

Şirket/Fiyat Bilgileri ve Tavsiye

Hisse Kodu	:	OZKGY
Sektör	:	Gayrimenkul Yat.Ort.
Halka Açıklık Oranı	:	19.00
Piyasa Değeri(Bin TL)	:	₺21,679,840.00
Halka Açık Piyasa Değeri(Bin TL)	:	₺4,119,169.60
Firma Değeri(Bin TL)	:	₺15,900,536.12
Son Kapanış Fiyatı(TL)	:	14.89
Hedef Fiyat(TL)	:	
Tavsiye	:	
Potansiyel Getiri(%)	:	

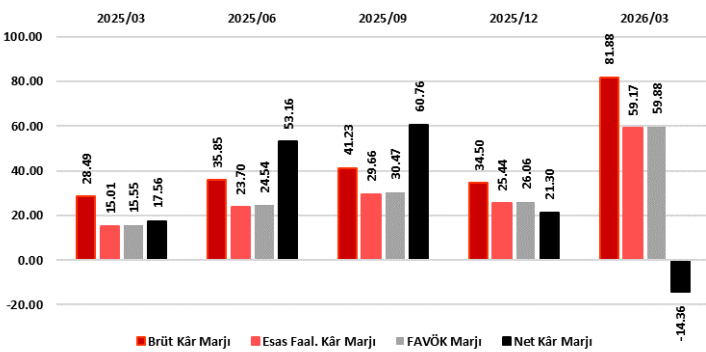
Özet Finansal Bilgiler(Bin TL)

Dönen Varlıklar	:	₺28,695,060.03
Duran Varlıklar	:	₺58,988,553.07
Kısa Vadeli Yükümlülükler	:	₺8,799,379.78
Uzun Vadeli Yükümlülükler	:	₺6,157,540.42
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	:	₺72,726,692.90
Hasılat	:	₺663,283.21
Satışların Maliyeti	:	₺120,198.63
Brüt Kar (Zarar)	:	₺543,084.58
FAVÖK	:	₺397,200.08
Dönem Net Kârı(Ana Ortaklık Payları)	:	-₺95,250.77

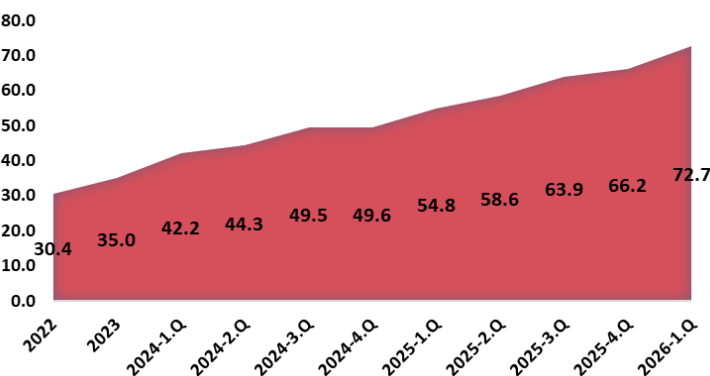
Çarpanlar

FD/FAVÖK	:	12.48
F/K	:	38.28
PD/DD	:	0.30
Öz Sermaye Kârlılığı	:	0.89

Kâr Marjları



NET AKTİF DEĞER (MİLYAR TL)



ÖZAK GYO ANALİST TOPLANTISI NOTLARI

- Şirket, bağlı ortaklıklarıyla beraber (Ela Hospitality Turizm, Büyükyalı Otel İşletmeciliği, Özak Kemer Otel İşletmeleri) konut, ticari gayrimenkul, otel ve karma kullanım projelerine yatırım yapan, proje geliştiren ve gayrimenkul portföy yönetimi faaliyetleri yürüten bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Şirket, gelirlerini ağırlıklı olarak bağımsız bölüm satışları ile kira gelirlerinden elde etmekte olup, İstanbul ve Ege-Akdeniz havzasında seçici arsa yatırımlarıyla portföyünü büyütmeyi hedeflemektedir.
- Şirketin son olarak açıklanan (2026/3) değerlendirme raporları bazında Net Aktif Değeri 72,7 Milyar TL'dir. Son kapanış fiyatına müteakip şirketin net aktif değer iskontosu böylelikle yüzde 70,2 gibi genel GYO iskontolarının oldukça üzerinde seyretmektedir. Ayrıca şirket, net aktif değerini, büyüyen projelerle beraber son 3 senede bileşik bazda yıllık yüzde 20 büyütmeyi başarmıştır.
- Şirketin yılın ilk çeyreğinde TMS 29 uygulanmış mali tablolarına göre; konut ve arsa satışlarının daha zayıf kalması ve yüksek reel faizler sebebiyle otelcilik gelirindeki düşüşün etkisiyle hasılatı yüzde 29 azalmıştır. Buna karşılık olarak kira gelirlerinin 103,2 milyon TL'den 303,7 milyon TL'ye çıkması brüt kârlılığı desteklemiştir.
- Şirketin portföyünde yer alan toplamda 1.557 konut ve 59 ticari alandan oluşan Büyükyalı projesinin satışları; 2. çeyrekte yüzde 99'a ulaşırken, 67 lüks konuttan oluşan Doa Göktürk'te de satışların 3. çeyrekte hız kazanması beklenmektedir. Ayrıca Hayat City Mahmutbey projesi de büyük ölçüde tamamlanma noktasına ulaşmış ve 2. ile 3. çeyrek finansallarına katkı sağlaması beklenmektedir. Maltepe'de bulunan 5 bloklu Dragos projesinin ise 2026/4Ç-2027/1Ç'de bitmesi planlanmaktadır. Böylelikle satışların bu çeyreklere yayılması öngörülmektedir. Şirket burada kat karşılığı usulü ile çalışmaktadır (Yüzde 58 arsa sahipliği). Hayat Florya tarafında ise Emlak Konut'la beraber geliştirilen projede yüzde 20'lik pay sahipliği bulunan şirket, 2027 yılında satışlarına başlayacak olup, projelerin 2029 yılında bitmesi planlanmaktadır.
- Şirketin proje bitimi öncesindeki satış gelirleri Alınan Avans hesabında gözükmekte olup (2026/1Ç'de 4,1 milyar TL) ciroya yansımaları projelerin bitimi itibarıyla yansımaktadır. Bu sebeple 2026'da bitmesi planlanan 3 proje dahilinde, baz etkisi sebebiyle hasılat tarafında önemli artışlar beklenmektedir (Projelerin tahmini bitim tarihi ve elde edilmesi beklenen gelirler 2. sayfadaki tabloda gösterilmiştir.).
- Turizm tarafında, Haziran ayında gelen öncü rezervasyon verileri; yıl genelini güçlü kalabileceğini göstermektedir. Fakat, 2. çeyrek dahilinde, ABD-İran savaşı sebebiyle gerileme mevcuttur. Şirket, Kemer arsasında 2028 tarihinde bitmesi planlanan 398 odalık ultra lüks segment turizm projesini geliştirmektedir. Bu ölçüde, turizm gelirlerinin ilerleyen yıllarda büyümesi beklenmektedir.

