

Hisse Verileri

Bloomberg Hisse Kodu	OZKGY
Mevcut Fiyat (TL)	12.74
Hedef Fiyat (TL)	17.85
Getiri Potansiyeli (%)	40%
Son 12 Ay Hisse Fiyat Aralığı (TL)	6.95 13.18
3 Aylık Ortalama Hacim (mln TL)	61
Sermaye (mln TL)	1,456
Pazar	Yıldız Pazar

Hisse Verileri (mln TL)

Piyasa Değeri	18,549
Hedeflenen Piyasa Değeri	25,983
Net Borç	-1,714
Firma Değeri	16,835

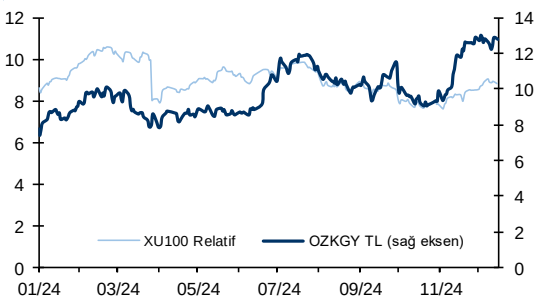
Hisse Performansı	1 Ay	3 Ay	6 Ay	YBB
Nominal Getiri	15%	20%	44%	66%
BIST100 Rölatif Getiri	7%	12%	34%	24%
Özet Verileri (mln TL)	2022	2023	2024T	2025T
Satış Gelirleri	6,224	2,158	3,618	4,489
FAVÖK	2,623	578	901	1,114
Net Kar	8,184	2,942	3,355	5,104
Hisse Başı Kar	5.62	2.02	2.30	3.51

Satış Büyümesi	-	-65.3%	67.7%	24.1%
FAVÖK Büyümesi	-	-78.0%	56.0%	23.6%
Net Kar Büyümesi	-	-64.1%	14.0%	52.1%

FAVÖK Marjı	42.1%	26.8%	24.9%	24.8%
Net Kar Marjı	131.5%	136.3%	92.7%	113.7%

Tahminler ve Rasyolar	2022	2023	2024T	2025T
FD/Ciro	0.5x	6.3x	4.7x	3.8x
FD/FAVÖK	1.2x	23.4x	18.7x	15.1x
F/K	0.7x	3.8x	5.5x	3.6x
PD/DD	0.4x	0.2x	0.4x	0.3x
Net Borç/FAVÖK	-1.0x	3.9x	-1.0x	0.9x

Hisse Performansı



Kaynak: Rasyonet, Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma
Fiyatlar 16 Aralık 2024 tarihi itibarıyla.

Ortaklık Yapısı

AHMET AKBALIK	47.2%
ÜRFİ AKBALIK	26.0%
Halka açık kısım	26.8%
Toplam	100.0%

Strateji ve Araştırma

DenizbankYatirimHizmetleriGrubuStratejiVeArastirma@denizbank.com

Özak GYO (OZKGY Tİ)

Güçlü bilanço ve yüksek iskonto ile göz kırpmıyor

AL – Hedef Fiyat: 17,85 TL (12-ay)

Özak GYO ile son dönemdeki gelişmeleri görüşmek amacıyla güncelleme toplantıları gerçekleştirdik. Bunun ışığında derlediğimiz notlar ve gayrimenkul sektörüne yönelik değerlendirmelerimiz aşağıda yer almaktadır.

Kısaca; Özak GYO'yu, (i) farklı segmentler üzerinden yarattığı kira geliri (ii) lüks konut projeleri (iii) turizm tarafında üst segmenti hedefleyen proje geliştirmeleriyle EUR gelir hedeflemesi ve (iv) düşük borçluluk yapısının finansal ve operasyonel hedefleri desteklemesi ile beğeniyoruz. Hisse, yılbaşından bu yana BIST 100 Endeksi'nin %24 üzerinde performans sergilemiştir.

Özak GYO (OZKGY Tİ) için makro veri setimizdeki güncellemeler ve Şirket'e yönelik beklentilerimizdeki değişiklikler dolayısıyla 12-aylık hedef fiyatımızı 14,00 TL'den 17,85 TL'ye revize ederken, tavsiyemizi ise AL olarak devam ettiriyoruz.

- Ekim ayına ait konut satış rakamları güçlü geldi. Konut verileri, sektör için yatırımcı algısı üzerinde öne çıkmaktadır. Ocak-Ekim 2024 dönemini bir önceki seneye kıyasla incelediğimizde %11,9 artış ile konut satış rakamlarının 1.1 milyon (1.112 bin) adet seviyesine çıktığını görmekteyiz. Satışların %32'si ilk el satışlar olarak sınıflandırılırken, ipotekli-diğer satışlar ayrımında ise diğer satışların %89 ağırlığı bulunmaktadır.
- Konut fiyat endeksi verileri. Ekim ayı verilerini bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırdığımızda %26,8'lik artış yaşandığı görülmektedir. TÜFE ile olan makası incelediğimizde, Şubat 2024 dönemindeki 1,42 puanlık farkın, Haziran 2024 döneminde 25,22 puanla zirve yaptığını görmekteyiz. İlgili makas, Ekim ayında 21,81 puan olarak gerçekleşti.
- Şirket'in gelir kaynakları çeşitlendirilmiştir. Özak GYO, 4 farklı alanda projelerini geliştirerek gelir tarafını çeşitlendirirken, risklere karşı kendisini koruyucu bir yapıya dönüştürmektedir. İlgili alanlar; Konut, Turizm, Endüstri & Ofis ve Ticari olarak sınıflandırılmıştır. Ayrıca, kira gelirlerinde, özellikle Ela Excellence Resort Hotel Belek'in ağırlığının bulunması sayesinde, döviz endeksli gelir elde etmektedir.
- Yeni projeler ve düşük borçluluk yapısı. Şirket'in projelerini incelediğimizde, ileriye dönük olarak, konut projelerinin yanı sıra otel projelerine de ağırlık verdiğini görmekteyiz. Şirket, özellikle turizm projelerini tamamlayınca, nakit akışını güçlendirecektir. Ek olarak, düşük borçluluk ve dolayısıyla net nakit pozisyonu, Şirket'in, mevcut projelerini güvenli bir şekilde finanse etmesine imkan sağlarken, kira gelirlerinin de katkısıyla, Şirket'in yeni projeler geliştirmesi noktasında, bulunduğu konumu güçlendirmektedir.

