

1Ç26 Finansal Sonuçları

Şirketin açıklanan son finansal sonuçları 2026/03 dönemine aittir. Bu sonuçlar itibariyle şirketin:

Net satışları 1. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %29,17 azalışla 810 milyon TL olmuştur.

Geçen yılın 1. çeyreğinde 246 milyon TL **faiz vergi ve amortisman öncesi zararı** açıklayan şirket, bu yılın 1. çeyreğinde 45 milyon TL **FAVÖK** açıklamıştır.

FAVÖK marjı 1. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre 2.704 baz puan artışla %5,5 olmuştur.

Net zararı 1. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %48,30 artışla 544 milyon TL olmuştur.

Sonuç:

Şirketin net satış gelirleri 1Ç26'da yıllık %29,2 düşüşle 810 mn TL'ye gerilemiştir. Çeyrek boyunca konut teslimatlarının sınırlı kalması gelirlerdeki düşüşte etkili olmuştur. Brüt kar marjı ise konut satışlarına bağlı satılan mal maliyetinin azalması ve daha olumlu gelir karmasının etkisiyle 1Ç25'teki negatif %11,5 seviyesinden %20,8'e yükselmiştir. FAVÖK, 1Ç25'teki -246 mn TL seviyesinden 1Ç26'da 45 mn TL pozitif seviyeye dönerken, FAVÖK marjı da geçen yılki negatif %21,5 seviyesinden %5,5'e toparlanmıştır. Faaliyet zararı da önemli ölçüde daralarak 1Ç25'teki -376 mn TL'den -72 mn TL'ye gerilemiştir. Segment bazında bakıldığında, GYO segmenti güçlü operasyonel performans sergilemiştir. 663 mn TL gelir elde eden segment, %81,9 brüt kar marjı ve 395 mn TL faaliyet karı yaratmıştır. Bu performans, konut teslimatlarının olmadığı dönemde yüksek marjlı kira gelirlerinin ağırlığının artmasından kaynaklanmıştır. Turizm segmenti ise mevsimsel olarak en zayıf çeyrek olması nedeniyle 347 mn TL gelir karşılığında 365 mn TL faaliyet zararı açıklayarak karlılığı baskılamaya devam etmiştir. Net zarar, yıllık artış göstermiştir. Bu durumun temel nedeni net parasal zararın 1Ç25'teki 82 mn TL'den 346 mn TL'ye yükselmesi ve büyük ölçüde nakit etkisi yaratmayan 189 mn TL ertelenmiş vergi gideridir. Net nakit pozisyonu ise çeyreklik hafif gerileyerek 5.858 mn TL'den 5.523 mn TL'ye inmiştir. FAVÖK tarafındaki toparlanma ve net zararın büyük ölçüde nakit etkisi olmayan kalemlerden kaynaklanmasına rağmen, 45 mn TL seviyesindeki FAVÖK'ün mutlak anlamda düşük kalması ve yıllık iyileşmenin kısmen 1Ç25'teki zayıf bazdan kaynaklanması nedeniyle sonuçları nötr değerlendiriyoruz. Hisse yılbaşından bu yana BIST100 Endeksinden %30 negatif ayrılmış olup, 0,3x PD/DD çarpanıyla işlem görmekte ve sektör medyanına göre %52 iskontoya işaret etmektedir.

Öneri Yok

1Ç26 Finansal Sonuçları				
Hisse Bilgileri				
Sektör	GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.			
Bloomberg / Reuters Kodu	OZKGY:TI/OZKGY:IS			
Fiyat (TL/hisse)	13,4			
Hedef Fiyat	Öneri Yok			
Potansiyel Getiri	Öneri Yok			
52-Haftalık Fiyat Aralığı(TL)	9,68-16,48			
Piyasa Değeri(milyon TL)	19.510			
Firma Değeri(milyon TL)	14.008			
Fiili Dolaşım PD(milyon TL)	4.878			
Ödenmiş Sermaye(milyon TL)	1.456			
Dolaşımdaki Paylar (%)	25,00			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/En Son)	%8,77			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/3 Ay Önce)	%8,47			
İşlem Hacmi				
	1H	1A	3A	12A
Ortalama İşlem Miktarı(000)	7.973	7.113	7.361	5.245
Ortalama İşlem Hacmi (000 TL)	104.283	91.235	97.453	69.351
Fiyat Aralığı(TL/hisse)	12,6-13,5	12,1-13,5	12,1-16,2	9,8-16,2
Hisse Performans (%)				
	1A	3A	6A	12A
Nominal Getiri	3	-11	-7	23
BIST 100'e Göre Rölatif Getiri	-4	-17	-35	-21
Ortaklık Yapısı				
Sermaye Payı (%)				
AHMET AKBALIK	47,22			
Diğer	26,81			
ÜR Fİ AKBALIK	25,97			
-	-			
-	-			
-	-			
Şirket Faaliyet Alanı				

