

ÖZKGY	
Sektör	GYO
Fiyat (Son Kapanış)	9,20
Son 1 Yıl En Yüksek	12,66
Son 1 Yıl En Düşük	4,70
Piyasa Değeri mn TL	13.395
Fiili Dolayım %	24,98

Performans	1 Aylık	3 Aylık	Yılbaşına Göre	Son 1 Yıl
TL	-22,95%	-4,47%	-10,24%	52,32%
USD	-25,29%	-9,29%	-40,89%	-0,24%
Hisse Perf (XU100'e göre)	-16,86%	-9,03%	-36,97%	-15,89%

Çarpanlar	F/K	PD/DD	FD/FAVÖK	FD/Satış
ÖZKGY	1,09	0,51	9,69	8,02
XGMYO	2,63	1,29	21,84	6,32
XU100	6,68	2,01	6,44	1,10

Özet Gelir Tablosu (mn TL)	3Ç23	2Ç23	Fark	3Ç23	3Ç22	Fark
Net Satışlar	167	341	-51%	167	640	-74%
SMM	32	60	-46%	32	251	-87%
Brüt satış karı	134	281	-52%	134	389	-65%
Faaliyet Giderleri	25	35	-29%	25	20	21%
Finansal Gelir/Gider	53	693	-92%	53	40	35%
Esas Faaliyet Karı	128	7.170	-98%	128	5.493	-98%
FAVÖK	112	246	-54%	112	369	-70%
Ana Ortaklık Net Kâr	225	7.917	-97%	225	5.532	-96%

Oranlar	3Ç23	2Ç23	Fark (Puan)	3Ç23	3Ç22	Fark (Puan)
Brüt kâr Marjı	80,56	82,36	-1,81	80,56	60,82	19,74
EFK Marjı	76,88	2103,89	-2.027,01	76,88	858,13	-781,24
FAVÖK Marjı	67,24	72,24	-5,00	67,24	57,67	9,57
Net Kâr Marjı	135,18	2323,00	-2.187,83	135,18	864,30	-729,12

### 3Ç23 FİNANSAL ANALİZ

Şirket'in 3Ç23 dönemi net kârı yıllık %96 ve çeyreklik %97 gerilemeyle 225,5mn TL oldu. Piyasa beklentisi 674mn TL düzeyinde bulunuyordu. Cari dönemde 166,8mn TL ile beklentilerin altında kalan hâsılat, yıllık %74 ve çeyreklik %51 düştü.

#### **Konut satışı geliri ve kira gelirlerinde belirgin bir düşüş olmuştur**

Hâsılatın 110,3mn TL'si konut satışlarından (yılılık %77 düşüş) elde edilmiştir. Hâsılatın geri kalan 57,3mn TL'lik kısmını kira gelirleri (yılılık %62 azalış) oluşturmaktadır.

2023/09 dönemi Türkiye genelinde toplam konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %15'lik düşüşle 900.074 adet olmuştur.

Şirket'in hali hazırda devam eden 3 adet projesi bulunmaktadır. Bunlar, Büyük yalı, Göktürk 2-3 ve Özak Doa projeleridir. Şirket, çoğunluğu İstanbul'da olmak üzere dokuz adet yeni proje planlamaktadır.

3Ç23'te satışların maliyeti 32,4mn TL ve faaliyet giderleri 24,7mn TL olarak gerçekleşmiştir. Böylece, cirodaki sert düşüsel karşın salt operasyonel kârlılık çeyreklik bazda hafifçe düşmüş ve yıllık bazda bir miktar artış kaydetmiştir. Net faaliyet kârı yıllık %70, çeyreklik %55 gerileyerek 109,7mn TL olmuştur.

Şirket'in 3Ç22'de 5,12mlr TL düzeyinde esas faaliyetlerden diğer net gelirleri bulunmaktaydı. Cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışlarının oluşmamasıyla diğer net gelirler 18,5mn TL'ye gerilemiştir. Bu gelişmenin etkisiyle esas faaliyet kârı (EFK) yıllık ve çeyreklik %98 düşerek 211mn TL olmuştur. 3Ç23'te FAVÖK 112,1mn TL ile beklentiyi aşmıştır.

3Ç23'te 44mn TL'lik yatırım faaliyetlerinden gelir oluşması ve finansman gelirinin 53,3mn TL'ye yükselmesi kârlılığı desteklemiştir. Net finansman geliri, finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançlarındaki çeyreklik düşüşün etkisiyle 693,3mn TL'den 53,3mn TL'ye gerilemiştir.

Bu gelişmeler sonucunda; cari dönem kâr marjları karışık bir görünüm sergilemiştir. Net kâr marjı %135,2, EFK marjı %76,9 seviyesinde gerçekleşti. FAVÖK marjı ise çeyreklik 5 puan gerilemeye karşın yıllık 9,6 puan artarak %67,2 değerini aldı.

Bilanço kalemleri çeyreklik bazda incelendiğinde; Şirket'in nakit ve nakit benzerlerinin 249,7mn TL'den 195,3mn TL'ye gerilediği görülmektedir. Net nakit fazlası 1,98mlr TL'den 1,43mlr TL'ye gerilemiştir. Likidite oranları yüksek seviyede devam etmiştir. Şirket, çarpan analizine göre sektöre kıyasla oldukça iskontolu fiyatlanmaktadır.

Şirket'in konut satışı ve kira gelirlerindeki dramatik düşüşü dikkate alarak 3Ç23 finansallarını negatif olarak değerlendiriyoruz.

**UYARI:** 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 sözleşmesinde 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.

