

Özak GYO 2015 9 Aylık Finansal Sonuçlar Telekonferansı

Deşifre Metni

Alper Gür:

İyi günler bayanlar ve baylar.

Ben ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Alper Gür.

Özak GYO 2015 yılı ilk 9 aylık Finansal Sonuçları telekonferansına hoş geldiniz. Hepinize katılımınız için teşekkür ederiz.

Bugün aramızda şirketimiz yöneticilerinden;

ÖZAK Global Holding Yönetim Kurulu üyesi Sayın Okay Ayran,

ÖZAK Global Holding CFO' su Sayın Vedat Ateş,

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Genel Müdürümüz Sayın Fatih Keresteci ve

ÖZAK Global Holding Finansal Kontrol Müdürü Sayın Görkem Altinköprü bulunmaktadır.

Şimdi sözü, sunumunu gerçekleştirmek üzere Finansal Kontrol Müdürümüz Sayın Görkem Altinköprü' ye bırakıyorum.

Buyurun Görkem Bey teşekkür ederim.

Görkem Altinköprü:

Öncelikle herkese merhaba.

Katılımınızdan dolayı sizlere teşekkür ederiz.

Prezantasyonumuza 2. Sayfamızdan başlayacağım. Daha önceki sunumlara katılanlar bilirler. Genelde öncelikle projelerin dağılımından başlıyoruz. Öncelikle 2 ana parçada öncelikle inceliyoruz. İstanbul ve Türkiye olmak üzere, daha sonra da kendi altında da bunu 3 ayrı başlıkta inceliyoruz.

Tamamlanan projeler, devam eden projeler ve gelecek projeler şeklinde. Tamamlanan projelerimiz 34 Portall, İş İstanbul 34, Metro Gross Market ve Türkiye'de Antalya Belek'te bulunan Ela Quality Resort Otel. Devam eden projelerimiz Hayat Tepe Bayrampaşa, gelecek projelerimiz Kazlıçeşme Sahilyolu ve İzmir Alsancak.

3. Slayt' a geçiyorum.

Toplam aktif büyüklüğümüz 3. Çeyreğin sonu itibari ile 1 milyar 550 milyon, net aktif değerimiz 1 milyar TL, toplam Portföydeki doluluk oranımız %98, kontratlarımız %94 oranında döviz bazlıdır. Biliyorsunuz Mart 2015 itibariyle Aktay Turizm ile birleştik.

Toplam satış hasılatımız 3. Çeyrek sonu itibari ile 145 milyon 600 bin, bunların alt kırılımında 52,4 milyon TL konut satışları, 25,9 milyon TL portföyümüzden elde edilen kira gelirlerimiz.

2015 yılı ilk 9 ayında EBIT 41,1 milyon TL, EBITDA 50,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu %34,4 EBITDA Marjına tekabül ediyor oransal olarak. Geçen sene bu rakam 80 milyon TL' idi.

Net karımız 57,6 milyon TL, net borcumuz 335,6 milyon TL, finansal borçlarımızın ağırlıklı ortalama vadesi 1,84 yıl. Döviz pozisyonunda da 120 milyon TL kısa pozisyondayız şu anda.

4. Slayt Finansal göstergelere geçtiğimizde son 2 projemizden bahsetmek istiyorum. Biri tamamlanan Bulvar 216 projemiz, birisi de tamamlanmak üzere olan Özak Hayat Tepe ve Hayat Tepe Suites projemizdir. Bulvar 216 projesinde 2014 yılında 95 milyon TL'lik ofis satışından gelir elde ettik. 2015 yılı ilk 9 ay sonu itibariyle 8,2 milyon TL perakende kira gelirimiz vardır, buranın doluluk oranı %91 dir. 2015 yılsonu itibariyle 11,8 milyon TL kira geliri beklentimiz vardır. Burada kira kontratlarımız ortalama 5 yıl sürelidir. Bulvar 216 "Sign of the City Awards" tarafından en iyi ofis dalında birincilik ödülü almıştır.

