

09.03.2017; 14:00

Özak GYO 2016 yılsonu Finansal Sonuçlar Telekonferansı Deşifre Metni

SUNUCU;

Saygıdeğer katılımcılar Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 2016 yılsonu finansal sonuçları telekonferansına hoş geldiniz.

Şimdi sözü Sayın Alper GÜR'e bırakıyorum.

Alper Bey lütfen buyurun.

Alper Gür:

İyi günler bayanlar ve baylar.

Ben ÖZAK GYO, Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Alper Gür.

Özak GYO 2016 yılsonu Finansal Sonuçları telekonferansına hoş geldiniz.

Hepinize katılımınız için teşekkür ederiz.

Bugün aramızda şirketimiz yöneticilerinden;

ÖZAK Global Holding Yönetim Kurulu üyesi Sayın Okay Ayrar,

ÖZAK Global Holding CFO' su Sayın Vedat Ateş,

ÖZAK GYO Genel Müdürümüz Sayın Fatih Keresteci ve

ÖZAK GYO Finans ve Mali İşler Direktörümüz Sayın Fırat Çoban,

ÖZAK Global Holding Finansal Kontrol Yöneticisi Sayın Cengizhan Çoban,

Özak GYO Yatırımcı İlişkileri Yöneticimiz Sayın Hilal Yıldız Çelik bulunmaktadır.

Şimdi sözü, sunumunu gerçekleştirmek üzere Finans ve Mali İşler Direktörümüz Sayın Fırat Çoban'a bırakıyorum.

Buyurun Fırat Bey teşekkür ederim.

Fırat Çoban:

Öncelikle herkese merhaba.

Katılımınız için teşekkür ederiz.

Slayt da gördüğünüz gibi, öncelikle var olan ve devam etmekte olan projelerimizden bahsetmek istiyorum.

Burada iki ana bölüme ayırırsak İstanbul'da ve İstanbul dışındaki şehirlerde bulunan projelerimizi görebilirsiniz.

Burada kahverengi ile göstermiş olduğumuz projelerimiz tamamlanan projelerimizi ifade ediyor.

Sırasıyla bunlar Belek'teki Ela Quality Resort Otel yatırımımız. 34 Portall Plaza, Hayat Tepe, İş İstanbul 34 ve Metro Gross Market tamamlanan projelerimiz arasında.

Bildiğiniz gibi halen devam eden projemiz Büyükyalı İstanbul, Zeytinburnu Kazlıçeşme'de yer alıyor.

Gelecekte projelerimiz Didim ve Demre'de yer almakta.

2016 yılsonu Finansal raporlarımızın detayına indiğimiz zaman 1.78 milyar TL'lik toplam aktif büyüklüğümüzü görüyoruz.

Net aktif büyüklüğümüz 1.23 milyar TL seviyesinde.

Kiralanabilir alanlarımızın toplam doluluk oranı yüzde 98 seviyesinde.

Kira kontratlarımızın yüzde 91'i döviz bazlı olarak kiralandı.

2016 yılı sonunda Özak GYO olarak toplamda 112 milyon TL'lik bir toplam gelir ürettik.

Ürettiğimiz bu gelirin 61.6 milyon TL'si kira gelirlerimizden, 26.2 milyon TL'si de ofis ve konut satışlarımızdan geliyor.

Bu rakamlardan aşağıya indiğimizde 15.9 milyonluk bir EBIT rakamı karşımıza çıkıyor. Buradaki EBIT marjımız 14.2 seviyesinde.

EBITDA rakamımız 30 milyon TL olarak çıkıyor karşımıza.

2015 yılı ile karşılaştırdığımız zaman EBITDA rakamımızda bir düşüş var, fakat EBITDA marjımızdaki verimliliğimizi yüzde 26.6 seviyesi ile halen koruyoruz.

Bu tamamen bizim yaptığımız tahminler ile paralel ilerledi.

Sonrasında 13.2 milyon TL'lik bir Net Kar rakamına ulaşıyoruz.

Burada detaylarını birazdan vereceğimiz gibi 2015 yılında 191.4 milyon TL'lik bir net rakamımız vardı. Bu rakamı tabi geçen sene büyük bölümü var olan yatırım amaçlı gayrimenkullerimizin değerlemesinden geliyordu.

