

ŞİRKET KÜNYESİ

Şirket Adı	DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Sektör	Bayındırlık ve İmar
Sermaye Grubu	-
Kuruluş Tarihi	04/02/1981
Kayıtlı Sermaye	10,000,000,000
Ödenmiş Sermaye	2,650,000,000
Personel Sayısı	111
Genel Müdür	MEHMET ZAFER BAYSAL
BİST Pazarı	Yıldız Pazar
Dahil Olduğu BİST Endeksleri	XUTUM, XUHIZ, XTUMY, XSIST, XINSA, XYLDZ, XU500
Halka Arz Tarihi	15/02/2022
Halka Açıklık Oranı	17%
Halka Açık Piyasa Değeri	3,658,060,000
Aylık	0.93
Beta	0.85
3 Aylık	0.85
Yıllık	0.65

ORTAKLIK YAPISI

Ortak Adı	Sermaye Payı	Pay
ZİYA YILMAZ	984,784,426	37.2%
RAFET YILMAZ	656,522,946	24.8%
DAP YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A .Ş.	246,675,995	9.3%
Diğer	762,016,633	28.8%

KARLILIK

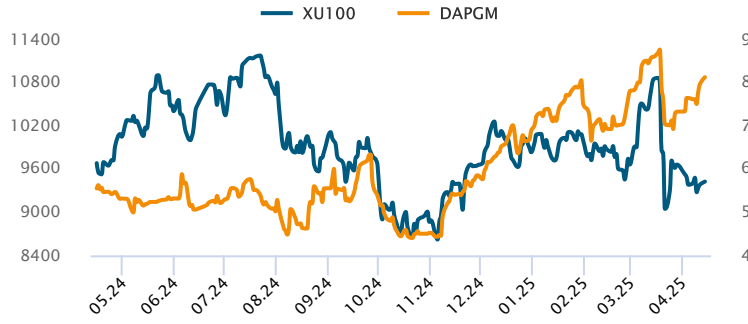
Son 5 yıl	2020/12	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12
Net K/Z (Yıllık) (Mn TL)	187	312	1,946	2,322	828
Hisse Başına Kar (TL) (Yıllık)	0.94	1.56	9.73	6.03	0.31
Hisse Başına Kar (USD) (Yıllık)	0.13	0.18	0.41	0.18	0.01
Aktif Karlılığı (Yıllık)	25.9%	16.8%	26.5%	13.6%	3.7%
Özsermaye Karlılığı (Yıllık)	132.0%	64.2%	81.9%	34.1%	8.3%

BÜYÜME ANALİZİ

Son 5 Dönem	2023/12	2024/03	2024/06	2024/09	2024/12
Aktif Büyüme	84%	101%	90%	72%	4%
Özsermaye Büyüme	139%	200%	206%	157%	9%
Net Satış Büyüme	32%	44%	-23%	-29%	-34%
Net Satış Büyüme (Çeyrek)	-42%	44%	-53%	-35%	-46%
Net Satış Büyüme (Yıllık)	32%	23%	-9%	-35%	-34%
Esas Faaliyet Karı Büyüme	65%	123%	21%	-4%	-18%
Esas Faaliyet Karı Büy. (Çeyrek)	-18%	81%	-27%	-27%	-41%
Esas Faaliyet Karı Büy. (Yıllık)	65%	60%	30%	-7%	-18%
Faaliyet Gider Büyüme (Çeyrek)	-65%	-46%	-58%	-61%	-47%
Faaliyet Gider Büyüme (Yıllık)	16%	-18%	-43%	-59%	-53%
FAVÖK Büyüme	65%	123%	21%	-4%	-18%
FAVÖK Büyüme (Çeyrek)	-12%	123%	-23%	-25%	-40%
FAVÖK Büyüme (Yıllık)	65%	60%	30%	-7%	-18%
Net K/Z Büyüme	19%	-	954%	55%	-64%
Net K/Z Büyüme (Çeyrek)	67%	-	54%	-45%	-99%
Net K/Z (Yıllık)	19%	52%	71%	63%	-64%
Kısa Vadeli Borç Büyüme	73%	79%	78%	91%	-10%
Toplam Borç Büyüme	56%	59%	44%	35%	0%