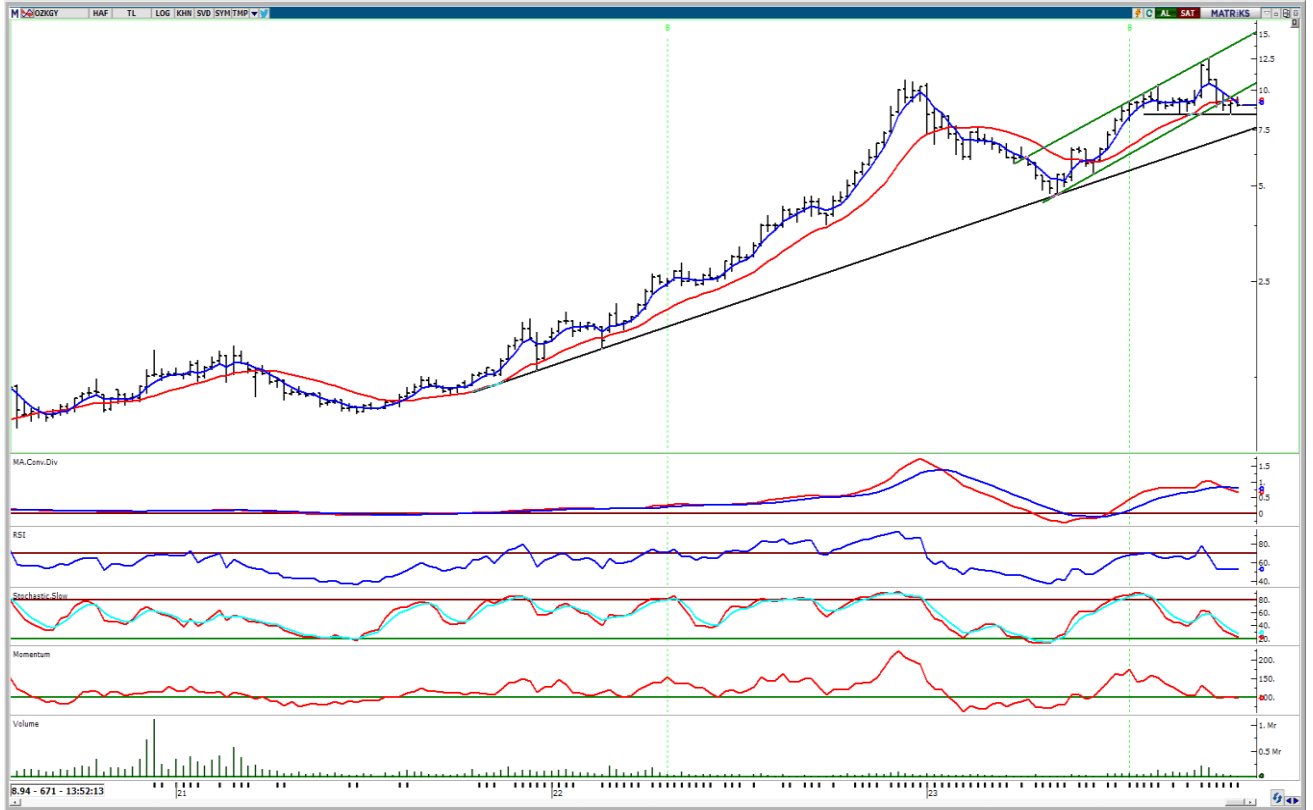
## TEKNİK ANALİZ

Hisse	Son Fiyat	Destek-1	Destek-2	Destek-3	Direnç-1	Direnç-2	Direnç-3
OZKGY	8,92	8,36	7,28	-	9,11	9,78	10,70

Hisse yükselen kanal desteğinin altında kapanışlar yapmış olup 5 haftalık AO (mavi) 9,11 ve 22 haftalık AO (kırmızı) 9,29 seviyelerinin altında seyretmektedir. Teknik açıdan bu seviyelerin altında kalıcı olunması ile geçmişte yatay destek konumunda test edilen 8,36 seviyelerine geri çekilme görülebilir. Güçlenme hareketinin başlayabilmesi için 5 haftalık AO (9,11) ve 9,78 direnç bölgesinin üzerine yerleşme olması gerektiğini düşünmekteyiz.

## İNDİKATÖRLER

Hisse	5 Haftalık AO	22 Haftalık AO	50 Haftalık AO	200 Haftalık AO	RSI	Momentum	Stochastic	MACD
OZKGY	9,11	9,29	8,09	4,70	52,79	96,54	-	-



**UYARI:** 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.

## PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Gümüşsuyu Mah. İnönü Cad. Işık Apt. No:53 Kat:5 Daire 9-10 Taksim/İstanbul  
Tel: 0212 293 95 00 Faks: 0212 293 95 60

### Balıkesir İrtibat Bürosu

Altıeylül Mah. Keçeci sok. Özcaner İş Merkezi No:17 K:1 Altıeylül/ Balıkesir  
Tel: 0266 280 15 00 Faks: 0266 245 23 34

### Ferdi Uğur Taçkınlar

**Araştırma Müdürü**  
**02123953227**

[ugur.tackinlar@piramitmenkul.com.tr](mailto:ugur.tackinlar@piramitmenkul.com.tr)

### Arif Tekin Seğmen

**Araştırma Uzmanı**  
**02123953213**

[arif.segmen@piramitmenkul.com.tr](mailto:arif.segmen@piramitmenkul.com.tr)

### Ahmet Ökmen

**Araştırma Uzmanı**  
**02123953251**

[ahmet.okmen@piramitmenkul.com.tr](mailto:ahmet.okmen@piramitmenkul.com.tr)

