

MÜDÜRAİ PRORAPOR NO: MAİ-X-202608171312

f****

Ticari — İnşaat Yap-Sat · 17.08.2026 · Doğruluk: **YÜKSEK**

PUAN



/ 100

RATING



Geliştirilmeli

ONAY ŞANSI



%



CFO Kontrol Notları

UYARI · Düzeltilmiş DSCR borç servisini zayıf gösteriyor

Faiz ve anapara baskısı birlikte ele alındığında borç servis karşılama gücü 1,20x altında kalıyor; yeni kredi kararı vade uzatma, taksit planı ve nakit döngüsü şartlarıyla değerlendirilmelidir.

UYARI · Borç artışı alacak/stok büyümesiyle ilişkili

Banka borcundaki artışın önemli kısmı alacak veya stoka bağlanan işletme sermayesinden kaynaklanıyor olabilir; ek kredi yerine nakit döngüsü azaltımı önceliklendirilmelidir.

BİLGİ · Dönem amortismanı belgede ayrıştırılmadı

Bu bulgu amortisman ayrılmadığı anlamına gelmez. Dönem amortismanı veya sabit kıymet amortisman listesi yüklenirse FAVÖK teyidi güçlenir.

Finansal yönetim özeti

ÖNE ÇIKAN BİLGİLER

- ✓ Ciro 42,00 Mn TL, net kâr marjı %7,1 seviyesindedir.
- ✓ Nakit döngüsü yaklaşık 174 gün; alacak 36 gün, stok 201 gün, borç ödeme 63 gün.
- ✓ Mevcut nakdi banka riski 13,70 Mn TL; kaynak: MEMZUÇ / banka risk dökümü.
- ✓ G.Nakdi risk 2,50 Mn TL; nakdi borca eklenmez, teminat mektubu/akreditif limit baskısı olarak ayrı izlenir.

NAKİT DÖNGÜSÜ VE KREDİ İHTİYACI

Alacak tahsil süresi	36 gün
Stok taşıma süresi	201 gün
Borç ödeme süresi	63 gün
Nakit döngüsü	174 gün

İŞLETME SERMAYESİ / DÖNGÜ KREDİ İHTİYACI**20,50 Mn TL**

Alacak ve stokta bağlı para nedeniyle doğan yaklaşık finansman ihtiyacıdır; alacak yaşlandırma, stok dökümü ve 90 günlük nakit akış planıyla kesinleştirilmelidir.

İYİ DURUM — Finansal yapı genel olarak sağlıklı. Aşağıdaki noktaları güçlendirin.

Ana sorunlar**SORUN 1**

Stok taşıma süresi 201 gün — hedef 60 gün; nakit stokta bağlı kalıyor

SORUN 2

Nakit döngüsü 174 gün — işletme sermayesi ihtiyacı yükseliyor

SORUN 3

Asit test 0.61 — cari oran iyi olsa da stoktan arındırılmış nakit tamponu güçlendirilmeli

Yol haritası**Finansal Değerlendirme & Gelişim Planı**

Kişiselleştirilmiş finansal analiz

Ticari profil çok güçlü. Hedef: dış ticaret verisi varsa ihracat fırsatını, banka sözleşme şartlarını ve mevcut avantajı korumak.

**Mali Performans Analizi**

🔑 GİDER KALEMİ ANALİZİ

Gider Kalemi	Mevcut	Sektör	Tasarruf/yıl	Şirkete Etkisi
Satış Maliyeti / SMM	33.600.000 TL · %80	%55–%82 ciro	İzlenecek	Brüt kârı düşüren ürün, proje, servis ve müşteri grupları ayrılmalı. Durum: İzle.

⚡ Hızlı Kazanımlar (0–3 Ay)

MEMZUÇ doluluk oranını %80 altında tutun

YÜKSEK

Banka sayısı ve limit doluluk oranı raporda görünüyorsa nakdi kullanım %80 üstüne çıkmadan yeni limit talepleri planlanabilir; veri yoksa MEMZUÇ ile teyit edilmelidir.

[→ Ek limit kapasitesi açık kalır](#)

Banka sözleşme şartlarını her çeyrekte izleyin

YÜKSEK

Net Borç/FAVÖK, Faiz Karşılama ve DSCR'yi takip edin. İhlal öncesi bankayı bilgilendirmek hakaret değil, güven göstergesidir.

[→ Erken uyarı sağlanır](#)

📖 Bakınız: DSCR

📈 Kısa Vade (3–12 Ay)

IPARD/KOSGEB yatırım desteklerini araştırın

ORTA

Büyüme yatırımları için hibe ve destekli kredi. Kendi paranızla büyümek yerine destek kullanın.

[→ Yatırım maliyeti –%20–50](#)

🌱 Orta Vade (1–3 Yıl)

Kurumsal yönetim yapısını güçlendirin

ORTA

Bağımsız yönetim kurulu üyesi, iç denetim — büyük kurumsal kredilerde beklenti haline geliyor.

