

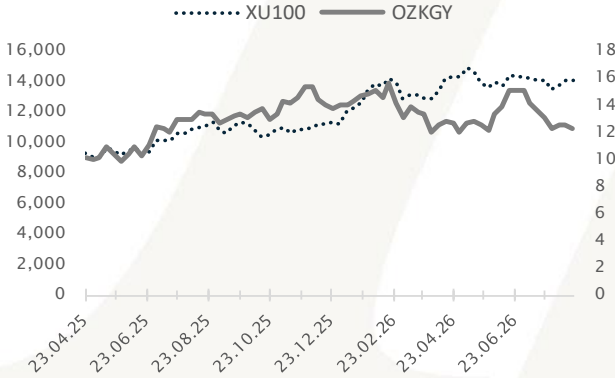
Hisse Bilgileri

Bloomberg / Bist Kodu	OZKG:TI	OZKG
Rapor Adı:	Finansal Değerlendirme	
Şirket Adı	Özak GMYO	
Hisse Sektör	Gayrimenkul Yat. Ort.	
Rapor Tarihi	19.08.2026	
Kapanış Fiyatı - TL	12.32	
Öneri		
Hedef Fiyat - TL		
Önceki Hedef Fiyat - TL		
Getiri Potansiyeli - %		

Piyasa Bilgileri

Piyasa Değeri - Milyon TL	17,938
Firma Değeri - Milyon TL	11,979
Hacim - Milyon TL	76
Halka Açıklık - %	19.00

Hisse ve Endeks Karşılaştırması



Finansal Bilgiler - Yıllık	2024/6	2025/6	2026/6
Hasılat - Milyon TL	1,453	1,753	1,256
Brüt Kâr - Milyon TL	659	628	611
FAVÖK - Milyon TL	589	430	376
Net Kâr - Milyon TL	769	932	-986

Finansal Bilgiler - Çeyrek	2024/6	2025/6	2026/6
Hasılat - Milyon TL	607	536	546
Brüt Kâr - Milyon TL	104	282	30
FAVÖK - Milyon TL	60	241	-49
Net Kâr - Milyon TL	-1,973	718	-884

Çarpanlar	2024/6	2025/6	2026/6
F/K (x)	16.83	6.60	0.00
FD/FAVÖK (x)	12.94	8.70	16.65

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Özak GYO 2Ç26'da 1.137 mn TL net satış, 140 mn TL FAVÖK zararı ve 1.082 mn TL ana ortaklık net zararı açıkladı. Yıllık bazda ciro %4,8 gerilerken FAVÖK 236 mn TL kârdan zarara, net sonuç ise 531 mn TL kârdan 1.082 mn TL zarara döndü. FAVÖK marjı %19,8'den -%12,3'e, faaliyet marjı %7,6'dan -%23,2'ye geriledi.

Olumlu Gördüğümüz Noktalar

- Ön satış görünümü güçlü. Ertelenmiş gelirler %57 artışla 5.435 mn TL'ye yükselirken Göktürk Duyu, Balmumcu, Hayat Flora, Mahmutbey Hayat City ve Maltepe Dragos projelerinde teslimatların ikinci yarıda başlaması ciro ve marj toparlanması açısından önemli katalizör oluşturuyor.
- Kira gelirleri çeyrekte %32 artışla 319 mn TL'ye ulaştı. İş İstanbul 34'te %95 ve Bayrampaşa Metro'da %100 doluluk oranı kira portföyünün güçlü taraflarını oluşturuyor.
- Bilanço rahat. 9.013 mn TL nakde karşılık 7.764 mn TL finansal borç bulunurken şirket 1.249 mn TL net nakit pozisyonunda. LTV yaklaşık %10 seviyesinde ve ipotek bulunmuyor.
- Döviz pozisyonu yılbaşındaki 1.812 mn TL açıktan 2.605 mn TL fazlaya döndü. Devam eden projelere ilişkin stoklar 13.402 mn TL'ye yükselirken hisse net aktif değerine göre belirgin iskontolu işlem görüyor.

