

Özak Gayrimenkul Yat. Ort. [OZKGY]
2022 2. Çeyrek Finansal Sonuçları Değerlendirmesi
22 Ağustos 2022
Özet Veriler

Son Fiyat (TL)	8,24
Hisse Sayısı (bin adet)	728.000
Piyasa Değeri (mn TL)	5.999
Piyasa Değeri (mn USD)	332
Halka Açıklık Oranı(%)	25
Günlük Ort. İşl. Hac. (USD)	2.542.973
F/K	1,5
FD/FAVÖK	3,8
PD/DD	0,7

Özet Bilanço (mn.TL)

	2021/06	2022/06
Dönen Varlıklar	2.214	3.433
Duran Varlıklar	3.703	6.265
Toplam Aktifler	5.916	9.698
K. Vadeli Borçlar	1.006	639
U. Vadeli Borçlar	917	899
Özsermaye	3.994	8.161
Net Nakit(Borç)	292	1.156
Cari Oran	6,05	5,37
Nakit Oran	3,23	2,91
K.V.B./Top.Aktifler	%17,0	%6,6
Top.Fin.Borç/Özsermaye	%6,9	%5,6
Özsermaye Karlılığı	%34,5	%66,1
Aktif Karlılığı	%21,1	%52,2

Gelir Tablosu (mn.TL) Çyrk.

	2021/06	2022/06
Satışlar	291	718
Satışların Maliyeti (-)	140	211
Brüt Kâr	151	507
Faaliyet Gid. (-)	7	12
Diğ.Faal.Gelir/Gider (Net)	8	-63
Faaliyet Kar/ Zarar	151	432
Diğer Gelir/Giderler	0	0
Finansman Gelir/Gider (Net)	3	131
VÖK	153	563
Vergi ve Yasal Yük.	0	0
Net Kâr (Ana Ortaklık)	153	563
FAVÖK	144	495
Brüt Kâr Marjı	%51,8	%70,6
FVAÖK Marjı	%49,4	%68,9
Net Kâr Marjı	%52,8	%78,4

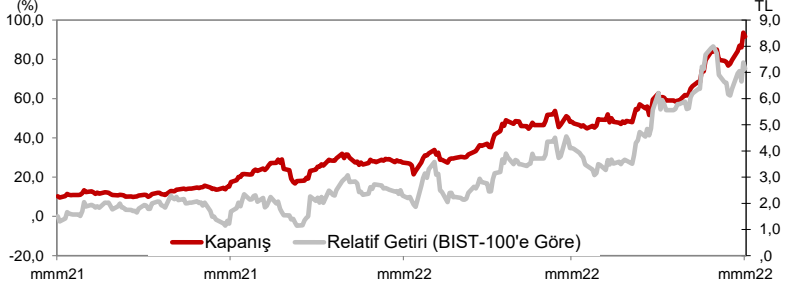
Fiyat Performansı

	1 ay	7%
BIST-100 Rölatif	3 ay	45%
	12 ay	174%
US\$	1 ay	25%
	3 ay	44%
	12 ay	75%

Ahlatci Yatırım Araştırma Bölümü

Tel: 444 0 968

E-Posta: analiz@ahlatciyatirim.com.tr



Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan bir portföy yönetim şirketi olan Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'un (OZKGY) aktif büyüklüğü 9,7 milyar TL, öz kaynak büyüklüğü 7,6 milyar TL, gayrimenkul portföyü 7,1 milyar TL ve net aktif değeri ise 8,16 milyar TL'dir. Şirket 2022 yılı sonu için 11 milyar TL net aktif değere ulaşmayı öngörmektedir.

Şirket'in gayrimenkul portföyünün 1,57 milyar TL'si projelendirme aşamasındaki arsalarından, 1,19 milyar TL'si satış konu olan projelerden, 2,34 milyar TL'si kira yaratan ticari gayrimenkulden ve 2 milyar TL'si de turizm kaynaklı kira geliri olan gayrimenkulden (Ela Excellence Resort Hotel) oluşmaktadır.

Şirket'in kira geliri yaratan gayrimenkullerinin 2022 yılının 2. çeyreğindeki doluluk oranları sırasıyla Ela Excellence Resort Hotel'in yüzde 53, 34 Portal'ın yüzde 95, İş İstanbul'un yüzde 65, Bulvar 216'nın yüzde 74, Büyükyalı Özak Genel Müdürlüğü Binası'nın yüzde 100, Fişekhane'nin yüzde 72, Metro Gross Market'in ise yüzde 100'dür.