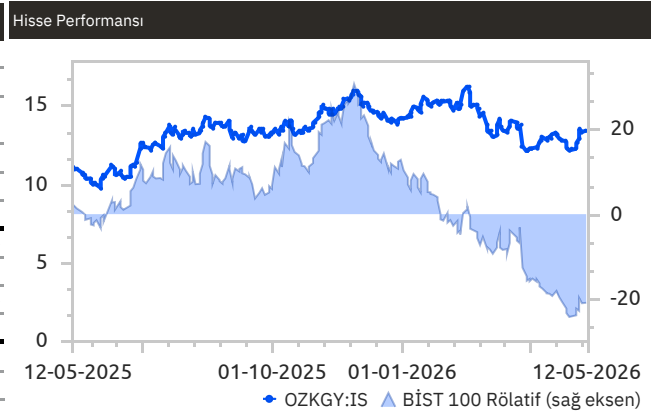
Şirket, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları mevzuatına uygun olarak gayrimenkul ve sermaye piyasası araçlarını içeren bir portföy yönetir, pay ihraç eder ve projeler gerçekleştirir.

TL mn	2025/03	2026/03	Δ	2025/1Ç	2025/2Ç	2025/3Ç	2025/4Ç	2026/1Ç	Δ (y/y)	Δ (ç/ç)
Net Satışlar	1.143	810	-%29,2	1.143	1.116	2.502	2.281	810	-%29,2	-%64,5
Brüt Kâr	-131	168	-	-131	274	1.123	194	168	-	-%13,3
Faaliyet Kârı	-376	-72	-%80,9	-376	103	915	-3	-72	-%80,9	%2026,2
FAVÖK	-246	45	-	-246	221	1.030	114	45	-	-%60,7
Net Parasal Kayıp / Kazanç	-82	-346	%319,8	-82	-217	-361	-46	-346	%319,8	%649,6
Net Kâr	-367	-544	%48,3	-367	496	1.237	-1.608	-544	%48,3	-%66,2
Brüt Kâr Marjı	-%11,5	%20,8	3.227bp	-%11,5	%24,5	%44,9	%8,5	%20,8	3.227bp	1.229bp
Faaliyet Marjı	-%32,9	-%8,9	-	-%32,9	%9,2	%36,6	-%0,1	-%8,9	-	-
FAVÖK Marjı	-%21,5	%5,5	2.704bp	-%21,5	%19,8	%41,2	%5,0	%5,5	2.704bp	54bp
Net Kâr Marjı	-%32,1	-%67,2	-	-%32,1	%44,5	%49,4	-%70,5	-%67,2	-	-
Net Borç	-5.393	-5.523	%2,4	-5.393	-4.770	-5.055	-5.858	-5.523	%2,4	-%5,7
Net Döviz Pozisyonu	817	-2.206	-	817	277	-389	-1.926	-2.206	-	-%14,5
Net Borç/FAVÖK	-3,4	-3,9	%16,5	-3,4	-2,8	-2,6	-5,2	-3,9	%16,5	-%25,2

Enflasyona Göre Düzeltilmiş (31.03.2026)

a.d: anlamlı değil

Lütfen raporun sonundaki yasal uyarıları göz önünde bulundurunuz.



Araştırma Birimi

arastirma@gedik.com
+90 (216) 453 00 00

Yasal Uyarı

Burada yer alan bilgiler Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım Danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak Yatırım Danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.