Hayat Tepe projesini Özak Hayat Tepe ve Hayat Tepe Suites olarak 2 başlıkta inceliyoruz.

Özak Hayat Tepe'de 2014 yılında 187 milyon TL gelir elde edilmiştir. 2015 yılı 9 ay itibari ile 52,4 milyon TL gelir gerçekleşmiştir. Teslimat oranımız %87,7 dir, 546 dairenin 479 adedi teslim edilmiştir.

9. ay sonu itibari ile Hayat Tepe Suites'te 18,2 milyon TL ön satışımız var. 68 bağımsız bölüm arasından 49 dairesin ön satışı gerçekleşmiştir. Ön satış oranımız %72 olmuştur.

5. Slayt' ta Satışları ve EBITDA göreceksiniz. Toplam Satışlar grafiğine bakıldığında 2014 3. ve 4. çeyrekte yüksek cirolar görülüyor. Bunun en önemli nedeni 3. çeyrekte OPET ofis satışı, 4. çeyrekte de Hayat Tepe'nin inşaatının tamamlanıp satışlarına başlanmasından kaynaklanıyor. 2015'e geldiğimizde 3. çeyrekte ilk 2. çeyreğe oranla daha yüksek bir artış söz konusu. Bunun en önemli nedeni turizmde yaz sezonuna girilmesi ve turizm karlılığının artmasıdır.

İlk 9 aylık dönemleri karşılaştığımızda geçen sene 192 milyon TL bu sene 145 milyon TL ciro rakamı var, bu 192 milyonun 95 milyonu OPET satışından geliyor

Aşağıda EBITDA grafiğinde 3. çeyrekte OPET nedeni ile bir yükseklik var, 4. çeyrekte Hayat Tepe ile devam ediyor. 1. ve 2. çeyreğe göre 2015 3. çeyrekte bir artış var bunun en önemli nedeni turizm.

6. Slayt' ta kira gelirlerimizi ve kredi borçlarımızın gelişimini inceliyoruz, yukarıda kira gelirlerimize baktığımızda son çeyrekte geçmiş ayların ortalamasına göre bir artış söz konusu bunun en önemli nedeni kurdaki artıştan geliyor. Çünkü endüstriyel ve ofis kiralamalarımızda; 34 Portall ve İş İstanbul'da; kur sabitlemesi yapmadık bu yüzden kur bazlı artış söz konusu.

Aşağıda toplam kredi borçlarımızın dağılımı mevcuttur. Toplam 404 milyon TL olan kredi borcumuzun 212 milyon TL si Kazlıçeşme için Emlak Konut ve İzmir için Emlak Planlamaya vermiş olduğumuz avanslardan kaynaklanmaktadır. Geriye kalan borcumuz 191 milyon liradır.

Projeler başladığı zaman, projelerin satışı ile birlikte avans nedeni ile aldığımız kredi kendi kendini ödüyor olacaktır. Bu yüzden avansları ayrıca belirttik.

7. Slayt' ta Net Kar Köprüsünü mevcuttur. Aslında bu bildiğimiz bir gelir tablosu. En solda hasılat rakamımız 145,6 milyon, satılan malın maliyeti, operasyonel giderler, diğer gelirler. Diğer gelirlerin içinde 70 milyon TL 2. Çeyrekte yaptığımız değerlemeden kaynaklanıyor. Diğer giderler ise ticari faaliyetlerden kambiyo zararı ve reeskont faizinden kaynaklanıyor zaten ufak bir rakam 5.3 milyon. Net finansal giderler de, bu önemli burada kur farkından bir 23 milyon TL giderimiz mevcut ilk 9 ayda. Faiz finansman giderinde de bir 28 milyonluk giderimiz mevcut. Bir vergi gelirimiz var az oranda, vergi mükellefi olmadığımız için, aynı zamanda otelle konsolide olduğumuzda, otel 3. çeyrek sonu itibari ile zarar ettiği için oradan bir kar yazdık. Net kar sonuç olarak 57,6 milyon TL.