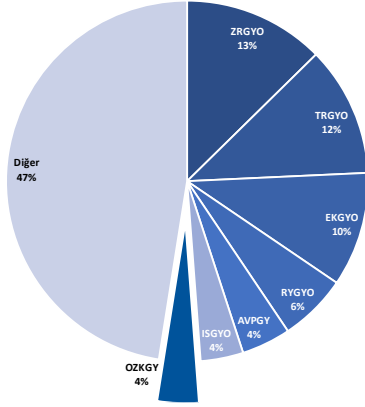
İçerik

Özak GYO'ya genel bakış	3
Değerleme	7
Konut verileri Ek - 1.....	8
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Ek - 2.....	9
Gelir tablosu çeyreklik	10
Gelir tablosu yıllık	10
Bilanço çeyreklik	11
Bilanço yıllık	11

Özak GYO'ya genel bakış

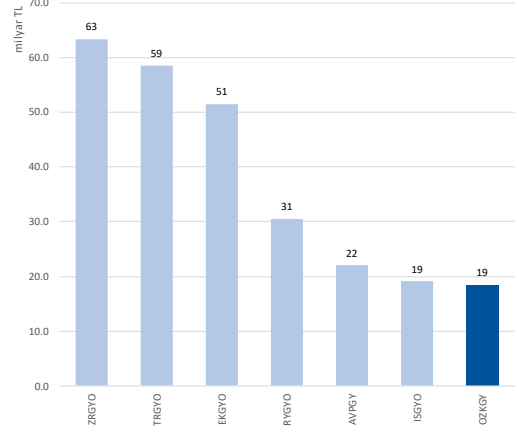
- Türkiye'de halka açık olarak 48 adet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bulunmaktadır. Söz konusu 48 halka açık Şirket'in toplam piyasa değeri son kapanış verileriyle birlikte 502 milyar TL seviyesine ulaşırken, Ziraat GYO piyasa değeri en yüksek olan paydaş olarak öne çıkmaktadır. **Özak GYO'nun ise, son kapanış verilerine göre, 18,5 milyar TL piyasa değeriyle sekizinci sırada yer aldığı görülmektedir.**

GYO piyasa değerleri | son kapanış



Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma Bölümü, Rasyonet

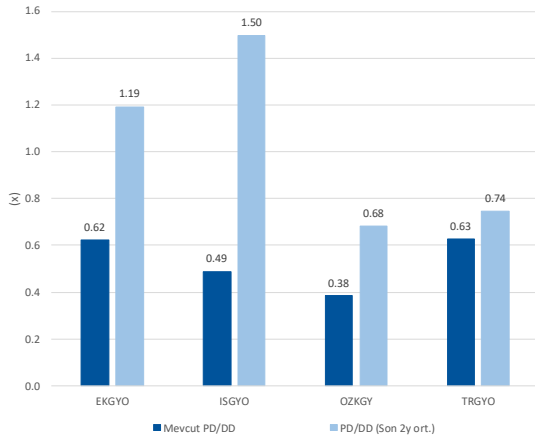
GYO piyasa değerleri | son kapanış



Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma Bölümü, Rasyonet

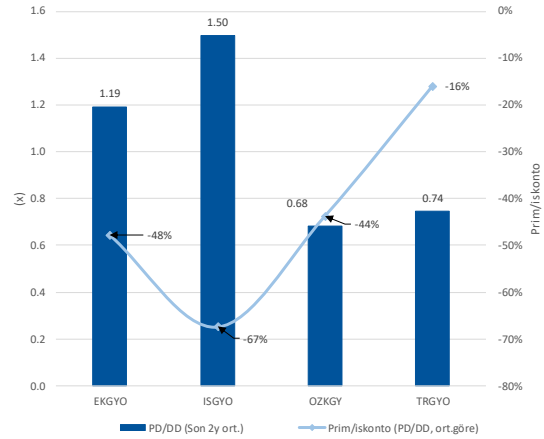
- Piyasa değeri ve 9A24 özkaynaklar (*net aktif değerine oldukça yakındır*) değeri bakımından ilk üçte EKGYO, TRGO ve ZRGO öne çıkmakla birlikte, aralarındaki sıralamanın her iki kritere göre değiştiği görülmektedir. **Bununla birlikte, her iki kriteri incelediğimizde, Özak GYO'nun 48 milyar TL'lik özkaynak değeriyle birlikte piyasa değerine kıyasla ve sadece bu değeri baz aldığımızda daha fazla fırsat sunduğunu değerlendirmekteyiz. Ek olarak, Şirket, son 2 yıllık ortalama PD/DD değerine göre bile yaptığımız hesaplama neticesinde %44 iskontolu işlem görmektedir. Ayrıca, GYO şirketleri, faiz oranlarındaki gelişmelere, değerlendirme açısından hızlı tepki verdikleri için, politika faizi ve paralelinde konut faizlerinde beklenen aşağı yönlü patikayla şirketlere ait değerlemelerin yukarı yönde hareket ederek NAD iskontolarını düşürmesi gelecek açısından güçlü bir katalizör olacaktır.**