FİNANSAL BİLGİLER

Son 5 Dönem	2023/12	2024/03	2024/06	2024/09	2024/12
Dönen Varlıklar	9,900	7,541	8,293	9,173	9,173
Duran Varlıklar	12,225	9,721	10,896	12,342	13,740
Toplam Aktifler	22,126	17,262	19,189	21,515	22,913
Özsermaye	9,604	7,755	8,800	9,840	10,424
Net Borç	1,006	795	937	739	663
Net Yabancı Para Pozisyonu	193	141	3	15	19
Net Satışlar	10,297	1,485	2,814	5,018	6,786
Esas Faaliyet Karı	6,157	1,066	2,075	3,665	5,048
FAVÖK	6,180	1,074	2,090	3,687	5,079
Ana Ortaklık Net K/Z	2,322	109	548	803	828



HİSSE PERFORMANSI (%)

Değişim (%)	Günlük	Haftalık	Aylık	Yılbaşı	Yıllık	İlk İşlem
DAPGM	2.01	6.70	-5.47	18.02	46.55	420.53
XU100'e göre	1.55	6.52	8.74	23.12	52.63	2.26

EN DÜŞÜK EN YÜKSEK FİYAT SEVİYELERİ

Haftalık	Aylık	Yılbaşı	Yıllık
7.46	8.25	6.84	8.87
8.87	6.64	8.87	4.36
8.87	4.36	8.87	8.87

PİYASA DEĞERİ

Değişim (%)	14.04.2025	2024/12	2023/12	2022/12
PD (Mn TL)	21,518	18,232	10,179	14,360
Halka Açık PD (Mn TL)	3,658	3,099	1,832	1,005
PD (Mn USD)	568	518	346	768
Halka Açık PD (Mn USD)	97	88	62	54

DEĞERLEME ORANLARI

	Sektör Ort.	14.04.2025	2024/12	2023/12	2022/12
Piyasa Değeri / Defter Değeri	1.58	2.06	1.75	1.06	3.58
Fiyat Kazanç	15.24	25.99	22.02	4.38	7.38
Firma Değeri / FAVÖK	13.50	4.37	3.72	1.81	4.22
Firma Değeri / Net satış	2.56	3.27	2.78	1.09	2.03

BİLANÇO ve GELİR TABLOSU ANALİZİ

Net karı bir önceki yılın aynı dönemine göre %64.3 geriledi.

Şirketin net kârı yılın son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %90.1 düşüşle geçen yılın aynı dönemine göre %64.3 düşüşle 828.01 milyon TL olarak gerçekleşti.

Net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %34.1 düştü

Şirketin net satışları yılın son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %19.8 düşerken, geçen yılın aynı dönemine göre %34.1 düşüşle 6.79 milyar TL olarak gerçekleşti.

Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre yükseldi.

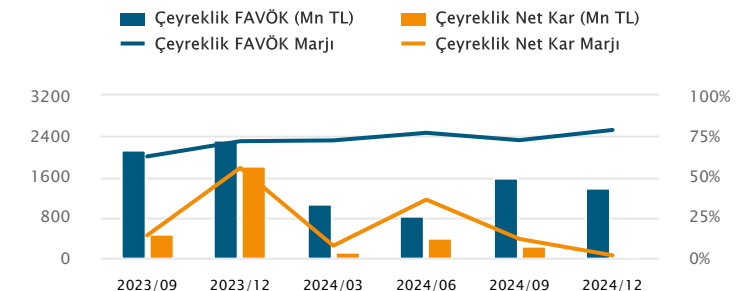
Geçtiğimiz çeyrek %72.5 düzeyinde olan FAVÖK marjının 6.3 puan yükselişle %78.8 düzeyinde gerçekleştiği dikkat çekmekte.

Çeyreklik FAVÖK 1.39 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Şirketin 2024/12 bilanço döneminde FAVÖK rakamı bir önceki yılın aynı dönemine göre %40.46 düşüşle 1.39 milyar TL düzeyinde gerçekleşirken, FAVÖK marjı %74.85 seviyesine yükseldi. Brüt kar marjı ise %78.45 seviyesine yükseldi.

Şirketin özsermayesi son bir yıllık dönemde %8.5 büyüdü.

Şirketin özsermaye karlılığı yıllık bazda %8.27 aktif karlılığı %3.68 düzeyinde gerçekleşti.