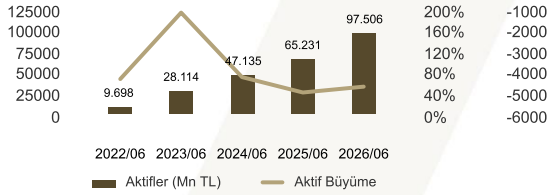
Olumsuz Gördüğümüz Noktalar

- Brüt kârlılık ciddi şekilde bozuldu. 143 mn TL konut ve ofis geliri karşılık 376 mn TL stok maliyeti yansıtılması yaklaşık 233 mn TL brüt zarar yarattı. TMS 29 ile yükseltilmiş stok maliyetlerinin düşük teslimat geliriyle eşleşmesi çeyreği baskıladı.
- Net parasal pozisyon kaybı 1.063 mn TL ile net zararın neredeyse tamamına karşılık geldi. Ön satış avanslarının parasal kalemler sayılmaması, yüksek nakit pozisyonuna rağmen enflasyon muhasebesinde yapısal dezavantaj yaratıyor.
- Gayrimenkul değerleme desteği bu çeyrekte bulunmuyor. Yatırım faaliyetleri net olarak zarar yazarken şirketin yılda yalnızca bir kez yeniden değerlendirme yapması 2026 ara dönem sonuçlarında bu katkıyı sınırlıyor.
- Otel segmenti zayıf. Gelir %17 gerilerken ilk yarı brüt zararı 311 mn TL'ye ulaştı. Bulvar 216 ve Güneşli İş İstanbul'daki düşük doluluk oranları segment görünümünü baskılıyor.

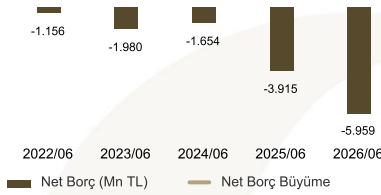
Genel Görüşümüz: Özak GYO'nun 2Ç26 sonuçlarını olumsuz değerlendiriyoruz. Güçlü ön satış avansları, artan kira gelirleri, net nakit bilanço, düşük kaldıraç ve döviz fazlası olumlu tarafta öne çıkıyor. Buna karşılık brüt zarar, negatif FAVÖK, net zararın neredeyse tamamını oluşturan parasal kayıp ve değerlendirme desteğinin bulunmaması finansal görünümü belirgin şekilde zayıflatıyor. Yatırım tezinin toparlanması büyük ölçüde ikinci yarıda başlayacak konut teslimatlarının ciro ve marjlara ne ölçüde yansıtacağına bağlı olacak.

Aktifler (Mn TL)	2025/12	2026/03	2025/06	2026/06	Değ.	Dikey
Dönen Varlıklar	28.335	28.695	17.133	33.668	97%	35%
Nakit ve Benzerleri	5.636	6.042	1.063	8.784	726%	9%
Ticari Alacaklar	651	861	605	1.633	170%	2%
Stoklar	12.874	12.995	9.049	14.845	64%	15%
Duran Varlıklar	63.352	58.989	48.098	63.838	33%	65%
Finansal Yatırımlar	763	713	578	763	32%	1%
Maddi Duran Varlıklar	46	43	322	44	-86%	0%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	130	120	98	126	30%	0%
Toplam Varlıklar (Aktifler)	91.687	87.684	65.231	97.506	49%	100%
Pasifler (Mn TL)	2025/12	2026/03	2025/06	2026/06	Değ.	Dikey
Kısa Vadeli Yükümlülükler	7.930	8.799	2.332	12.595	440%	13%
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0	0	0	-24%	0%
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3.418	3.836	216	4.875	2.161%	5%
Ticari Borçlar	1.105	981	732	2.760	277%	3%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.829	6.158	4.273	8.257	93%	8%
Uzun Vadeli Borçlanmalar	406	902	386	2.402	523%	2%
Toplam Yükümlülükler	13.758	14.957	6.605	20.853	216%	21%
Toplam Özkaynaklar	77.928	72.727	58.626	76.653	31%	79%
Ödenmiş Sermaye	1.456	1.456	1.456	1.456	0%	1%
Geçmiş Yıl Karları veya Zararları	61.972	58.859	46.610	62.675	34%	64%
Net Dönem Karı veya Zararı	861	-95	932	-986	-	-1%
Toplam Kaynaklar (Pasifler)	91.687	87.684	65.231	97.506	49%	100%