Seçilmiş GYO şirketleri için mevcut ve ortalamalara ait PD/DD değerleri



Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma Bölümü hesaplamaları, Rasyonet

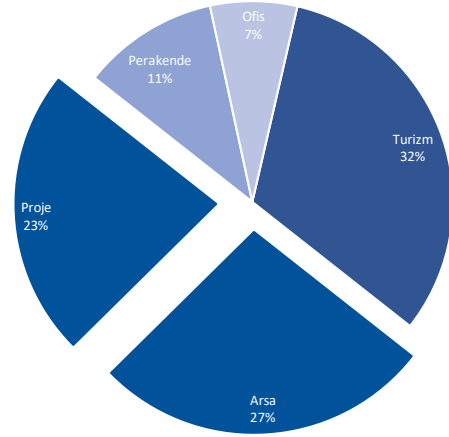
Seçilmiş GYO şirketleri için ortalama PD/DD değerleri ve son değere göre prim/iskonto



Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma Bölümü hesaplamaları, Rasyonet

- Şirket, portföy dağılımını; *Konut, Turizm, Endüstri & Ofis ve Ticari* olmak üzere 4 alana yaymıştır. Mevcut durumda toplam gayrimenkul portföy değeri 36,9 milyar TL seviyesinde olup, **dağılımında arsa (%27) ve proje (%23) ağırlığının bulunması Şirket’in gelecekteki portföy değeri açısından potansiyel artışlara işaret etmektedir.**

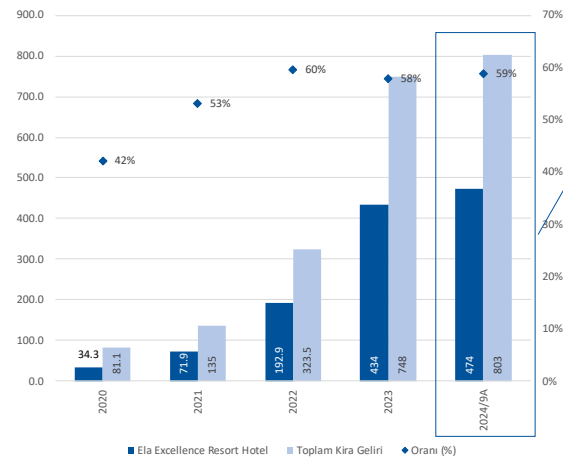
Gayrimenkul portföy dağılımı | 9A24



Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma Bölümü, Şirket verisi

- Şirket, hem faaliyet hem de büyüme tarafındaki sürekliliğini desteklemek için kira gelirleri vasıtasıyla nakit akışı sağlarken, aynı zamanda müşteri portföyünü de çeşitlendirerek riskini azaltmaktadır. **Şirket’in kira gelirlerinde *Ela Excellence Resort Hotel Belek’in* otel ve turizm gelirinin %59 ağırlığı bulunmaktadır.** Otelin denize yakın konumu ve lüks segmente hitap etmesi, yurt içi ve yurt dışı alternatiflerine kıyasla avantajlarını güçlendirmektedir. **Önceki adı *Ela Quality Resort Hotel* olan otelin, 2021 yılında yapılan renovasyonlar ile hem kalite hem de kapasite anlamında geliştirilmesi sonucunda, toplam kira geliri içerisindeki payı artış gösterdi.** Şirket’in iştiraki olan Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., otelin faaliyetlerini yönetmekte olup, işletmeci payı net ciro tutarı üzerinden %3 ve brüt faaliyet karı üzerinden performansa bağlı değişen oranlarda performans ücreti saptanıp indirildikten sonra kalan miktar Şirket’in gelirlerine eklenmektedir. **Diğer taraftan, Şirket’in geliştirmeyi planladığı 5 adet otel projesi bulunmaktadır. Bunlardan Antalya/Kemer otel projesinin 1Ç28, Kemer Çamyuva otel projesinin 1Ç29 ve Aydın/Didim otel projesinin ise 1Ç30 döneminde tamamlanması planlanmaktadır.**

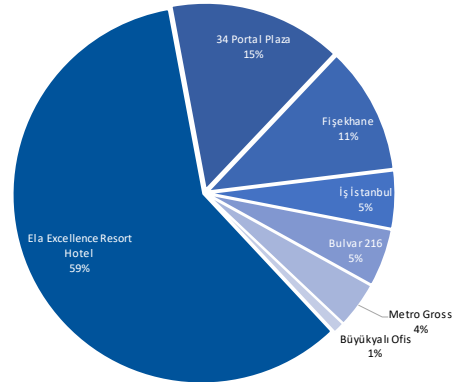
Ela Excellence Resort Hotel ve toplam kira gelirler (milyon TL)



Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma Bölümü, Şirket verisi

*Ela Quality Resort Hotel

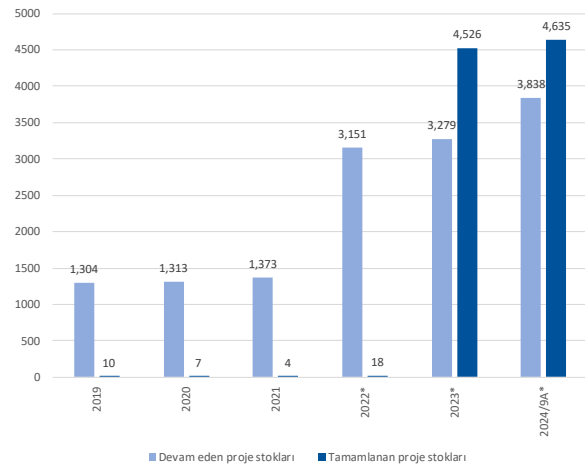
Kira gelirleri dağılımı | 9A24



Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma Bölümü, Şirket verisi

- GYO şirketlerindeki likit olmayan varlıklar, değerlendirmelerde daha fazla ön plana çıkarıldığı için, genel anlamda finansal değerlendirmeler, **veya daha doğru bir ifadeyle finansal yapısı**, bilanço kalemleri üzerinden yapılmaktadır.
 - Buna bağlı olarak, **varlıklar** tarafında, likit varlıklar olarak **nakit ve finansal yatırımlar** öne çıkarken, likit olmayan tarafta ise **devam eden ve tamamlanan projelerin toplandığı stoklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar** dikkat çekmektedir.
 - Diğer taraftan, **yükümlülükler** tarafında GYO şirketleri için, özellikle de konut projesi yoğunluğu fazla olanlar için, **finansal borçluluk yapısı** önemli bir metrik olarak öne çıkmaktadır. Biraz daha detay verilmesi gerekirse; ekonominin canlı, parasal ve reel ürün maliyetlerinin yönetilebilir seviyede olduğu dönemlerde konut satışlarının hızlanmasıyla nakit akış sağlanabilmektedir. Bununla birlikte, ekonomik aktivitenin yavaşladığı durumlarda ise konutların likidite tarafındaki zayıflığı sebebiyle borçluluk faktörü rekabette öne çıkmaktadır. Örnek olarak, ekonominin yavaşladığı senaryoda, borçluluğu azalan GYO'lar arsa kazanımı ve proje geliştirme konusunda ayrılmaktadır. Ayrıca, GYO'ların kira geliri yaratan projeleri portföylerine eklemesi, düzenli nakit akışı ile, gelir yaratmalarına ek olarak makroekonomik ve parasal risklere karşı koruma da sağlamaktadır.
- Özak GYO'yu bu bakış açısıyla değerlendirdiğimizde, düşük borçluluk yapısına karşı, elinde bulunan likit varlıkların ağırlığı risk faktörünü azaltmaktadır. Ayrıca, gayrimenkul portföyünün izlendiği kalemlere baktığımızda, yıllar içerisinde düzenli artışın sağlandığını görmekteyiz. Önemle belirtmek isteriz ki, **Maddi Duran Varlıklar** ve **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller** gerçeğe uygun değer ile finansal tablolara aktarılırken, **Stoklar** ise maliyetleri üzerinden veya net gerçekleştirilebilir değer üzerinden kaydedilmektedir. Son açıklanan finansal sonuçlara göre; Şirket'in portföyünde bulunan Bayrampaşa-Hayattepe süit projesi, Göktürk 1 projesi, Göktürk 2 projesi ve Büyükyalı projesi ile alakalı henüz satışı yapılmamış bağımsız bölümler tamamlanan proje stokları, Şirket'in portföyünde bulunan Göktürk 3 Projesi, Beşiktaş Balmumcu Projesi, Bizim Mahalle 1.Etap ve 2.Etap Projesi, Mahmutbey Projesi, Maltepe Projesi'ne ait teslim hazır bağımsız bölümler ile inşaatı devam eden proje maliyetleri ise devam eden proje stokları olarak dipnotlarda belirtilmiştir.

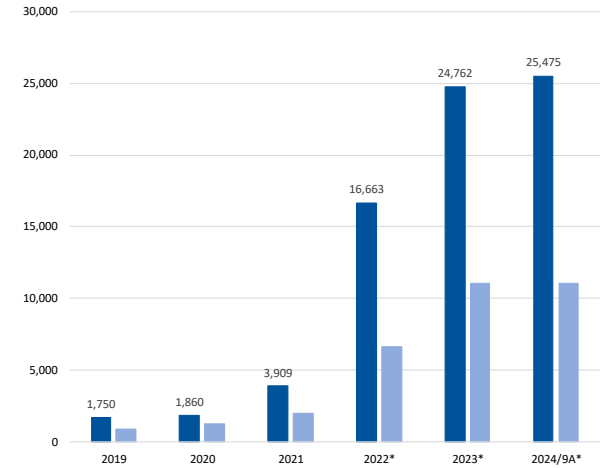
Kısa vadeli stoklar (milyon TL)



Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma Bölümü, Şirket verisi

*TMS29 dahildir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar (milyon TL)