✓ Önemli Dipnotlar;

- Şirket, turizm ve bağımsız bölüm satışları dışında kira geliri de elde etmektedir. Fişekhane, Metro Gross Market, Bulvar 216, İş İstanbul 34, 34 Portal Plaza ve Büyükyalı Ofis portföyleriyle düzenli kira geliri elde eden şirketin, kira geliri olarak sınıflandırılan otel gelirlerini de dahil etmediğimizde; ham ofis-ticari kiralama gelirleri 2026 yılının ilk çeyreğinde 217,5 milyon TL, otel gelirleri ile beraber toplam kira geliri 387,8 milyon TL olmuştur.
- Toplam gayrimenkul portföyünün yüzde 18'i projelerden, yüzde 25'i turizmden yüzde 24'ü arsalarından yüzde 33'ü ise ticari alan + ofislerden gelmektedir.
- Şirketin F/K oranı 38,28 olup PD/DD oranı ise 0,3 seviyesindedir. NAD İskontosu ise yüzde 70'li seviyelerde seyretmekte olup, tarihsel ortalamalarda yüzde 55 ile yüzde 65 arasında seyretmiştir.

Tablo 1. Yapımı ve Satışı Devam Eden Projeler

Proje Adı	Arsa Alanı (m ²)	Proje Alanı (m ²)	Konut Adet	Beklenen Gelir	Proje Tipi	Planlanan Bitiş Tarihi	Güncel İlerleme
Hayat City Mahmutbey	6.536	29.426	2 Blok-142/6	2,2 Milyar TL	-	Temmuz 2026	-
Özak Duyu Göktürk	11.891	27.202	5 Blok/141	4,1 Milyar TL	-	Eylül 2026	%97,43
Özak Dragos	15.416	87.596	5 Blok-458/8	6 Milyar TL	Kat Karşılığı	Aralık 2026-Ocak 2027	%75,50
Hayat Flora	92.440	311.792	21 Blok-1387/46	22 Milyar TL	Hasılat Paylaşımı	Şubat 2029	%34,37

Tablo 2. Gelecekte Yapılması Beklenen Projeler

Gelecek Projeler									
Proje Adı	Kategori	Arsa/Proje Alanı (m ²)	Satılabilir Alan (m ²)	Konut Adet	Beklenen Gelir	Lokasyon	Hedeflenen Başlangıç	Planlanan Bitiş	
Özak Palas Balmumcu	Konut	5.712	11.112	3 Blok/34	5,6 Milyar TL	İstanbul	Ağustos 2026	Aralık 2027	
Topkapı Projesi	Karma Kullanımlı	13.726	48.500	4 Blok/382-7	6,8 Milyar TL	İstanbul	-	-	

Gelecek Turizm Projeleri									
Proje Adı	Kategori	Arsa Alanı (m ²)	Satılabilir Alan (m ²)	Oda Sayısı	Beklenen Gelir	Lokasyon	Ruhsat Tarihi	Planlanan Bitiş	
Çamyuva Arsası	Turizm (Gelecek)	132.000	-	-	-	Antalya / Kemer	-	-	
Demre Arsası	Turizm (Gelecek)	70.698	-	-	-	Antalya / Demre	-	-	
Didim Arsası	Turizm (Gelecek)	164.000	-	-	-	Aydın / Didim	-	-	
Bodrum Akyarlar Arsası	Turizm (Gelecek)	254.928	-	-	-	Muğla / Akyarlar	-	-	

KAYNAK

- ✓ Şirketin Yatırımcı Sunumu

YASAL UYARI

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, yatırım ve kalkınma bankaları ile müşteri arasında imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde ve yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir.

Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

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 ve her ne şekil ve surette olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü zararlardan dolayı Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Alnus Yatırım Araştırma Ekibi

Ömürcan Arık
Araştırma Uzmanı