Şirket, 2022 yılının 2. çeyreğinde satış konu olan 3 projesinden biri olan Büyük Yalı Projesinden 75 ünitenin teslimini gerçekleştirmiş olup Şirket'in elinde 294 ünite kalmıştır. Diğer bir proje olan Göktürk 1'de Şirket, toplam 157 konutun 154 tanesini 2022 yılının ilk çeyreğinde, 2 adetini ise 2. çeyrekte teslimini gerçekleştirmiş olup projede satılabilir 1 adet konut kalmıştır. İnşaat halinde olan Göktürk 2 projesinde ise ilk çeyrekte 4, 2. çeyrekte 14 tane satış gerçekleşmiş olup projede satılabilir 49 adet konut kalmıştır. Şirket, Göktürk 2'nin 2023 yılında satışının ve teslimlerinin tamamlanmasını öngörmektedir.

Şirket'in 2022 yılında öne çıkmasını beklediği projelerden biri olan Ela Excellence Resort Hotel'de Şirket, jeopolitik gelişmelere rağmen 274 milyon TL gelir beklemektedir. Yüzde 72 doluluk oranına sahip olan Fişekhane'den ise Şirket 2022 yılında 34 milyon TL gelir öngörmektedir.

Şirket'in planlanan projeleri kapsamında Bodrum, Didim ve Demre arsalarında otel; Balmumcu arsasında Karma; Göktürk 3 ve Mahmutbey arsasında ise konut projesi planlanmaktadır. Şirket, Mahmutbey'de yapmayı planladıkları yaklaşık 150 ünitelik konut projesinin ruhsatını bu sene, Balmumcu ve Göktürk 3 projelerinin ruhsatlarını ise önümüzdeki sene almayı planlamaktadır. Şirket Bodrum projesi için ise, 2023'te inşaatla başlayıp 2025 yılında da turizm kısmını faaliyete geçirmeyi öngörmektedir.

Şirket, 2Ç22 net dönem karını bir önceki çeyreğe göre yüzde 8, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise yüzde 345 artırarak 481,9 milyon TL'ye, 6 aylık net dönem karını ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 365,8 artırarak 928,9 milyon TL'ye çıkarmıştır. Şirket'in FAVÖK'üne baktığımız zaman 2Ç22'de bir önceki çeyreğe göre yüzde 48, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise yüzde 325 artarak 455 milyon TL olmuştur. 2Ç22 FAVÖK marjı ise bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 36'dan yüzde 59'a, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise yüzde 38'den yüzde 59'a yükselmiştir. Şirket'in satış geliri ise bir önceki çeyreğe göre yüzde 22 düşüş göstermesine karşın geçen senenin aynı dönemine göre yüzde 162 artarak 631 milyon TL olmuştur.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları içinde en iyi bilanço yapısına sahip olan şirketlerden biri olan OZKGY'nin, hem farklı bölgelerde hem de konut sektörünün haricinde turizm alanında da faaliyet göstermesini risk dağılımı açısından olumlu buluyoruz. Önümüzdeki dönemde potansiyeli nedeniyle turizm alanına ağırlık vereceğini açıklayan şirket, açıkladığı projelere ek olarak Antalya bölgesinde yeni adımlar atmayı planlamaktadır. Buna karşın yüksek faiz ve hammadde fiyatlarını Şirket'in satışlarını ve karlılığını etkileyebileceği nedeniyle potansiyel riskler olarak görüyoruz.

	Net Satışlar (mn.TL)	FVAÖK (mn.TL)	Net Kâr (mn.TL)	F/K	PD/DD	FD / FVAÖK	Özsermaye karlılığı
2018	210	90	235	2,2	0,3	9,0	%14,1
2019	530	195	311	3,0	0,4	6,0	%14,5
2020	1.186	386	618	1,7	0,5	4,4	%33,8
2021/12	574	228	3.309	5,5	1,5	11,6	%34,5
2022/06	1.554	824	1.045	1,5	0,7	3,8	%66,1

Bu rapor, Ahlatci Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan elde edilen bilgi ve veriler kullanılarak genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. 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. 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.