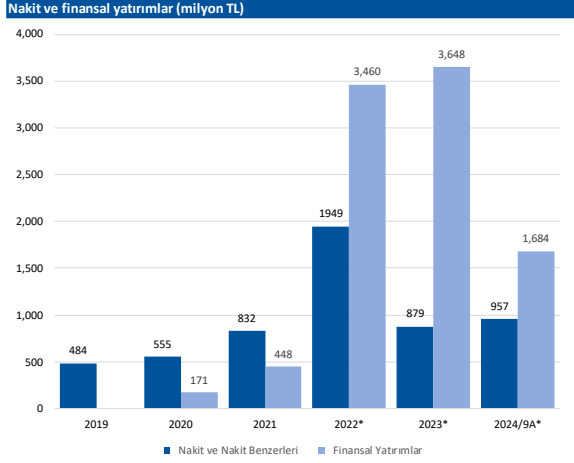


Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma Bölümü, Rasyonet

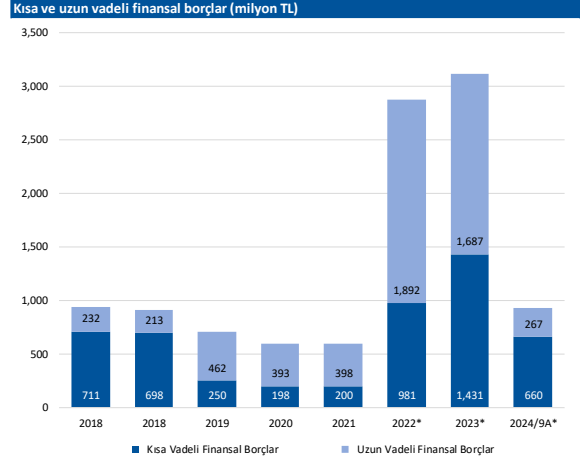
*TMS29 dahildir

Ela Excellence Resort Hotel maddi duran varlıklar altında kaydedilmektedir.

- Gayrimenkul portföyü ile ilişkili finansal kalemler haricinde incelediğimizde, önceki başlıklarda da belirttiğimiz gibi, Şirket'in düşük borçluluk yapısı, varlıklarına kıyasla likit kalemlerinin belirli bir düzeyde bulunması ve nakitlerini kira gelirlerinin vasıtasıyla artırabilme kabiliyeti sayesinde, ilerleyen dönemlerde yatırımlarını ve projelerini gerçekleştirip, sektördeki yerini kuvvetlendireceğini değerlendiriyoruz. Bu faktör ilk bakışta fevkalade gelmeyebilir; ancak, diğer sektörlerle kıyasla, GYO'larda yatırım yapmak/proje geliştirmek marka değeri ve pazar kazanımı bakımından birincil amaçlardan olduğu için bu sektörde borç oranlarının düşük olması ciddi avantajlar yaratmaktadır.

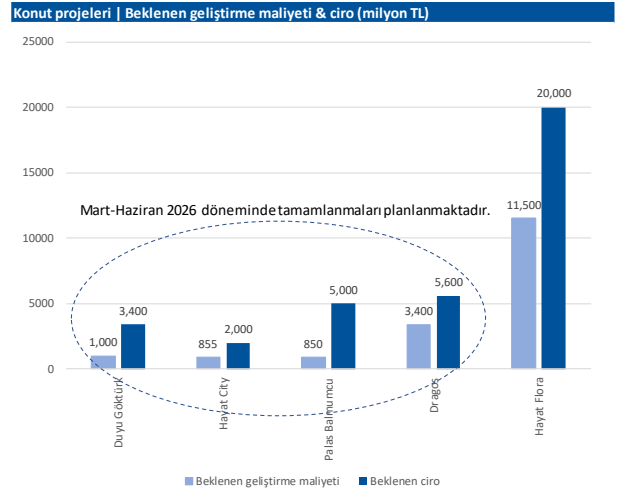


Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma Bölümü, Rasyonet
*TMS29 dahildir.



Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma Bölümü, Rasyonet
*TMS29 dahildir.

- Şirket'in geliştirmekte olduğu konut projelerinin beklenen ciro ve beklenen geliştirme maliyeti kırılımlarına baktığımızda, Hayat Flora projesinin ölçek bakımından diğer projelerden daha fazla ayrıştığını görmekteyiz. Bununla birlikte, Hayat Flora'nın Mart 2028'de tamamlanması planlanmaktadır. Diğer taraftan, 2026'da, aynı yıl içerisinde, bitirilmesi planlanan projeler arasında, beklenen ciro büyüklüğü bakımından, Dragos ön plana çıkmaktadır. Beklenen ciro / beklenen geliştirme maliyeti oranına göre ise 5,9x değeriyle Palas Balmumcu projesi ilk sırada yer alıyor.



Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma Bölümü, Şirket verisi
Topkapı projesi için rakamlar belirtilmemiştir.

Değerleme

- Özak GYO'nun 12-ay hedef piyasa değerine ulaşırken, **Net Aktif Değer (NAD)** yöntemini kullandık. Sonuç olarak, **ÖZKGY için 12-ay hedef fiyatımız 17,85 TL seviyesinde oluşurken, son kapanış rakamına göre %40 getiri potansiyeline işaret ediyor.**
- Değerlememizde; Şirket'in son açıklanan solo finansal tablolar raporundaki yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünü, TCMB'nin piyasa katılımcıları anketi sonuçlarını da göz önünde bulundurarak (Aralık ayı için aylık enflasyon beklentisi %1,67), son 3 ayı kapsayan kümülatif enflasyon gerçekleştirmelerine göre yeniden değerlerken, **temkinli olmak adına stoklar ve iştirakler için açıklanan değerleri baz aldık. 9A24 döneminde, ekspertiz değerleri TMS29 kapsamında düzeltilmiştir. Ek olarak, önümüzdeki dönemde, faiz indirimleriyle birlikte GYO sektöründe NAD iskontolarının azalacağını değerlendiriyoruz; ancak, şu aşamada %50 oranında iskonto uyguladık. Bununla birlikte, aşağıdaki tabloda görüleceği gibi, ilgili senaryolara ait olası fiyatlamaları da sunmaya çalıştık.**

