

Özak GYO

Analist Toplantı Notları

Farklı segmentlerde dengeli dağılmış portföy yapısı ve gelecek turizm projeleri için bekleyen güçlü arsa stoğu...

Yusuf Kemal ERDEKLI
Analist
yerdekli@sekeryatirim.com

Özak GYO'nun 20 Kasım 2025 tarihinde İstanbul'da düzenlenen analist toplantısına ilişkin notlar:

Şirket, 01.02.2008 tarihinde kurulmuş ve 03.06.2009 tarihinde GYO'ya dönüşümü gerçekleştirmiştir. Şirketin gelirleri; ağırlıklı olarak gayrimenkul geliştirme, ticari işletmelerden elde edilen kira gelirleri ve turizm gelirlerinden oluşmaktadır. 9A/2025 döneminin solo finansal rakamlarına göre Şirketin toplam hasılatı 2.276 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. İlk dokuz aylık dönemde 693 milyon TL FAVÖK ve 1.383 milyon TL net kar elde edilmiştir. FAVÖK marjı %30,47 seviyesinde, net kar marjı ise %60,76 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Net Aktif Değer: 30.09.2025 tarihli solo finansal tablo verilerine göre Şirketin net aktif değeri 63.972 milyon TL seviyesine ulaşmıştır (31.12.2024: 49.643 milyon TL).

Portföy Yapısı: 2025/09 solo finansal tablo verilerine göre Şirket portföyündeki arsa ve binaların toplam ekspertiz değeri 50.633 milyon TL, projelerin toplam ekspertiz değeri ise 10.356 milyon TL seviyesindedir. Portföy, toplam ekspertiz değeri üzerinden %31,43 Ticari, %25,62 Arsa, %24,27 Turizm, %16,98 Proje ve %1,71 Ofis olmak üzere beş ana kategori altında sınıflandırılmaktadır.

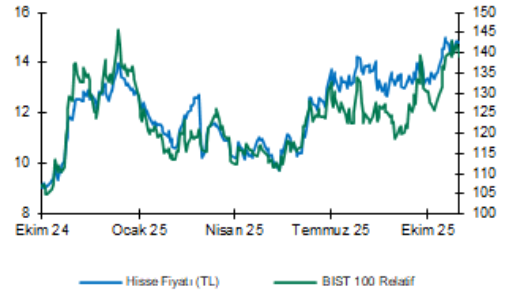
Portföy Gelir Performansı: 2025 yılının ilk dokuz aylık döneminde Şirketin portföyündeki kira gelir üreten gayrimenkullerden elde edilen toplam kira geliri 948,8 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirketin solo finansal tablo verilerine göre kiralama yapılan gayrimenkullerin toplam kira gelir dağılımındaki payı ve doluluk oranları aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Gayrimenkul	Kira Geliri (Milyon TL)	Toplam Kira Gelirindeki Payı (%)	Doluluk Oranı (%)
Ela Excellence Resort Hotel	464,1	49	100
34 Portall Plaza	214,0	23	95
Fişekhane	113,4	12	84
Bulvar 216	65,0	7	65
İş İstanbul 34	51,7	5	66
Bayrampaşa Metro Gross	27,8	3	100
Büyükyalı Ofis	12,8	1	100
Toplam	948,8	100	

Kaynak: Özak GYO 3Ç25 Yatırımcı Sunumu

Konut Satış Adetleri: Şirket 2024 yılının tamamında toplam 85 adet konut satışı gerçekleştirmiştir. 2025 yılının ilk dokuz aylık döneminde ise toplam konut satış adedi sayısı 196'ya ulaşmıştır. Bu rakamın 54 adedi yılın ilk çeyreğinde, 69 adedi ikinci çeyrekte, 73 adedi ise üçüncü çeyrekte gerçekleşmiştir.