Bilançolar (mn TL)	2021/06	2021/12	2022/03	2022/06
DÖNEN VARLIKLAR	2.214	2.786	2.017	3.433
Nakit ve Benzerleri	458	723	350	1.232
Finansal Yatırımlar	0	448	549	
K.V. Ticari Alacaklar	65	40	24	137
Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	0	0	0	0
Stoklar	1.329	1.383	939	1.187
Diğer Dönen Varlıklar	361	192	155	86
DURAN VARLIKLAR	3.703	6.411	6.417	6.265
U.V. Ticari Alacaklar	0,000	0,000	0,000	4,101
Diğer U.V. Alacaklar	0	0	0	0
Finansal Yatırımlar	168	243	243	243
Maddi Duran Varlıklar	72	49	48	51
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	17	17	16
Diğer Duran Varlıklar	3.445	6.102	6.109	5.952
TOPLAM AKTİFLER	5.916	9.196	8.434	9.698
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.006	1.130	334	639
K.V. Finansal Borçlar	0	0	0	0
K.V. Ticari Borçlar	44	48	55	125
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	961	1.082	279	514
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	917	950	503	899
U.V. Finansal Borçlar	276	292	249	459
U.V. Ticari Borçlar	638	655	250	431
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	3	3	4	9
ÖZKAYNAKLAR	3.994	7.116	7.598	8.161
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	3.994	7.116	7.598	8.161
TOPLAM PASİFLER	5.916	9.196	8.434	9.698

LİKİDİTE ORANLARI				
Cari Oran	2,20	2,46	6,05	5,37
Asit-Test Oranı	0,88	1,24	3,23	3,52

BORÇLULUK ORANLARI				
Özsermaye/Aktif toplamı	68%	77%	90%	84%

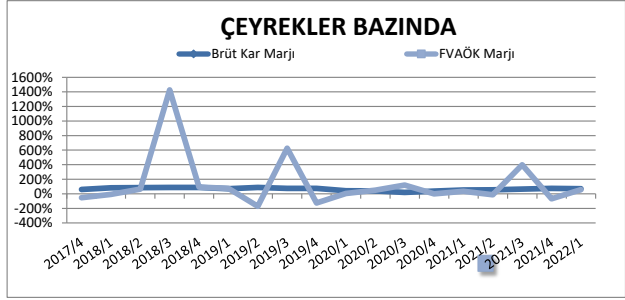
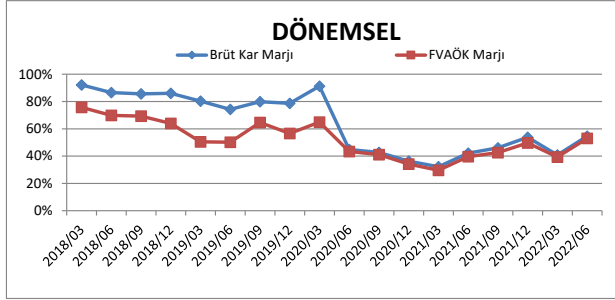
KARLILIK ORANLARI				
Özsermaye Karlılığı	35%	61%	64%	67%
Aktif Karlılığı	22%	43%	51%	52%

Gelir Tabloları (mn TL)	6A22	6A21	6A22-6A21 % Değ.	2.Ç.22	2.Ç.21	1Ç22-1Ç21 % Değ.
Net Satışlar	1.554	574	170,7	718	291	146,8
Satışların Maliyeti (-)	705	332	112,5	211	140	50,6
Brüt Kar/Zarar	849	242	250,7	507	151	236,1
Faaliyet Giderleri (-)	25	15	65,0	12	7	64,7
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26	86	-69,8	10	34	-71,6
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	27	58	-54,0	7	26	-72,5
Esas Faaliyet Kârı/Zararı	823	256	222,0	497	151	229,3
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir/Gider	0	0	0,0	0	0	0,0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Y. Kar/Zarar	0	0	0,0	0	0	0,0
Finansman Gelirleri	295	36	712,3	125	20	536,7
Finansman Giderleri (-)	74	30	143,6	59	17	245,8
Vergi Öncesi Kar/Zarar	1.045	262	299,2	563	153	266,8
Ödenecek Vergi ve Yasal Yük. (-)	0	0	0,0	0	0	0,0
Net Dönem Karı/Zararı	1.045	262	299,2	563	153	266,8
Dönem Amortismanı	1	1	-19,4	0	0	-51,8
FVAÖK	824	228	262,1	495	144	244,2