Aktifler (Mn TL)	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	Değ.	Dikey
Dönen Varlıklar	818	3,488	9,900	9,173	-7%	40%
Nakit ve Benzerleri	139	199	1,928	1,672	-13%	7%
Ticari Alacaklar	2	4	4	0	-	0%
Stoklar	85	207	407	334	-18%	1%
Duran Varlıklar	1,816	8,563	12,225	13,740	12%	60%
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	-	0%
Maddi Duran Varlıklar	6	168	252	54	-79%	0%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2	10	14	20	39%	0%
Toplam Varlıklar (Aktifler)	2,634	12,050	22,126	22,913	4%	100%
Pasifler (Mn TL)	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	Değ.	Dikey
Kısa Vadeli Yükümlülükler	516	3,080	5,329	4,783	-10%	21%
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3	9	7	5	-26%	0%
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	166	509	817	1,097	34%	5%
Ticari Borçlar	29	98	86	48	-44%	0%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1,379	4,955	7,193	7,706	7%	34%
Uzun Vadeli Borçlanmalar	324	1,151	2,110	1,233	-42%	5%
Toplam Yükümlülükler	1,895	8,035	12,522	12,489	0%	55%
Toplam Özkaynaklar	738	4,015	9,604	10,424	9%	45%
Ödenmiş Sermaye	200	200	385	2,650	588%	12%
Geçmiş Yıl Karları veya Zararları	220	1,232	4,187	4,944	18%	22%
Net Dönem Karı veya Zararı	313	1,946	2,322	828	-64%	4%
Toplam Kaynaklar (Pasifler)	2,634	12,050	22,126	22,913	4%	100%
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	Değ.	Dikey
Net Satışlar	912	7,814	10,297	6,786	-34%	100%
Satışların Maliyeti (-)	418	3,572	3,553	1,463	-59%	22%
Brüt Kar (Zarar)	495	4,243	6,743	5,323	-21%	78%
Faaliyet Giderleri (-)	115	504	586	276	-53%	4%
Genel Yönetim Giderleri	25	84	206	127	-38%	2%
Pazarlama Giderleri	90	420	380	149	-61%	2%
Araştırma ve Geliştirme Giderleri	0	0	0	0	-	0%
Net Esas Faaliyet Karı veya Zararı	380	3,738	6,157	5,048	-18%	74%
Faaliyet Karı veya Zararı	385	3,742	6,175	5,064	-18%	75%
Finansman Gelirleri	22	109	274	584	113%	9%
Finasman Giderleri (-)	21	145	402	490	22%	7%
Vergi Öncesi Kar veya Zarar	385	2,436	2,615	1,419	-46%	21%
Dönem Karı veya Zararı	312	1,946	2,322	828	-64%	12%
Finansal Oranlar	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12		
Likidite Oranları						
Nakit Oran	26.9	6.5	36.2	35.0		
Cari Oran	1.6	1.1	1.9	1.9		
Faaliyet Oranları						
Stok Devir Hızı (Yıllık)	5.3	34.6	16.0	3.7		
Alacak Devir Hızı (Yıllık)	761.3	2,350.8	2,534.4	12,053.4		
Aktif Devir Hızı (Yıllık)	0.5	1.1	0.6	0.3		
Finansal Yapı Oranları						
Dönen Varlıklar / Aktifler	31.1%	28.9%	44.7%	40.0%		
Duran Varlıklar / Aktifler	68.9%	71.1%	55.3%	60.0%		
Toplam Borç / Aktifler	72.0%	66.7%	56.6%	54.5%		
Toplam Borç / Özsermaye	256.8%	200.2%	130.4%	119.8%		
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	11.91	-2.41	193.30	19.34		
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	3.1%	-0.1%	3.1%	0.4%		
Net Borç (Mn TL)	353.3	1,469.6	1,006.4	662.9		
Net Borç / FAVÖK (Yıllık)	0.9%	0.4%	0.2%	0.1%		
İhracat Oranı	-	-	-	-		
Karlılık Oranları						
Aktif Karlılığı	16.8%	26.5%	13.6%	3.7%		
Aktif Karlılığı (Yıllık)	16.8%	26.5%	13.6%	3.7%		
Özsermaye Karlılığı	64.2%	81.9%	34.1%	8.3%		
Özsermaye Karlılığı (Yıllık)	64.2%	81.9%	34.1%	8.3%		
Esas Faaliyet Kar Marjı	41.7%	47.8%	59.8%	74.4%		
Esas Faaliyet Kar Marjı (Yıllık)	41.7%	47.8%	59.8%	74.4%		
FAVÖK Marjı	41.8%	48.0%	60.0%	74.9%		
FAVÖK Marjı (Yıllık)	41.8%	48.0%	60.0%	74.9%		
Net Kar Marjı	34.3%	24.9%	22.5%	12.2%		
Net Kar Marjı (Yıllık)	34.2%	24.9%	22.5%	12.2%		