[→ SPK/uluslararası finansman kapısı açılır](#)

📖 Terimler Sözlüğü

DSCR	$\text{Borç Servis Karşılama} = \text{FAVÖK} \div \text{Yıllık Taksit}$. 1.2x altında finansman görüşmeleri zorlaşabilir.
FAVÖK / EBITDA	Şirketin nakit üretme gücü. Teminatsız limit $\approx \text{FAVÖK} \times 3-5$.

🎓 Finansal Okuryazarlık Notları

💡 Ticari segmentte banka ve finans kuruluşları sözleşme şartları koyabilir. Bunları ihlal etmek kredinin vadesinden önce geri çekilmesine yol açabilir.



Büyüme dönemlerinde IPARD, KOSGEB ve Kalkınma Ajansı desteklerini kullanmak, özkaynak harcamadan bilanço güçlendirmek demektir.



Bu analiz genel bilgilendirme ve finansal okuryazarlık amaçlıdır. Kredi kararı, yatırım tavsiyesi veya SPK/BDDK kapsamında finansal danışmanlık niteliği taşımaz. Sonuçlar yalnızca girilen verilere dayalı değerlendirmedir; bağlayıcı değildir.

Banka ve finans kuruluşları gözüyle değerlendirme

LİKİDİTE

Kabul edilebilir

2.02 — Kısa vadeli ödeme gücü yeterli.

BORÇLULUK

Kabul edilebilir

1.41 — Borç yapısı kontrol altında.

KÂRLILIK

Kabul edilebilir

%7.0 — Kârlılık sürdürülebilir seviyede.

NAKİT AKIŞI

Kabul edilebilir

1.63x — Borç ödeme kapasitesi yeterli.

En kritik 6 gösterge

Asit Test

0.61

Hedef: ≥ 0.80

Cari Oran

2.02

Hedef: ≥ 1.20

Borç/Özkaynak

1.41

Hedef: ≤ 2.50

Duran/Özkaynak

0.63

Hedef: ≤ 1.00

Net Kâr Marjı

%7.0Hedef: $\geq 5\%$

DSCR

1.63xHedef: $\geq 1.2x$

Yap-Sat proje ekonomisi ve banka borcu

PROJE DEĞERİ

65.000.000 TL

KALAN SATIŞ

28.000.000 TL

MALİYET + BORÇ

22.700.000 TL

NET GÜVENLİK MARJİ

5.300.000 TL

Kalan inşaat maliyeti	12.000.000 TL
Proje banka borcu / ipotek	7.500.000 TL
Satış, vergi, tapu, pazarlama maliyeti	3.200.000 TL
Ön satış / tamamlanma	%56,9 / %42,9

Banka açısından ana okuma: kalan satılabilir değer, kalan maliyet + proje banka borcu + satış/vergi/tapu/pazarlama maliyetini karşılamalıdır. Bu bölüm tüm Yap-Sat ve karma inşaat değerlendirmelerinde aynı kuralla rapora girer.

Kredi limit ve kapasite analizi

**Ödeme Kapasitesi Yetersiz — Düzeltilmiş DSCR 1.16x (tahmini) (min 1.2x)**

Bu bölüm, faiz + yaklaşan anapara baskısını birlikte tartan Düzeltilmiş DSCR üzerinden değerlendirilmiştir; standart DSCR göstergeler bölümünde ayrıca yer alır. Aşağıdaki limitler FAVÖK bazlı teorik referans değerlerdir. Mevcut borç servisi yüküyle bu limitler kullanılamaz. Önce mevcut borç/taksit yükünü azaltın veya FAVÖK'ü artırın.

**Ek kredi kapasitesi oluşmadı**

Risk göstergeleri nedeniyle yeni ek kredi yerine mevcut borç yapılandırması ve nakit akışı iyileştirmesi önceliklidir.

KREDİ TÜRÜ	VADE	TEORİK TEMİNATSIZ	TEORİK TEMİNATLI	MEVCUT NAKDİ RİSK	EK KULLANILABİLİR TEMİNATSIZ	EK KULLANILABİLİR TEMİNATLI
Proje İşletme Kredisi	1 Yıl	5.550.000 TL	13.000.000 TL	13.700.000 TL	0 TL	0 TL

Teorik kapasite FAVÖK bazlı toplam borç taşıma kapasitesidir. Ek kullanılabilir limit, mevcut nakdi kredi riski düşüldükten ve risk göstergeleri dikkate alındıktan sonra kalan ihtiyatlı referanstır. Teminatlı limit gayrimenkul ipotegi, araç rehni veya KGF kefaletiyle mümkündür; nihai karar finans kuruluşuna aittir.

**Kırmızı Bayrak Taraması****✓ 13 risk örüntüsü kontrol edildi, aktif kırmızı bayrak yok**

Not: Trend gerektiren örüntüler için tek dönem veri mevcut — bilanço yapısı kontrolleri (2 örüntü) yapıldı.



Nakit Kalitesi ve Borç Ödeme Gücü

Nakit akış kalitesi (OCF/FCF) hesaplanamadı — en az 2 dönem (yıl-sonu) verisi gerekir. Kâr, gerçekten nakde dönüp dönmediği teyit edilemedi.