8. Slayt' ta Net borç dinamikleri mevcuttur. En solda uzun vadeli finansal borçlar, daha sonra kısa vadeli borçlar nakit ve nakit benzerlerimiz ters karakterli ve toplam net borç rakamımız 335 milyon. Yandaki baloncukta bu net borcun 212 milyonu Kazlıçeşme ve İzmir için verilen avanslardan olduğundan bahsettik. Altta da net borcun 2014'deki net borca göre değişiminin hareket tablosunu çıkardık. Nakit ve nakit benzerleri artıyor gördüğünüz gibi kısa vadeli borçlarımız azalmakla birlikte uzun vadeli borçlarımız artıyor.

9. Slayt' ta 2014 yılsonu ve 2015 ilk 9 ay sonu itibariyle net aktif değer rakamlarımız ve 2015 yılsonu beklentilerimiz mevcuttur. Burada arsalar, binalar portföye eklenen projeler hepsinin detayı görülebiliyor. 3. çeyrek sonu itibari ile 999 milyon TL net aktif değerimiz var. 2015 sonu beklentimiz 1 milyar 24 milyon TL dir. 31.12.2014 itibari ile net aktif değerimiz 895,6 milyon liraydı. 09.11.2015 itibari ile piyasa değerimiz üzerinden iskonto oranımız %53 dür.

10. Slayt' ta özet bilançomuz bulunmaktadır. En altta ilginç olabilecek bir takım rasyolar var. Net borçların öz kaynağa oranı 3. çeyrek itibari ile %34,3 dir. Kazlıçeşme ve İzmir projeleri için ödenmiş olan 212,5 milyon TL avans gelir paylaşımı esnasında mahsup edileceğinden bu rakamı çıkartarak hesapladığımızda bu rasyo %12,6 ya inmektedir.

Net borcun toplam varlıklara oranı var %21,7 dir, yine avans hariç hesapladığımızda %8 e ulaşmaktayız.

11. Slayt' ta özet gelir tablosu bulunmaktadır. 9. ayın sonu itibari ile satış gelirlerimiz 100 milyon TL, kira gelirlerimiz otel, ofis ve perakende başlıkları altında incelersek sırasıyla 20 milyon, 14 milyon ve 12 milyon TL dir. EBIT marjı %28,2 ve EBITDA marjı %34,4 olarak gerçekleşmiştir. Net finansman gelir gideri -51 milyon TL dir. Burada bir eksiye düşüş söz konusu ve net finansman gideri söz konusudur. Net karımız 57,6 milyon TL dir.

Projelerimizle ilgili olarak Genel Müdürümüz Fatih Keresteci size Kazlıçeşme ve İzmir'le ilgili son durumumuzu bildirecektir. Şimdi ben sözü Sayın Fatih Keresteci'ye teslim ediyorum.

Fatih Keresteci:

Teşekkürler, tekrar telekonferansımıza hoş geldiniz. Bildiğiniz üzere 2 ana büyük projemiz önümüzdeki dönemde GYO'lar içindeki konumumuzu daha da pekiştirecek ve ileriye taşıyacak. Bu iki projemizin de geliştirme çalışmaları devam ediyor.

Özellikle, Emlak Konutla beraber geliştirdiğimiz Kazlıçeşme projesinde şu anda projeler tamamlanmış durumda, bunların resmi onay süreçlerini takip ediyoruz. Bu sene sonu itibari ile de ruhsat alma hedefimizi koruyoruz. Önümüzdeki Mart sonu Nisan ayları gibi de burada satışa çıkma hedefimiz devam ediyor. Burada tabi ruhsat alımı ile beraber tekrar fizibilite rakamlarımızı satış vs. hedeflerimizi tekrar güncelleyeceğiz. Şu anda hala ilk başta yapmış olduğumuz gelir maliyet tablolarımızı koruyoruz. Ruhsat alımı ile beraber çıkan projeye ve alanlara göre bunları güncelleyeceğiz.

