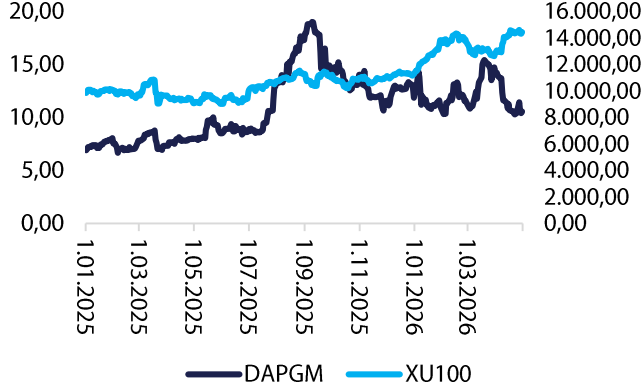


Son Fiyat	10,54
Piyasa Değeri (mln TL)	27.931
Piyasa Değeri (mln \$)	621
F/K	26,01
FD/FAVÖK	4,87
PD/DD	1,72
Hisse Sayısı (mln lot)	2.650
FDPO (%)	28,65
Günlük Ortalama İşlem Hacmi (mln TL)	345



ORTAKLIK YAPISI	%
Dap Grubu	71,24
Diğer	28,76

DAPGM	GÜNLÜK	AYLIK	12AYLIK
Getiri (TL)	1,35	-26,81	32,08
Getiri (\$)	1,31	-27,78	12,65
Getiri (XU100-Rölatif)	0,43	-39,72	-27,01

Çeyreklik	2025/12	2026/03
Yıllık	2025/03	2026/03
Brüt Kar Marjı (Y%)	76,54	75,80
Brüt Kar Marjı (Ç%)	74,80	74,72
FAVÖK Marjı (Y%)	74,74	69,76
FAVÖK Marjı (Ç%)	60,42	70,13
Net Kar Marjı (Y%)	11,02	12,50
Net Kar Marjı (Ç%)	1,36	2,18
Net Borç (mln TL)	1.034,04	1.273,81
İşletme Sermayesi (mln TL)	4.513,15	6.055,36
Cari Oran	1,97	2,22
Serbest Nakit Akımı (mln TL)	-325,93	-240,42
Net Finansman Gideri/Satışlar	-2,82	2,39
Brüt Kar Büyüme (Y%)	-7,82	31,57
Brüt Kar Büyüme (Ç%)	-7,83	31,57
FAVÖK Büyüme (Y%)	-7,83	-8,47
FAVÖK Büyüme (Ç%)	-13,66	30,13
Net Kar Büyüme (Y%)	-63,61	11,26
Net Kar Büyüme (Ç%)	145,87	146,25

Kaynak: Finnet

DAP Gayrimenkul – DAPGM – Sınırlı Olumlu

Dengeli sonuçlar

Şirketin proje portföyü incelendiğinde, Validebağ Konakları ve Ormanköy projelerinin tamamlandığı, gelir paylaşım modeliyle hayata geçirilen bu projelerin başarıyla sonuçlandığı görülmektedir. Bunun yanında Nişantaşı Kuru ve Yeni Levent projeleri "Sağlıklı Ev" konseptiyle geliştirilmekte olup lüks segmentte az katlı ve doğayla iç içe yaşam alanları sunmaktadır. Ayrıca Ataşehir Doğu Bölgesi 3. Etap projesinde konutlara ait yapı ruhsatlarının alınmış olması projenin ilerleme aşamasını gösterirken, İstanbul Sarıyer Ayazağa projesinde tadilat ve iskan süreçlerinin tamamlanan bölümleri bulunmaktadır. Öte yandan Kartepe/Maşukiye ve Alaçatı projelerinde mimari ve proje geliştirme çalışmaları devam etmekte, Emlak Konut GYO iş birlikleri kapsamında geliştirilen İstanbul Üsküdar Validebağ ve diğer büyük ölçekli projeler ise şirketin portföyünü destekleyen önemli gelir paylaşım projeleri olarak öne çıkmaktadır.