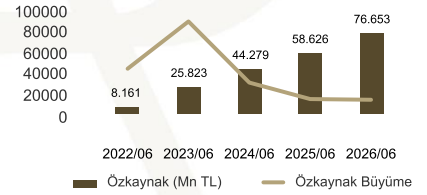
Aktifler ve Aktif Büyüme



Net Borç ve Net Borç Büyüme

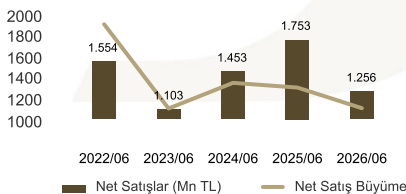


Özkaynak ve Özkaynak Büyüme

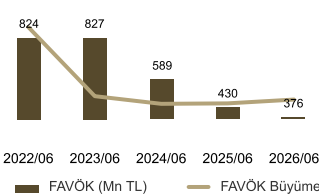


Gelir Tablosu (Mn TL)	2025/12	2026/03	2025/06	2026/06	Değ.	Dikey
Net Satışlar	4.044	663	1.753	1.256	-28%	100%
Satışların Maliyeti	2.649	120	1.124	645	-43%	51%
Brüt Kar (Zarar)	1.395	543	628	611	-3%	49%
Faaliyet Giderleri	366	151	213	245	15%	20%
Genel Yönetim Giderleri	318	139	188	220	18%	18%
Pazarlama Giderleri	49	11	25	25	-3%	2%
Araştırma ve Geliştirme Giderleri	0	0	0	0	-	0%
Net Esas Faaliyet Karı veya Zararı	1.029	392	415	366	-12%	29%
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	392	26	140	46	-67%	4%
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	986	23	92	45	-51%	4%
Esas Faaliyet Karı veya Zararı	435	395	464	367	-21%	29%
FAVÖK (Faiz,Amortisman,Vergi Öncesi Kar)	1.054	397	430	376	-13%	30%
Finansman Gelirleri	1.041	515	550	1.363	148%	108%
Finansman Giderleri	727	523	284	862	203%	69%
Vergi Öncesi Kar veya Zarar	1.259	93	1.065	-557	-	-44%
Ana Ortaklık Dönem Karı veya Zararı	861	-95	932	-986	-	-78%

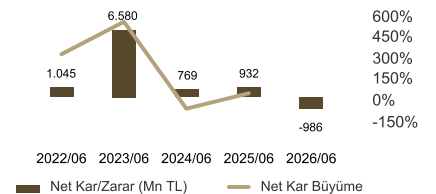
Net Satışlar ve Net Satış Büyüme



FAVÖK ve FAVÖK Büyüme



Net Kar/Zarar ve Net Kar Büyüme



Finansal Oranlar

Likidite Oranları

	2025/12	2026/03	2025/06	2026/06
Nakit Oran	131,1	119,5	193,7	105,1
Cari Oran	3,6	3,3	7,3	2,7

Faaliyet Oranları

Stok Devir Süresi (Gün)	1.393,8	2.112,0	951,9	2.147,5
Alacak Devir Süresi (Gün)	51,2	71,2	24,9	98,1
Ticari Borç Devir Süresi (Gün)	147,6	149,7	66,8	293,7
Nakit Döndürme Süresi (Gün)	1.297,4	2.033,5	910,0	1.951,9