İzmir projemizde şu anda imar planlarında yapılan tadilatlar tamamlandı fakat bununla ilgili parsellerin uygulamaları devam ediyor: şu anda o parsellerin uygulamalarını bekliyoruz. Ancak parsel uygulamaları neticelendikten sonra imar durumu olarak orada da süreçleri başlatabileceğiz. Bu arada değişen konjonktür ve piyasa koşullarını da inceleyerek tekrar bir yarışma süreci başlattık. Yeni bir mimari proje şu anda tekrar çalışılıyor. Önümüzdeki yıl son çeyrek itibari ile burada da ruhsat alarak satışlara başlama hedefimiz bulunuyor.

Bununla beraber şu anda portföyümüzde yer alan diğer arsalarımızın da çalışmalarına devam ediyoruz. Bunların yanına gelecek yeni proje arayışımız da devam ediyor. Bir veya iki tane daha orta ölçekli proje geliştirme hedefimiz var. Onunla ilgili de arsa sahipleri ile görüşmeler yapıyor ve ihalelere katılım gösteriyoruz.

Sözü tekrar Görkem Bey'e bırakıyorum.

Görkem Altinköprü:

13. Slayt' ta 2015 beklentilerimiz bulunmaktadır.

2015 yılsonu itibariyle 185 milyon ciro, 55 milyon EBITDA ve %30 EBITDA Marjı beklentimiz vardır.

Aşağıda da az evvel Fatih Beyinde bahsettiği üzere Kazlıçeşme ve İzmir projelerini görüyoruz.

Kazlıçeşme projesinde sözleşmemizdeki rakamlar üzerinden 4 milyar 240 milyon TL toplam proje geliri, 1 milyar 200 milyon toplam proje maliyeti ve Özak GYO %55 payına düşen kar olarak da 800 milyon TL sözleşme üzerinden kar beklentisi vardır.

İzmir Alsancak projesinde 2 milyar 200 milyon toplam proje gelirimiz, 941 milyon, toplam proje maliyetimiz ve yine 450 milyon TL karımız hedefimiz bulunmaktadır.

Sunumumuz burada tamamlanıyor.

Dinlediğiniz için teşekkür ederiz. Şimdi Soru-Cevap bölümüne geçebiliriz.

SORU-CEVAP BÖLÜMÜ**Sunucu:**

İlk sorumuz YapıKredi Yatırım'dan Elvin Akbulut'tan geliyor. Lütfen Elvin Hanım, sorunuza geçebilirsiniz.

YapıKredi Yatırım - Elvin Akbulut;

Merhaba, öncelikle sunum için teşekkürler. Benim sorum biraz daha genel, özellikle hükümetin yeni dönem programı ile ilgili medyada çıkan bazı haberler vardı; vergi indirimleri gelebileceği, konut stokunun azaltılabileceği tarzında, bununla ilgili sizin herhangi bir bilginiz var mı? Nasıl bir etki yaratır? Genel sektör ve sizin özelinizde değerlendirmenizi rica ederim. Teşekkür ederim.

Fatih Keresteci:

Şu anda kesinleşmiş herhangi bir şey yok. Şuan da bunlar daha çok biraz beyin fırtınası ve fikir alışverişi şeklinde ilerliyor. Tabi geçen yıl özellikle konut sektörü açısından biraz kaybedilmiş bir yıl olduğu için yani seçim ve belirsizlik gibi nedenlerle satın alma kararları ötelenildiği için; firmalarda stokta birikme oldu. Bizim açımızdan, elimizde büyük bir stok ile yakalanmadığımız için, bizi çok fazla etkilemedi. Bu dönemde projelerimiz daha çok geliştirilme aşamasında ve tamamlanmak üzere olan projeler olduğu için bizi çok fazla etkilemedi. Ama ciddi elinde ciddi stoklarla yakalanan firmalar var. Bu bağlamda önümüzdeki dönemle ilgili olarak biz de bu eldeki stokları eritmek üzere devletin biraz daha kolaylaştırıcı düzenlemeler

yapmasını bekliyoruz. Özellikle yabancıya satışta bazı iyileştirmeler, daha kolaylaştırıcı çözümler üretilebilir.