Destek ve Direnç	Kapanış	Hareketli Ortalamalar (HO)	Değişim	Kapanış Seviyesi	Değişim	Göreceli Değişim
Direnç 3	8.55	8.12	Seviye Yönü Sinyal Kapanış HO'nun	TL	TL USD XU100 XU030	
Direnç 2	8.39	5 HO	7.86 YUKARI - 3.3% üstünde	Günlük	8.12	2.0% 1.9% 1.5% 1.7%
Direnç 1	8.26	10 HO	7.73 YUKARI - 5.0% üstünde	Son 5 Gün	7.50	8.3% 8.3% 6.6% 6.8%
PIVOT	8.10	20 HO	7.69 YUKARI - 5.6% üstünde	Son 10 Gün	7.64	6.3% 6.2% 5.8% 6.0%
Destek 1	7.97	50 HO	7.54 YUKARI - 7.6% üstünde	Son 1 Ay	8.59	-5.5% -8.9% 8.7% 11.6%
Destek 2	7.81	100 HO	7.13 YUKARI - 13.9% üstünde	Yılbaşı	6.88	18.0% 9.7% 23.1% 23.9%
Destek 3	7.68	200 HO	6.56 YUKARI - 23.8% üstünde	Son Bir Yıl	5.54	46.6% 23.7% 52.6% 51.5%

TEKNİK GÖSTERGELER

Teknik Gösterge	Değer	Yön	Sinyal	Yorum
RSI (14)	60.88	YUKARI		RSI orta bölgede ve yönü YUKARI.
MOM (9)	110.93	YUKARI		Momentum aşırı alım bölgesinde ve yönü YUKARI.
MACD (26,12) Triger (9)	0.04	YUKARI		MACD 0 referans çizgisi üzerinde ve yönü YUKARI.

İŞLEM HACMİ

Son Gün Hacim	174.5 Mn TL	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son 5 Gün	227.3 Mn TL	% 23 altında
Son 10 Gün	156.2 Mn TL	% 12 üstünde
Son 1 ay	129.2 Mn TL	% 35 üstünde
Yılbaşı	141.0 Mn TL	% 24 üstünde
Son Bir Yıl	175.0 Mn TL	% 0 altında