İşletme Sermayesi (iki ayrı bakış)

Bilanço Net İşletme Sermayesi

13,34 Mn TL

Dönen Varlıklar – KV Yükümlülükler

Operasyonel İşletme Sermayesi

16,90 Mn TL

Alacak + Stok – Ticari Borç

Nakit Dönüş Süresi: **174 gün** (Alacak 37g + Stok 201g – Borç Ödeme 63g)

DuPont — Özkaynak Kârlılığının Kaynağı

ROE 20,2% = Net Kâr Marjı 7,1% × Varlık Devir Hızı 1.17x × Finansal Kaldıraç 2.41x

ROE dengeli bir kârlılık, verimlilik ve kaldıraç bileşiminden geliyor.

Tek dönem (dönem-sonu) değeri — trend olmadan

Net Borç ve Borç Ödeme Süresi

Net Finansal Borç

11,16 Mn TL

Net Borç / FAVÖK

1.51x

Çok Sağlıklı

FCF hesaplanmadığı için borç ödeme süresi üretilmedi (2 dönem veri gerekli).

Vade	Yıllık Anapara
1 Yıl	11,16 Mn TL
3 Yıl	3,72 Mn TL
5 Yıl	2,23 Mn TL
7 Yıl	1,59 Mn TL
10 Yıl	1,12 Mn TL

Bu tablo yalnızca anapara bazlıdır; faiz dahil değildir. Gerçek taksit tutarı için banka ile görüşülmelidir.

⚠ TFRS 18 çapraz doğrulama: İki bağımsız yöntemle hesaplanan FAVÖK arasında 12,1% fark var. Finansman giderleri sınıflandırması, vergi veya amortisman kayıtları kontrol edilmeli.

MEMZUÇ / Finansman risk analizi

Kaynak	MEMZUÇ
Banka Sayısı	3
Toplam Nakdi Risk	13.700.000 TL
↳ Kısa Vadeli (KV)	6.200.000 TL
↳ Uzun Vadeli (UV)	7.500.000 TL
Toplam Limit	18.000.000 TL
Bilanço Uyumu	✓ Uyumlu (%0)
Faiz Tahakkuku	✓ Yok

Belge kontrol listesi

Bilanço / Mizan / Gelir Tablosu

VAR

MEMZUÇ / banka risk dökümü

VAR

Kredi ödeme planları

BEYAN

Yap-Sat proje bütçesi ve kalan maliyet

VAR

Ön satış / satış listesi

VAR

Tapu, ipotek ve proje banka borcu listesi

VAR

Vergi / SGK borç durumu

BEYAN

Detaylı finansal oranlar & benchmark

CARİ ORAN

2.02

Hedef: ≥ 1.20

ASİT TEST

0.61

Hedef: ≥ 0.80

BORÇ/ÖZKAYNAK

1.41

Hedef: ≤ 2.50

DURAN/ÖZKAYNAK

0.63

Hedef: ≤ 1.00

NET KÂR MARJİ

%7.0

Hedef: $\geq 5\%$

DSCR

1.63x

Hedef: $\geq 1.2x$

ÖN SATIŞ ORANI

%57

Hedef: $\geq 30\%$

RATING NOTU

B

Hedef: $\geq B$ (70 puan)

Tüm değerlendirme notları

İ Teminat bilgisi girilmedi — tapu, ipotek, kefalet veya teminat mektubu bilgisi netleşmeden limit yorumu ihtiyatlıdır.

İ Faaliyet yılı girilmedi — deneyim kriteri belge/form bilgisiyle netleştirilmeli.

Kredi Memorandumu (konsolide özet)

Bu bölüm raporun tüm bulgularını tek sayfada özetler — banka ve finans kuruluşlarına sunum için hazırlanmıştır. Yeni bir hesap üretmez.

1. Şirket Bilgileri

Firma

Segment

Ticari — İnşaat Yap-Sat

Analiz Dönemi

17.08.2026

Doğruluk

YÜKSEK

2. Finansal Özet

Cari Oran

2.02

Borç/Özkaynak

1.41

Net Kâr Marjı

%7.0

3. Nakit Akış ve Kalite

Faaliyetlerden Nakit Akışı (OCF)

Hesaplanamadı (2 dönem veri gerekli)

4. Geri Ödeme Gücü

DSCR

1.63x

Net Borç / FAVÖK

1.51x — Çok Sağlıklı

5. Risk Taraması

Kritik Kırmızı Bayrak Sayısı

0 — Temiz

6. Sonuç

Puan

71 / 100

Rating

B

Onay Şansı (tahmini)

60%

**Patron Yol Haritası**

Gelir & gider analizi · Sektör karşılaştırması · Ekonomik görünüm
Kalem kalem optimizasyon · POS komisyon analizi · 3 iyileştirme senaryosu

Bu rapor yalnızca karar destek amacıyla üretilmiştir. Bankacılık mevzuatı kapsamında resmi kredi onayı niteliği taşımaz. Eksik belgeler tamamlandığında sonuçlar değişebilir. mudurai.net · info@mudurai.net