	TL	US\$	
Fiyat	14,94	0,35	
BİST 100	10.980	260	
US\$ (MB Alış):	42,36		
52 Hafta Yüksek:	15,01	0,40	
52 Hafta Düşük:	9,75	0,25	
Bloomberg/Reuters Kodu:	OZKGY.TI / OZKGY.IS		
Hisse Senedi Sayısı (Mn):	1.456,0		
	(TL Mn)	(US\$ Mn)	
Piyasa Değeri (TL Mn):	21.753	514	
Halka Açık PD (TL Mn):	5.438	129	
	S1A	S1Y	YB
TL Getiri (%):	11,8	23,4	6,8
US\$ Getiri (%):	10,5	0,7	-11,0
BİST 100 Göreceli Getiri (%):	6,8	1,5	-4,4
Ort. İşlem Hacmi (TL Mn):	60,68		
Ort. İşlem Hacmi (US\$ Mn):	1,58		
Beta	0,86		
Yıllık Volatilité (Hisse)	0,37		
Yıllık Volatilité (BİST 100)	0,25		
Ortaklık Yapısı	%		
AHMET AKBALIK	47,22		
DİĞER	26,21		
ÜRFİ AKBALIK	25,97		
HİSSE GERİ ALIM	0,60		
Toplam	100,0		



Şirketin tamamlanan ve satışı devam eden 2 projesi (Büyükyalı ve Özak Doa Göktürk), yapımı ve satışı devam eden 4 projesi (Hayat City Mahmutbey, Özak Duyu Göktürk, Özak Dragos ve Hayat Flora) bulunmaktadır. 2025/09 solo finansal tablo verilerine göre Şirketin tamamlanan proje stoklarının ekspertiz değeri 2.505 milyon TL, devam eden proje stoklarının ekspertiz değeri ise 7.851 milyon TL seviyesindedir.

Arsalar ve Gelecek Turizm Projeleri: Şirket portföyündeki arsa stoklarından Antalya'daki Kemer Arsası, Çamyuva Arsası ve Demre Arası, Aydın'daki Didim Arsası ve Muğla'daki Bodrum Akyarlar Arsası olmak üzere toplam 5 adet arsa, gelecek turizm projelerinde değerlendirilmek üzere portföyde tutulmaktadır. Analist toplantısında verilen bilgilere göre Kemer'deki arazinin belediye onayları tamamlanmış ve diğer bakanlık onay süreçleri devam etmektedir. Yıl başına kadar ruhsat alınması beklenen Kemer'deki arazide 2 ayrı otel şeklinde olmak üzere, toplamda 400 odalı bir turizm tesisi yapımı planlanmaktadır. Planlanan proje bitiş süresi 2 yıl, planlanan yatırım tutarı ise 300 - 350 milyon EUR seviyesindedir. Şirketin bir sonraki hedefi ise Çamyuva'daki arazinin ve sonrasında da Didim'deki arazinin geliştirilmesidir.

2026 Yılında Yapımına Başlanacak Konut Projeleri: Şirketin hedeflenen proje başlangıç tarihi Nisan 2026 olan iki projesi bulunmaktadır. Bunlardan ilki olan Özak Palas Balmumcu Projesi 3 blok ve 34 konuttan oluşacak olup, bu projeden beklenen gelir 5,6 milyar TL, planlanan bitiş tarihi ise Ekim 2027'dir. Diğer proje olan Topkapı Projesi ise 4 blok, 382 konut ve 7 ticari ünitenden oluşacak olup bu projeden beklenen gelir 6,8 milyar TL, planlanan bitiş tarihi ise Eylül 2028'dir.

Temettü Dağıtım Politikası: Kar dağıtım politikası hususunda Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Vergi Mevzuatı hükümleri çerçevesinde; Şirketin sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sinin kar payı olarak dağıtılması halinde uygulanacak vergi oranı %10 olacaktır. %50 oranında kar payı dağıtımı yapılmaması halinde ise vergi oranı %30 olarak uygulanacaktır. Şirket yönetimi söz konusu avantajdan faydalanmak için prensip olarak vergi mevzuatında sayılan gelirlerden elde edilen kazançların %50'sini kar payı olarak dağıtmayı Genel Kurulda teklif etmeyi planlamaktadır.

Şeker Yatırım

UYARI NOTU:

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Bu rapordaki veri, grafik ve tablolar güvenilirliğine inandığımız sağlam kaynaklardan derlenmiş olup, burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır.

Bu bilgiler ışığında yapılan ve yapılacak olan ileriye dönük yatırımların sonuçlarından ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Ayrıca, Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin yazılı izni olmadıkça bu raporların içeriği kısmen ya da tamamen üçüncü kişilerce hiçbir şekil ve ortamda yayınlanamaz, iktisap edilemez, alıntı yapılamaz, kullanılamaz.

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.- Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok Kat 4-5

ŞİŞLİ /İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33, Pbx Fax: 0212 334 33 34, arastirma@sekeryatirim.com