Gayrimenkul Portföyü (mİn TL)***	Ekspertiz Değ. 9A24	Hedef Değ.
Arsalar	10,022	10,693
Binalar	26,893	28,695
Tamamlanan proje stokları (*)	3,838	3,838
Devam eden proje stokları (**)	4,635	4,635
Toplam Projeler	8,473	8,473
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	466	466
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	0.27	0.27
Toplam İştirakler	466	466
TOPLAM	45,854	48,328
(+)Nakit&Finansal Yatırımlar	2,478	2,478
(+)Diğer Varlıklar	2,696	2,696
(-)Diğer Yükümlülükler	1,008	1,008
(-)Borçlar	527	527
NAD	49,493	51,967
İskonto 50%		25,983
Ödenmiş Sermaye		1,456
Hedef Fiyat		17.85
Potansiyel		40%

Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma, Şirket 9A24 solo verileri

*Şirket'in portföyünde bulunan Bayrampaşa-Hayatpepe süit projesi, Göktürk 1 projesi, Göktürk 2 projesi ve Büyükyalı projesi ile alakalı henüz satışı yapılmamış bağımsız bölüm stoklarıdır

**Şirket'in portföyünde bulunan Göktürk 3 Projesi, Beşiktaş Balmumcu Projesi, Bizim Mahalle 1.Etap ve 2.Etap Projesi, Mahmutbey Projesi, Maltepe Projesi'ne ait teslim hazır bağımsız bölümler ile inşaatı devam eden proje maliyetleridir.

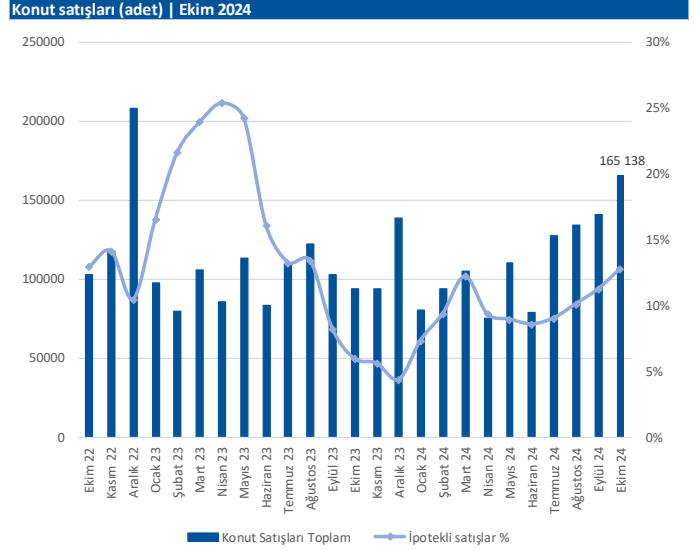
***9A24 dönemi stoklar ve iştirakler rakamları hedef değerlerde değiştirilmeden alınmıştır.

Senaryo analizi iskonto oranına göre					
Hedef Fiyat	60%	55%	50%	45%	40%
17.85	14.87	16.36	17.85	19.33	20.82

Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma

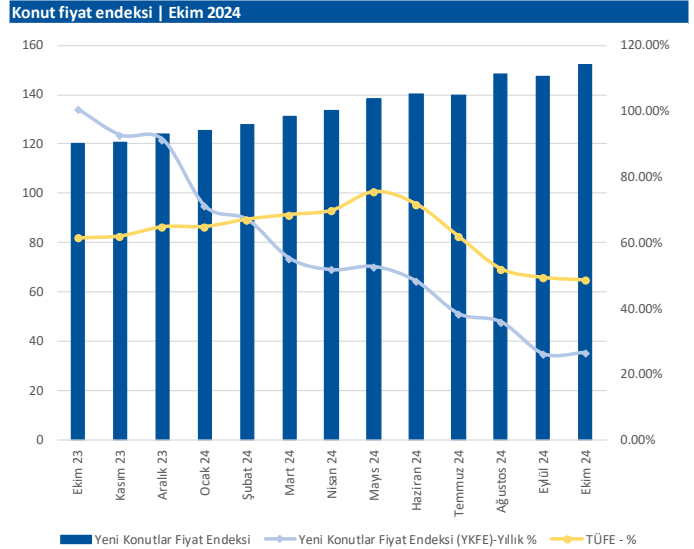
Konut verileri | Ek - 1

- **Ekim ayına ait konut satış rakamları güçlü geldi.** Konut verileri, sektör için yatırımcı algısı üzerinde öne çıkmaktadır. Ocak-Ekim 2024 dönemini bir önceki seneye kıyasla incelediğimizde, %11,9 artış ile konut satış rakamlarının 1.1 milyon (1.112 bin) adet seviyesine çıktığını görmekteyiz. Satışların %32'si ilk el satışlar olarak sınıflandırılırken, ipotekli-diğer satışlar ayrımında ise diğer satışların %89 ağırlığı bulunmaktadır.



Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma Bölümü, TÜİK

- **Konut fiyat endeksi verileri.** Ekim ayı verilerini bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırdığımızda %26,8'lik artış yaşandığı görülmektedir. TÜFE ile olan makası incelediğimizde, Şubat 2024 dönemindeki 1,42 puanlık farkın, Haziran 2024 döneminde 25,22 puanla zirve yaptığını görmekteyiz. İlgili makas, Ekim ayında 21,81 puan olarak gerçekleşti.



Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma Bölümü, TÜİK

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | Ek - 2

Gayrimenkul Portföyü (milyon TL)	Ekspertiz Değ. 9A24
<i>Bodrum Arsası (Akyarlar)</i>	4,166
<i>Göktürk (198 Nolu Ada)</i>	113
<i>Didim Arsa</i>	1,594
<i>Demre Arsa</i>	626
<i>Kemer Arsası</i>	1,676
<i>Topkapı Arsası</i>	1,166
<i>Kemer Çamyuva Arsası</i>	681
Arsalar	10,022
<i>Ela Resort Excellence Otel</i>	11,248
<i>Ataşehir Bina (Bulvar 216 Avm)</i>	3,595
<i>Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)</i>	2,067
<i>İkitelli Bina (34 Portal Plaza)</i>	4,974
<i>Bayrampaşa Bina (Hayattepe)</i>	1,492
<i>Büyükyalı Ofis</i>	799
<i>Büyükyalı Ticari Alanlar</i>	2,525
<i>Antalya Lojman Binası</i>	193
Binalar	26,893
<i>Tamamlanan proje stokları</i>	3,838
<i>Devam eden proje stokları</i>	4,635
Toplam Projeler	8,473
<i>Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.</i>	466
<i>Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.</i>	0.27
Toplam İştirakler	466
TOPLAM	45,854

Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma, Şirket verileri

Gelir tablosu | çeyreklik

Seçilmiş kalemler ÖZKGY						
Gelir tablosu (mln TRY)	2024/3Ç	2024/2Ç	Ç/Ç Δ	2024/3Ç	2023/3Ç	Y/Y Δ
Satış gelirleri	1,362	842	62%	1,362	1,067	28%
Satışların maliyeti (-)	-874	-730	20%	-874	-625	40%
Brüt K/Z	487	112	335%	487	443	10%
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-41	-30	36%	-41	-40	2%
Genel yönetim giderleri (-)	-55	-43	26%	-55	-48	15%
Diğer faaliyet gelirleri	150	126	19%	150	161	-7%
Diğer faaliyet giderleri (-)	-150	-35	328%	-150	-73	106%
Faaliyet K/Z	392	130	202%	392	443	-11%
Finansman gideri öncesi faaliyet K/Z	-394	565	a.d.	-394	737	a.d.
Finansal gelirler, esas faaliyet dışı	62	-238	a.d.	62	92	-33%
Finansal giderler, esas faaliyet dışı (-)	1,748	-1,790	a.d.	1,748	-1,669	a.d.
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi K/Z	1,417	-1,464	a.d.	1,417	-840	a.d.
Sürdürülen faaliyetleri dönem K/Z	1,426	-1,439	a.d.	1,426	-780	a.d.
Dönem K/Z	1,426	-1,439	a.d.	1,426	-780	a.d.
Ana ortaklık payları	1,417	-1,444	a.d.	1,417	-780	a.d.

Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma Bölümü hesaplamaları, Rasyonet

Gelir tablosu | yıllık

Seçilmiş kalemler ÖZKGY						
Gelir tablosu (mln TRY)	2023 *	2022 *	2021	2020	2019	2023/2022 Δ
Satış gelirleri	2,158	6,224	1,473	1,186	530	-65%
Satışların maliyeti (-)	-1,541	-3,383	-779	-792	-304	-54%
Brüt K/Z	617	2,841	694	394	227	-78%
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-104	-158	-40	-25	-32	-34%
Genel yönetim giderleri (-)	-154	-106	-32	-15	-17	45%
Diğer faaliyet gelirleri	3,010	5,866	2,029	575	346	-49%
Diğer faaliyet giderleri (-)	-304	-187	-241	-216	-120	63%
Faaliyet K/Z	3,066	8,256	2,411	713	403	-63%
Finansman gideri öncesi faaliyet K/Z	4,339	8,738	2,411	713	403	-50%
Finansal gelirler, esas faaliyet dışı	861	785	198	39	34	10%
Finansal giderler, esas faaliyet dışı (-)	-2,315	-1,346	-85	-131	-125	72%
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi K/Z	2,885	8,177	2,524	621	312	-65%
Sürdürülen faaliyetleri dönem K/Z	2,939	8,184	2,523	617	312	-64%
Dönem K/Z	2,939	8,184	2,523	617	312	-64%
Ana ortaklık payları	2,942	8,184	2,524	618	311	-64%

Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma Bölümü hesaplamaları, Rasyonet

*TMS29 dahildir

Bilanço | çeyreklik

Seçilmiş kalemler ÖZKGY						
Bilanço (mln TRY)						
	2024/3Ç	2024/2Ç	Ç/Ç Δ	2024/3Ç	2023/3Ç	Y/Y Δ
Dönen varlıklar	13,892	13,046	6%	13,892	7,160	94%
Nakit ve nakit benzerleri	957	576	66%	957	276	246%
Finansal yatırımlar	1,684	2,106	-20%	1,684	3,257	-48%
Ticari alacaklar	354	236	50%	354	290	22%
Diğer alacaklar	298	240	24%	298	9	3232%
Stoklar	8,524	7,896	8%	8,524	1,999	326%
Duran varlıklar	36,679	33,766	9%	36,679	21,638	70%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	25,475	23,389	9%	25,475	15,046	69%
Maddi duran varlıklar	11,053	10,241	8%	11,053	6,516	70%
Toplam varlıklar	50,570	46,813	8%	50,570	28,797	76%
Kısa vadeli yükümlülükler	2,074	3,290	-37%	2,074	1,926	8%
Finansal borçlar	660	929	-29%	660	939	-30%
Ticari borçlar	776	756	3%	776	369	110%
Ertelenmiş gelirler (müşteri söz. yükümlülükleri dışındakiler)	516	1,479	-65%	516	0	a.d.
Uzun vadeli yükümlülükler	303	585	-48%	303	1,454	-79%
Finansal borçlar	267	515	-48%	267	1,404	-81%
Özkaynaklar	48,193	42,938	12%	48,193	25,417	90%
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	48,194	42,947	12%	48,194	25,424	90%
Geçmiş yıllar K/Z	33,153	30,438	9%	33,153	11,200	196%
Dönem net K/Z	1,920	462	316%	1,920	5,887	-67%

Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma Bölümü hesaplamaları, Rasyonet

Bilanço | yıllık

Seçilmiş kalemler ÖZKGY						
Bilanço (mln TRY)						
	2023 *	2022 *	2021	2020	2019	2023/2022 Δ
Dönen varlıklar	15,874	10,647	2,953	2,224	1,918	49%
Nakit ve nakit benzerleri	879	1,949	832	555	484	-55%
Finansal yatırımlar	3,648	3,460	448	171	0	5%
Ticari alacaklar	499	139	53	40	15	259%
Diğer alacaklar	115	18	9	21	27	535%
Stoklar	7,840	3,179	1,379	1,322	1,317	147%
Duran varlıklar	36,008	23,381	6,110	3,652	2,862	54%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	24,762	16,663	3,909	1,860	1,750	49%
Maddi duran varlıklar	11,094	6,627	1,995	1,314	933	67%
Toplam varlıklar	51,882	34,029	9,063	5,875	4,780	52%
Kısa vadeli yükümlülükler	3,856	2,698	1,282	678	1,064	43%
Finansal borçlar	1,431	981	200	198	250	46%
Ticari borçlar	436	559	81	71	72	-22%
Ertelenmiş gelirler (müşteri söz. yükümlülükleri dışındakiler)	1,838	0	0	0	0	a.d.
Uzun vadeli yükümlülükler	1,746	1,922	1,056	1,703	1,266	-9%
Finansal borçlar	1,687	1,892	398	393	462	-11%
Özkaynaklar	46,280	29,409	6,725	3,494	2,450	57%
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	46,286	29,410	6,726	3,494	2,449	57%
Geçmiş yıllar K/Z	29,156	14,594	1,696	1,078	779	100%
Dönem net K/Z	3,997	8,184	2,524	618	311	-51%

Kaynak: Deniz Yatırım Strateji ve Araştırma Bölümü hesaplamaları, Rasyonet

*TMS29 dahildir

Yasal Uyarı

Bu rapor/e-posta içerisinde yer alan değerlendirmeler Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan elde edilen bilgi ve veriler kullanılarak hazırlanmıştır. Raporda yer alan ifadeler, mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir ve hiçbir şekilde alış veya satış yapılması yönünde yönlendirme olarak değerlendirilmemelidir. Deniz Yatırım, bu bilgilerin doğru, eksiksiz ve değişmez olduğunu garanti etmemektedir. Bu sebeple, okuyucuların, bu raporlardan elde edilen bilgilere dayanarak hareket etmeden önce, bilgilerin doğruluğunu teyit etmeleri önerilir ve bu bilgilere dayanarak aldıkları kararlarda sorumluluk okuyucuların kendilerine aittir. Bilgilerin eksikliği ve yanlışlığından Deniz Yatırım hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Ayrıca, Deniz Yatırım ve DenizBank Finansal Hizmetler Grubu çalışanları ve danışmanlarının, herhangi bir şekilde bu rapor/e-posta içerisinde yer alan bilgiler dolayısıyla ortaya çıkabilecek, doğrudan veya dolaylı zararlarla ilgili herhangi bir sorumluluğu yoktur. Burada yer alan bilgiler sermaye piyasası aracına yönelik bir yatırım tavsiyesi, alım-satım önerisi ya da getiri vaadi değildir ve yatırım danışmanlığı kapsamında yer almamaktadır. Yatırım Danışmanlığı hizmeti; yetkili kuruluşlar tarafından imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Buradaki içeriğin hiçbir bölümü Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin yazılı izni olmadan çoğaltılamaz, hiçbir şekil ve ortamda yayınlanamaz, alıntı yapılamaz ve kullanılamaz.

Derecelendirme

Deniz Yatırım Analistleri, her hisse senedi için bir veya birden fazla değerlendirme yöntemi kullanarak 12 aylık hedef değerler (fiyatlar) ve buna bağlı olarak potansiyel getirileri hesaplamaktadır. 12 ay derecelendirme sistemimiz; **AL**, **TUT** ve **SAT** olmak üzere 3 farklı genel yatırım tavsiyesi içerir.

AL: Hisse senedinin gelecek 12 ay toplam potansiyel getirisinin **en az %20 ve üzerinde** oluşması şeklindeki değerlemeyi ifade etmektedir.

TUT: Hisse senedinin gelecek 12 ay toplam potansiyel getirisinin **%0-20 aralığında** oluşması şeklindeki değerlemeyi ifade etmektedir.

SAT: Hisse senedinin gelecek 12 ay toplam potansiyel getirisinin **%0'dan daha düşük** seviyelerde oluşması şeklindeki değerlemeyi ifade etmektedir.

Derecelendirme	Potansiyel Getiri (PG), 12-ay
AL	≥%20
TUT	%0-20
SAT	≤%0

Kaynak: Deniz Yatırım

Deniz Yatırım Analistleri hisse senetlerini potansiyel katalizörler, tetikleyici gelişmeler, riskler ile piyasa, sektör ve rakip firma gelişmeleri ışığında değerlendirmektedir. Analistlerimiz genel yatırım tavsiyesinin kamuoyuyla paylaşılmasını takip eden süreçte hisse senetlerini titizlikle yakından takip etmeye devam etmekte; ancak, hisse senedi fiyatındaki dalgalanmalardan ötürü değerler, derecelendirme sistemimizdeki sınırları aştığı takdirde, analistlerimiz hisse senedi hakkında sundukları tavsiyeyi değiştirmemeyi ve/veya Gözden Geçirme (GG) sürecine almayı tercih edebilirler.