YapıKredi Yatırım - Elvin Akbulut;

Teşekkürler. Bir de bununla bağlantılı olarak konutta KDV ile ilgili adım atılmasını bekliyor musunuz? Bildiğim kadarı ile sizin Zeytinburnu projeniz %18 KDV'ye tabii olacak. İzmir'de %8 diye öğrenmiştim sizden yanlış hatırlamıyorsam. Burada bir değişiklik ön görebilir miyiz önümüzdeki dönemde? Yoksa şu an için çok mu erken.

Fatih Keresteci:

Şu an bir şey söylemek çok erken. KDV oranının %1'den %18'e geçişi bir anda olmadı. Piyasa şu anda tam onu hazmetmiş durumda değil. Bir taraftan da kentsel dönüşüm kapsamında olan projelerde olduğu için çeşitli oranlar var. Bu, bir kafa karışıklığı yaratıyor tabi. Önümüzdeki dönemde bir düzenleme beklenebilir. Ama tabi bu birçok kurum tarafından birlikte karar verilmesi gereken bir durum olduğu için biraz süreç alacak bir düzenleme olacaktır diye düşünüyorum. Açıkçası kısa vadede pek bir şey beklemiyoruz.

YapıKredi Yatırım - Elvin Akbulut;

Anlıyorum, teşekkürler. Bir son sorum daha olacak. Biraz detay bir şey belki ama 2015 beklentilerinize baktığımda 2. çeyreğe göre hafif bir azalma var. Eskisi ile karşılaştırdığımda yılsonu toplam gelir beklentiniz 195'den 185'e inmiş diye görüyorum. Bu konut satışları ile mi bağlantılı? Çünkü kira gelirlerine baktığım zaman çok güzel bir iyileşme, bir momentum var.

Vedat Ateş:

Merhaba ben Vedat Ateş. Özak Global Holding CFO'suyum. Konut satışları Türkiye genelinde ve İstanbul'da Haziran ayından sonra kötü bir trende girdi. Açıkçası bizim projelerimiz bundan biraz daha az etkilendi ama neticede olumsuz trendden biz de etkilendik. Konut satışlarımız özellikle Ağustos - Aralık arasında planladığımızın biraz daha altına düştü. Bir kısmı buradan kaynaklanıyor. Ayrıca, hernekadar çevreye göre olumlu yönde ayrışmamıza karşın, turizm gelirlerimizde de ne yazık ki Rusya ve Ukrayna etkisi ile başlangıçta yaptığımız bütçeye oranla yüzde 5-6'lık bir düşüş yaşandı. Bu iki etki ile yılsonu beklentilerimizi revize etme ihtiyacı duyduk.

YapıKredi Yatırım - Elvin Akbulut;

Çok teşekkür ediyorum. Kolay gelsin.

Sunucu:

Bayanlar ve baylar, şu an için başka soru yok. Kapanış konuşması için tekrar Sayın Alper Gür'e dönüyorum.

Alper Gür:

Merhaba. Hepinize katılımınız için tekrar çok teşekkür ederiz. Hatırlatmak gerekirse, sunumumuzu ve telekonferansa ait deşifre metnini web sitemizde bulabilirsiniz. Sizlerle tekrar 2015 yılı yılsonu finansal sonuçlarımızı paylaşacağımız toplantımızda buluşmayı umuyoruz.

Tekrar görüşmek üzere...

İyi günler diliyorum.