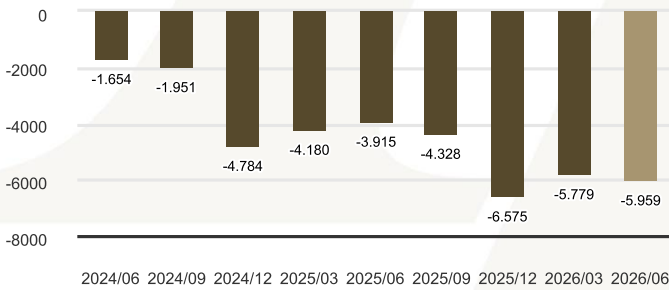
Finansal Yapı Oranları

Dönen Varlıklar / Aktifler	30,9	32,7	26,3	34,5
Duran Varlıklar / Aktifler	69,1	67,3	73,7	65,5
Toplam Borç / Aktifler	15,0	17,1	10,1	21,4
Toplam Borç / Özsermaye	17,7	20,6	11,3	27,2
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	-1.897,8	-1.382,4	313,3	218,3
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	-180,0	-108,5	19,5	21,8
Net Borç (Milyon TL)	-6.574,6	-5.779,3	-3.914,9	-5.958,9
Net Borç / FAVÖK (Yıllık)	-6,2	-4,5	-2,4	-6,0
İhracat Oranı (%)	-	-	-	-

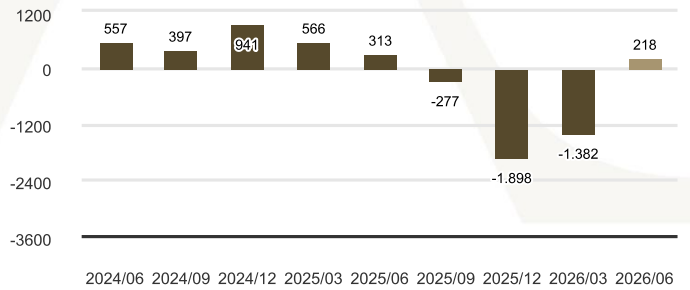
Karlılık Oranları

Aktif Karlılığı	1,1	-0,1	1,7	-1,2
Aktif Karlılığı (Yıllık)	1,1	0,8	4,8	-1,3
Özsermaye Karlılığı	1,2	-0,1	1,8	-1,5
Özsermaye Karlılığı (Yıllık)	1,2	0,9	5,3	-1,6
Esas Faaliyet Kar Marjı	25,4	59,2	23,7	29,1
Esas Faaliyet Kar Marjı (Yıllık)	25,4	35,0	29,3	27,6
FAVÖK Marjı	26,1	59,9	24,5	29,9
FAVÖK Marjı (Yıllık)	26,1	35,7	29,7	28,2
Net Kar Marjı	21,3	-14,4	53,2	-78,5
Net Kar Marjı (Yıllık)	21,3	15,9	50,1	-29,8

Net Borç (Mn TL)



Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)