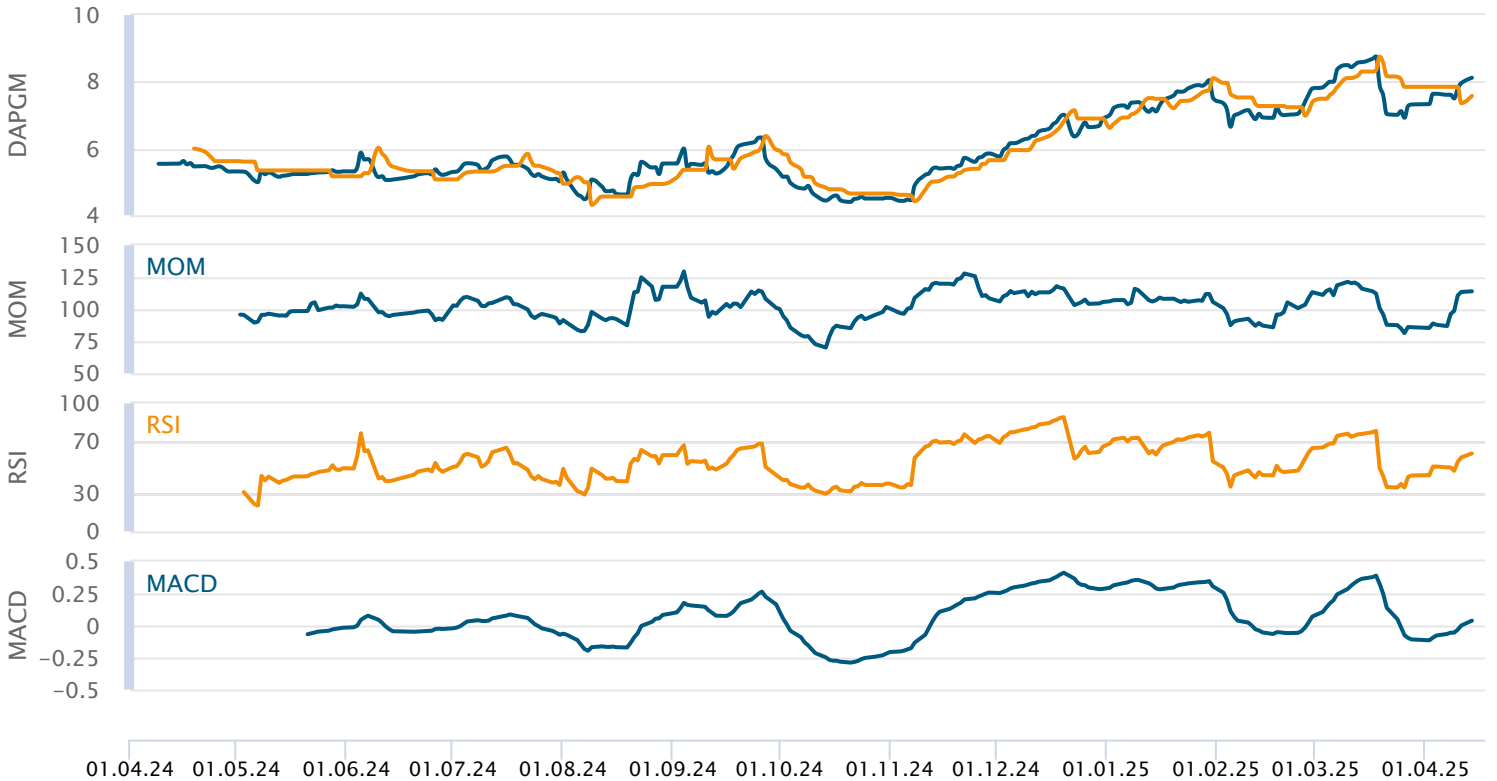
TREND

Süper Trend	7.58	YUKARI	-	7.58 trend değişim seviyesi üzerinde kalınabildiği sürece yukarı yönlü trend korunma eğiliminde olacaktır.
-------------	------	--------	---	--

TEKNİK DEĞERLENDİRME

Güne 7.97 seviyesinden başlayan DAPGM gün içinde en düşük 7.95, en yüksek 8.24 seviyesinden işlem görürken günü %2.01 yükselişle 8.12 seviyesinden tamamladı. Hissede pivot seviyesi 8.10 seviyelerinde, birinci destek 7.97, birinci direnç ise 8.26 seviyesinden geçmekte olup öncelikle bu seviyelerin yakından gözlenmesini önermekteyiz. Hissede bu aşamada trendin yönünü YUKARI olarak değerlendirmekteyiz. 7.58 trend değişim seviyesi üzerinde kalınabildiği sürece yukarı yönlü trend korunma eğiliminde olacaktır. Olası bir trend değişikliği içinse 7.58 trend değişim seviyesi yakından gözlenmeli. Hissenin 50 günlük hareketli ortalaması 7.54, 100 günlük hareketli ortalaması ise 7.13 seviyesinden geçmektedir. Son gün işlem hacmi 174.47 milyon TL düzeyinde olup 5 günlük ortalama işlem hacminin % 23.23 altında gerçekleşmiştir.

DAPGM 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)
DAPGM	21,518	3.93	2.06	25.99	4.37	3.27	74%	75%	12%	8%	4%	5,079	1,392	828	25
SANEL	475	1.87	13.93	13.18	8.07	2.14	25%	27%	16%	269%	15%	58	21	36	10
EDIP	1,373	72.33	0.29	1.47	10.00	4.87	47%	49%	167%	22%	15%	273	79	934	527
ANELE	4,134	9.05	1.72	-	12.47	1.36	11%	11%	-4%	-6%	-1%	471	332	-159	2
YAYLA	997	12.73	1.57	-	-	18.98	-49%	-39%	-118%	-9%	-8%	-21	-14	-62	-44
TURGG	3,245	224.73	2.03	52.47	-	-	-	-	-	4%	3%	-15	-4	62	78
YYAPI	1,262	3.76	0.39	2.12	-	41.38	-175%	-172%	2,013%	21%	13%	-51	-12	596	410
AKFIS	12,961	32.44	0.63	83.64	149.06	4.41	2%	3%	2%	1%	0%	221	-16	155	75
BRLSM	4,054	6.31	2.87	9.10	5.68	1.14	19%	20%	11%	37%	11%	803	353	445	336
ORGE	7,600	31.67	3.00	11.00	3.98	2.20	55%	55%	20%	31%	20%	1,897	603	691	283
GESAN	20,074	21.16	2.06	14.93	6.15	1.34	20%	22%	9%	14%	6%	3,299	1,256	1,345	358
KUYAS	14,640	4.84	7.56	102.64	28.84	13.16	45%	46%	12%	8%	5%	526	293	143	50
ENKAI	383,100	46.57	1.37	15.52	11.76	2.68	19%	23%	25%	10%	8%	22,922	8,140	24,691	7,330
Bayındırlık ve İmar	475,433	-	1.58	15.24	13.50	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 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.