Net borç seviyemize baktığımızda 2015 yılına göre bir iyileşme görüyoruz. Şu anda 344.8 milyon TL seviyesinde bir net borç rakamımız var. Bu net borç rakamımızın içerisinde sizlerin de bildiği ve daha önceki sunumlarımızda anlattığımız gibi içerisinde 130 milyon TL'lik Büyükyalı projesi için verdiğimiz avans rakamımız var.

Bu avans rakamımızı da mevcut borç bakiyemizden düştüğümüzde, nakit ve benzerlerini düştüğümüzde 215 milyon TL'lik bir net borç toplam rakamına ulaşıyoruz.

Bu rakamların ışığında toplam borcumuzun toplam varlıklarımıza oranı yüzde 12.1 seviyesine erişiyor. Bunların detaylarını ilerleyen slaytlarda aktaracağım.

Var olan kredilerimizin ortalama vadesi 2.16 yıl olarak görünüyor. Burada da 2015 yılına göre bir iyileşme gözlemlendi.

Net FX kısa pozisyonumuz da 167.8 milyon TL seviyesindeyiz şu anda.

Bir sonraki slaytımız da çeyrekler ve yıllar itibarı ile karşılaştırılabilir özet gelir tablomuzu görüyoruz.

Gelirlerimiz 2016 yılı için 112 milyon TL seviyesinde, bu rakam 2015 yılındaki 183 milyon TL'lik gelire göre biraz gerilemiş görülüyor.

Bu rakam büyük oranda, Türkiye'de yaşanan gelişmelerin turizme yansımalarının ve konut tarafındaki elimizde var olan satılabilir stokların azlığından ileri geliyor.

Kira gelirlerimize baktığımız zaman geçen sene yıl sonuna göre bir iyileşme, hafif de olsa bir yukarı yönde eğilim var.

61.6 milyon TL'lik kira gelirlerimizin 20.7 milyonu otelden, 23.2 milyonu ofislerimizden, 17.7 milyon TL'si perakende alanlarımızdan geliyor.

Brüt kar marjımız yüzde 32 buçuk seviyesinde, bu 36 milyon 500 bin TL'lik bir rakama işaret ediyor.

EBİTDA rakamımız yüzde 26.6 marj ile 30 milyon TL seviyesinde gerçekleşti.

Net finansal gelir ve giderlerimizi düştüğümüz zaman net -40 milyon gibi bir rakam ulaşıyoruz.

Bu rakamın büyük bir bölümü 30 milyona yakını kur farkından kaynaklanıyor, ilerleyen slaytlarda bu rakamları daha detaylı anlatacağım.

Net kar rakamımız 13.2 milyon TL seviyesinde gerçekleşti.

Devam eden slaytımızda 2016 yıl sonuna ait net gelir köprümüzü görebiliyorsunuz.

Burada bahsettiğimiz 112.1 milyon TL'lik gelir rakamının karşılığında 75.6 milyon TL satılan malın maliyeti karşımıza çıkıyor.

Operasyonel giderlerimiz de 20.5 milyon TL'yi 13 milyonluk bölümü pazarlama satış, geriye kalan bölümü genel yönetim giderlerimizden kaynaklandı.

Diğer gelirlerimize de baktığımız zaman 66.5 milyon TL'nin içerisinde 43 milyon TL'lik bir rakam yatırım amaçlı gayrimenkullerimizin yeniden değerlemesinden ileri geldi.

11 milyon TL'si kur kambiyo karlarımızdan, 10.6 milyon TL'si faiz gelirlerimizden kaynaklandı.

Diğer operasyonel giderlerimize baktığımızda 34.4 milyon TL'lik rakamın 16.3 milyon TL'si 2016 yılında sonlandırdığımız İzmir Alsancak'ta EPP ile birlikte geliştirdiğimiz projenin gider yansımaları görüyoruz.

14.2 milyon TL'lik kısmı ise kur farklarımızdan ileri geliyor.

Net finansal gelir ve giderimiz 39.4 milyon eksi olarak gerçekleşti.

Bu rakamın 32.6 milyon TL'si kur farklarından, 6.8 milyon TL'si faiz giderlerimizden ileri geliyor.

Ela Quality otelden kaynaklanan 4.6 milyon TL'lik bir vergi gelirimiz bulunmaktadır.

Bu rakamlar sonrasında 13.2 milyon TL'lik net kart rakamımıza ulaşıyoruz.