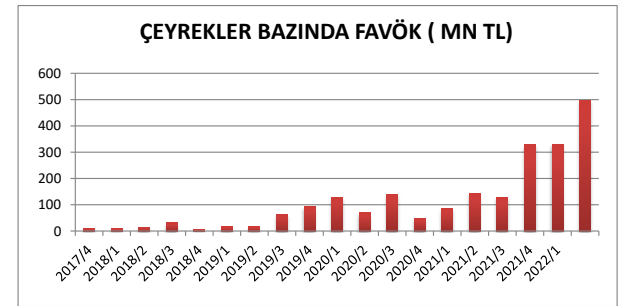
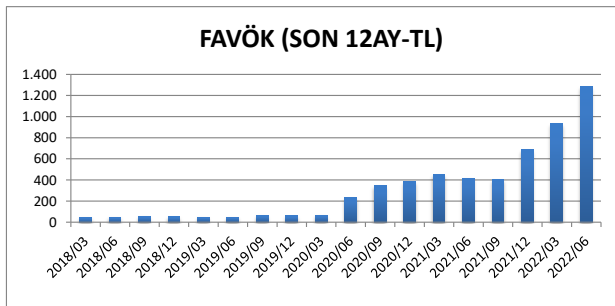
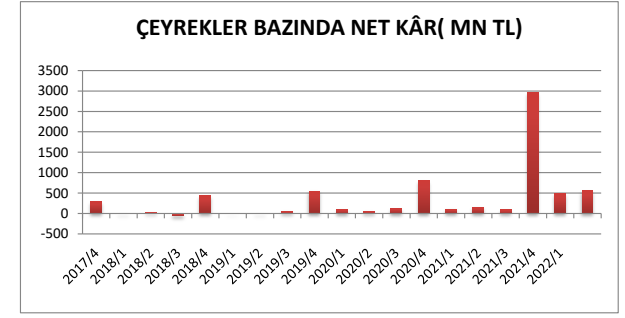
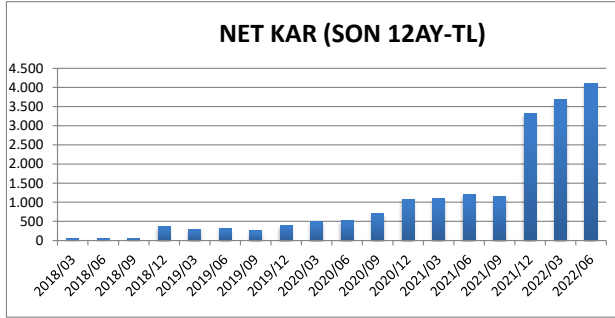
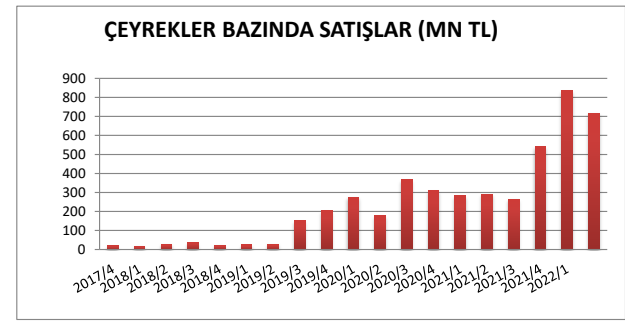
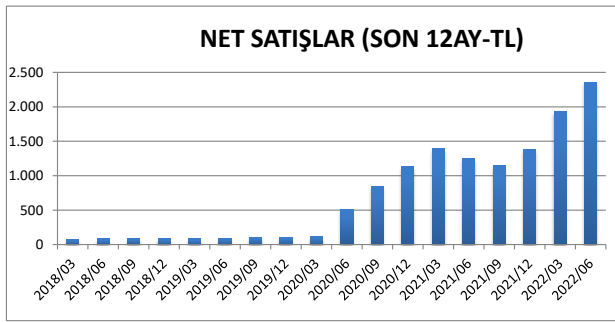
BÜYÜME ORANLARI	6A22-6A21 % Değ.	1.Çeyrek % Değ.
Net Satışlar	171	147
Esas Faaliyet Karı	222	229
FVAÖK	262	244
Net Kar	299	267

KARLILIK ORANLARI	6A21	6A22	2Ç21	2Ç22	FY21	FY22
Brüt Kar Marjı	42,2%	54,6%	51,8%	70,6%	42,2%	54,6%
Esas Faaliyet Kar Marjı	44,5%	53,0%	51,9%	69,2%	44,5%	53,0%
FVAÖK Marjı	39,6%	53,0%	49,4%	68,9%	39,6%	53,0%
Net Kar Marjı	45,6%	67,2%	52,8%	78,4%	45,6%	67,2%

Kar Marjları



Satış ve Kar Performansı



Ahlacı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak T4 Blok Kat -1 No: 256 Sarıyer/İstanbul
analiz@ahlatciyatirim.com.tr
www.ahlatciyatirim.com.trwww.ahlatciyatirim.com.tr