Gelir tablosu tarafında şirketin satış gelirleri 2026 yılının ilk çeyreğinde 2,35 milyar TL'ye ulaşarak geçen yılın aynı dönemine göre %33 artmıştır. Brüt kar ise 1,78 milyar TL'ye yükselmiş ve %32 artış göstermiştir. Esas faaliyet karı 1,64 milyar TL'ye ulaşarak geçen yılın aynı dönemine göre %30 büyümüştür. FAVÖK ise 1,65 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiş ve yine %30 artış göstermiştir. Operasyonel performansın görece dirençli kaldığı görülmektedir. Net parasal pozisyon etkisi vergi öncesi kar üzerinde belirleyici olmuştur. Vergi öncesi kar 222,04 milyon TL olarak gerçekleşirken, ertelenmiş vergi gideri sonrası net dönem karı 51,15 milyon TL seviyesinde oluşmuştur. Geçen yılın aynı döneminde 20,77 milyon TL olan net karın %146 oranında artması dikkat çekmektedir. Net karlılık oranı ise %2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Sonuç olarak, bilanço genel hatlarıyla değerlendirildiğinde, güçlü operasyonel büyüme, artan faaliyet karlılığı, düşen net borç ve iyileşen işletme nakit akışı olumlu tarafta öne çıkmaktadır. Buna karşın, net karın parasal pozisyon kayıpları nedeniyle sınırlı kalması ve karlılığın alt çizgide zayıf görünmesi dengeleyici bir unsur olmaktadır. Şirketin mevcut ve devam eden projeler portföyü (tamamlanan Validebağ Konakları ve Ormanköy, devam eden Nişantaşı Kuru ve Yeni Levent ile diğer geliştirme aşamasındaki projeler) iş modelinin sürekliliğini desteklemektedir. Bu çerçevede şirketin finansal yapısı tamamen güçlü ya da zayıf değil; ana faaliyet performansı sağlam, ancak net kar yansıma tarafı baskılanmış bir yapı göstermektedir. Bu nedenle genel değerlendirme sınırlı olumlu olarak özetlenebilir.

YASAL UYARI—Burada yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum ve istatistiki şekil ve değerler hazırlandığı tarih itibarıyla mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir. PUSULA Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından, karşılığında herhangi bir maddi menfaat temin edilmeksizin, genel anlamda bilgi vermek amacıyla hazırlanmış olup, hiçbir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan bilgiler yatırımcılar tarafından danışmanlık faaliyeti olarak kabul edilmemeli ve yatırım kararlarına esas olarak alınmamalıdır. Bu bilgiler, belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmemekte ve bu yönde herhangi bir şekilde taahhüt veya garantimiz bulunmamaktadır. Bu itibarla bu sayfalarda yer alan ve hiçbir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan hususlar hakkında herhangi bir sorumluluğumuz bulunmamaktadır. Gerek bu yayındaki, gerekse bu yayında kullanılan kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu yayındaki bilgilerin kullanılması sonucunda yatırımcıların ve/veya ilgili kişilerin uğrayabilecekleri doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan, kâr yoksunluğundan manevi zararlardan her ne şekil ve surette olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü zararlardan dolayı PUSULA Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu tutulamaz. Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

ÇEKİNCE—Bu rapor tarafımızca doğruluğu kabul edilmiş kaynaklar kullanılarak hazırlanmış olup yatırımcılara kendi oluşturacakları yatırım kararlarında yardımcı olmayı hedeflemekte ve herhangi bir yatırım aracını alma veya satma yönünde yatırımcıların kararlarını etkilemeyi amaçlamamaktadır. Yatırımcıların verecekleri yatırım kararları ile bu raporda bulunan görüş, bilgi ve veriler arasında bir bağlantı kurulamayacağı gibi, söz konusu kararların neticesinde oluşabilecek yanlışlık ve zararlardan kurum çalışanları ile PUSULA Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır. Bu rapordaki her türlü iç ce dış piyasa tablo grafikler, bu konularda resmi hizmet veren yetkili üçüncü kişi kurumlardan elde edilmiş olup, PUSULA Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından herhangi bir maddi menfaat beklentisi olmaksızın genel anlamda bilgilendirmek amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda bulunan bilgiler belli bir gelirin sağlanmasına yönelik olarak verilmemektedir.

T +90 (212) 370 0370

F +90 (212) 370 0371

arastirma@pusulayatirim.com.tr

Fulya Mah. Büyükdere Cad. Torun Center No: 74 A/53 34394
Şişli/İstanbul