazlası (+)	▼ bozuluyor	−689,5 mn TL	**−792,9 mn TL**	–
KV finansal borç artışı	▼ azalıyor	133,4 mn TL	**−83,3 mn TL**	● orta

2025 yılında faaliyetlerden 523,7 mn TL nakit yaratıldı; faiz, anapara ve leasing ödemeleri 417,2 mn TL. Faaliyet nakdi borç servisinin 1,26 katı; ödemeler iç kaynakla karşılanıyor. 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

Toplam borç / aktif sektör medyanının altında (olumlu)
Firma %15,9, sektör medyanı %80,8; sapma -%80,3 (sektörün alt çeyreğinde) (TCMB 2025).

Alacak tahsil süresi (gün) sektör medyanının altında (olumlu)
Firma 29 gün, sektör medyanı 83 gün; sapma -%65,2 (sektörün alt çeyreğinde) (TCMB 2025).

Borç ödeme süresi (gün) sektör medyanının altında (olumlu)
Firma 7 gün, sektör medyanı 80 gün; sapma -%91,9 (sektörün alt çeyreğinde) (TCMB 2025).

Brüt kâr marjı sektör medyanının üzerinde (olumlu)
Firma %55,8, sektör medyanı %10,2; sapma %447,4 (sektörün üst çeyreğinde) (TCMB 2025).

Faiz karşılama oranı sektör medyanının üzerinde (olumlu)
Firma 6,78, sektör medyanı 2,15; sapma %216,0 (TCMB 2025).

■ Zayıf yanlar

Dönen varlıklar KV borçları karşılamıyor
Son yıl cari oran 0,72; 1'in altında.

Önümüzdeki 12 ayda nakit açığı öngörülüyor
Varsayımlar sürerse nakit 3. ayda eksiye düşüyor; en yüksek açık 2.993.423.138 TL. Açık yeni borç, ortak desteği veya tahsilat/ödeme düzenlemesiyle kapatılmalı.

Öngörülen borç servisi karşılama zayıf
Önümüzdeki 12 ayda yatırım sonrası serbest nakit eksi; borç servisi iç kaynakla karşılanamıyor.

Finansal borçların satışlara oranı
Mevcut durum: 1,59.

Cari oran sektör medyanının altında (olumsuz)
Firma 0,72, sektör medyanı 1,11; sapma -%35,6 (sektörün alt çeyreğinde) (TCMB 2025).

■ Fırsatlar

■ Tehditler

Nakit üretimi indirgenmiş nakit akışı değerlemesine yetmiyor
Projeksiyonda serbest nakit akışı vergi, yatırım ve işletme sermayesini karşılamıyor; değer çarpan ve net aktif yöntemlerine dayanıyor.

Stok dışı likidite sınırlı
Asit-test oranı 0,72; KV borçların ödenmesi stok satışına bağlı.

Değer aralığı geniş
Yöntemler arasındaki fark büyük; sonuç varsayımlara duyarlı. Firmaya özgü büyüme, marj ve yatırım planı girilirse aralık daralır.

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

Kamuya açık KAP verisiyle algoritmik değerlendirme; yatırım tavsiyesi değildir

Öncelikli aksiyon planı

Finansal borcu satış hacmiyle uyumlu tutun · öncelik yüksek

Hedef: Finansal borç / net satış %143,5 → %114,8

Satış artışı olmadan kredi kullanımını artırmaktan kaçının; atıl duran varlıkların satışıyla borç kapatılabilir. (Şu an Finansal borçların satışlara oranı: 1,59.)

Beklenen etki: Borçlanma göstergelerini ve firmanın kredi profilini güçlendirir.

Kısa vadeli borçları azaltın veya uzun vadeye taşıyın · öncelik yüksek

Hedef: Cari oran 1,09 → 1,11 (sektör medyanı)

Cari oranı yükseltmek için KV banka borçlarının bir kısmı uzun vadeye çevrilebilir ya da dönen varlıklar özkaynakla desteklenebilir. (Şu an Cari oran: 0,72.)

Beklenen etki: Likidite 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 (1.239.187.193 TL) nakit dışı sayıldı ve yatırımlardan düşüldü. 31.12.2025: enflasyon düzeltme farkları (924.214.659 TL) nakit dışı sayıldı ve yatırımlardan düşüldü. 31.12.2025: sermaye yedeklerindeki artış (1.851.238 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-2026-24596 · TR REGTECH