Değerleme Oranları

Karlılık Oranları

	Piyasa Değeri (Mn TL)	Defter Değeri (TL)	PD / DD	F / K	FD / FAVÖK	FD / Net Satış	Esas Faaliyet Kar Marjı	FAVÖK Marjı	Net Kar Marjı	Özser. Karlılığı	Aktif Karlılık	FAVÖK Yıllık (Mn TL)	FAVÖK Çeyrek (Mn TL)	Net Kar Yıllık (Mn TL)	Net Kar Çeyrek (Mn TL)
OZKGY	17.937,92	52,65	0,23	-	11,98	3,38	28%	28%	-30%	-1%	-1%	1.000	-49	-1.056	-884
PEKGY	75.700,00	2,01	7,52	151,56	-	260,66	-32%	-32%	168%	5%	3%	-94	-51	499	-156
YGGYO	53.101,44	116,63	1,88	10,01	20,97	16,76	80%	80%	179%	3%	3%	2.369	673	5.307	280
EKGYO	71.060,00	40,61	0,46	-	9,66	2,18	22%	23%	-4%	2%	1%	15.876	6.318	-3.154	1.194
RYGYO	82.280,00	51,63	0,80	5,17	26,69	24,64	93%	92%	461%	2%	2%	3.189	872	15.929	1.109
TRGYO	92.350,00	154,00	0,60	14,77	7,84	5,47	70%	70%	38%	4%	3%	11.410	2.693	6.254	2.977
AKSGY	24.053,40	21,74	0,46	7,34	7,89	5,69	71%	72%	78%	2%	2%	3.008	887	3.278	946
PSGYO	23.324,86	6,17	0,55	11,56	-	41,27	-29%	-25%	208%	6%	3%	-245	33	2.018	250
ISGYO	25.694,50	60,70	0,44	-	27,14	9,94	35%	37%	-88%	-2%	-1%	971	312	-2.339	-235
SNGYO	12.560,00	13,93	0,23	-	12,45	3,54	28%	28%	-9%	0%	0%	1.410	324	-458	-434
Gayrimenkul Yat. Ort. Ort.		1,45	17,12	9,98	1,09		6%	11%	6%	10%	2%	-	-	-	-
XU100		1,32	18,69	13,04	1,14		6,0%	10,4%	5,7%	11,1%	-	-	-	-	-

Ahlatcı Yatırım Araştırma Departmanı Tarafından Hazırlanmıştır.

Bizi seçtiğiniz için teşekkürler.

GENEL MÜDÜRLÜK

İstanbul Genel Müdürlük Merkez Ofis

Yamanevler Mahallesi Ahmet Tevfik İleri Caddesi
No:22-26 İç Kapı No:49 Ümraniye / İstanbul

ŞUBELERİMİZ

İstanbul Sarıyer Şube

Sarıyer Mahallesi Meserburnu Caddesi No: 25 Sarıyer / İSTANBUL

Çorum Şube

Gülübey Mahallesi, Eğridere Sokak No:17 Merkez / ÇORUM

İRTİBAT BÜROLARIMIZ

Ankara irtibat Bürosu

Söğütözü Caddesi No:2 Koç Kuleleri B Blok No:16 Söğütözü Çankaya/
ANKARA

Denizli İrtibat Bürosu

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı Bina No: 53 Kat:4 Bağımsız Bölüm
Pamukkale/DENİZLİ

Isparta İrtibat Bürosu

Çelebiler Mahallesi, Cadde 112, No:7, İç Kapı No: 11, 32000 Merkez/
İSPARTA

İstanbul Bağdat Caddesi İrtibat Bürosu

Feneryolu Mahallesi Gazi Muhtar Paşa Sk. No:59 Feneryolu Sitesi
D:204 K:2 Kadıköy/İstanbul

İstanbul Göktürk İrtibat Bürosu

Göktürk Merkez Mah. İstanbul Cad. Telekom Sk. No:2 İç Kapı No: 36
34077 Eyüpsultan/İSTANBUL

İstanbul Maslak İrtibat Bürosu

Maslak Mahallesi, Taşyoncası Sokak T4a Blok
Kat: -1 NO: 256 Maslak 34485 Sarıyer / İSTANBUL

İzmir İrtibat Bürosu

Mansuroğlu Mah. 1593/1 Sok. Lider Centrio C Blok No:6 K2:D17
Bayraklı/İZMİR

Gaziantep İrtibat Bürosu

Batıkent Mah. Kürşat Tüzmen Bulvarı 9075 Sok. Trio Terrace Kat : 1 B
Blok NO:31 Şehitkamil/GAZİANTEP

Konya İrtibat Bürosu

Musella Bağları Mah. Kule Cad. Kule Plaza İş Merkezi K:13 N:2/18
Selçuklu/KONYA

Mersis No: **0010056453000026**

Sermaye Piyasası Kurulunun "Yatırım Hizmetleri ve Faaliyetleri İle Yan Hizmetlere İlişkin Esaslar" Hakkında Tebliği
Uyarınca Yayınlanması Zorunlu Olan

Burada yer alan yatırım, bilgi, yorum ve tavsiyeler 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.