Bir sonraki slaytımızda yıllar itibariyle ve çeyrekler itibariyle gelirlerimizin ve alt tarafta da kira gelirlerimizin karşılaştırmalı rakamlarını görüyoruz. 2015 yılını 184 milyon TL'lik toplam gelir, 2016 yılı sonunda ise 112.1 TL'lik bir gelirle kapatıyoruz. Burada kira gelirlerimiz de 2015 sonundaki 60.8 milyon TL seviyesinden 61.6 TL seviyesine bir hafif yükselme söz konusu.

7 Nolu slaytımızda EBİTDA marjlarımızın EBİTDA rakamlarımızın çeyrek bazda ve yıllık bazda ilerlemesini görüyoruz. Altındaki slaytımızda toplam borç structure'ımızın gelişimini size göstermek istedik. 2015 yılı sonunda toplam 402.5 milyon TL'lik konsolide tarafta borç rakamımız 2016 yıl sonu itibariyle 497 milyon TL olarak görünüyor. Çünkü bu dönemde ve bir önceki dönemde bildiğiniz üzere Alsancak'a vermiş olduğumuz 82.2 milyon TL'lik avans rakamımızı da gösteriyorduk. Artık projeyi tamamladığımız için bu rakamlarda ayrıştırdık tablolarımızı. 497 milyon TL'lik toplam borcumuzun içerisinde Kazlıçeşme projelerimiz için verdiğimiz 130 milyon TL'lik ön avansımız söz konusu. Bu rakamı düşüştükten sonra 367.2 milyon TL'lik bir borç rakamına ulaşıyoruz. Elimizde mevcut yıl sonu itibariyle 152 milyon TL seviyesinde cash ve cash benzeri varlıklarımız var. Bu rakamı da düşüştüğümüz zaman 215 milyon TL'lik toplam bir net borç rakamına ulaşacağız.

Bir sonraki slaytımıza geçtiğimizde bilançomuzun özetini görüyoruz, 2015 ve 2016 yılı karşılaştırmalı olarak. Burada yüzde 93.2 oranında bir artış var geçen seneye göre. Ona karşılık bizim toplam finansal

borcumuz da ise yüzde 23.4'lük bir artış oldu sadece. Burada az önce bahsettiğim ama sözün detayına tekrar inecek olursam 497 milyon TL'lik toplam borcumuzdan elimizde var olan 152 milyon TL'lik cash rakamımızı ve 129-130 milyon TL'lik Kazlıçeşme' ye verilen avansımızı düştüğümüzde 215 milyon liralık bir net borç rakamına ulaşıyoruz. Bu 215 milyon net borç rakamımıza var olan 1 milyar 780 milyonluk toplam varlık değerimize oranladığımızda oranımız geçen seneye göre yüzde 19.4'den yüzde 12.1 seviyesine geriliyor. Yine aynı bakış ile var olan borcumuzu, var olan öz kaynaklarımızla oranladığımızda bu oranımız da yüzde 30 buçuktan yüzde 19'a iniyor. Burada oldukça önemli bir yol kat ettiğimizi düşünüyoruz.

Bir sonraki slaytımızda 2016 yıl sonu itibariyle net borcumuzun kısa - uzun vade tarafındaki dağılımını görüyoruz ve en altındaki slaytta da 2016 yılı ve 2015 yılı karşılaştırmalı olarak net borcumuzdaki değişiklikleri görebilirsiniz. Net aktif değer tablomuza geldiğimizde; 2015 yıl sonundaki 1 milyar 218 milyon TL'lik rakamımız 2016 yıl sonu itibari ile 1 milyar 227 milyon TL'ye çıkıyor. Yine aynı şekilde projemizin, sunumumuzun sağ tarafındaki bölümde Özak GYO'nun yıl sonu itibariyle market değerini görüyoruz. 467.5 milyon TL, % 61 discount-iskonto oranı ile devam ediyor. 2015 yılı sonu ile karşılaştırdığımızda piyasa değeri iskonto oranının da çok büyük bir değişiklik olmadığını görüyoruz. Sunum yaptığımız gün itibariyle dün en son akşam güncelledik. 520 iki buçuk milyon TL'lik bir piyasa değerine ulaştık. % 57.4'lük iskonto oranımız var.

Bir sonraki slaytımız da burada devam eden Büyükyalı projemizden ve gelecek projelerimizden bahsedeceğiz. Ben bu noktada sözü genel müdürümüz Fatih Bey'e vermek istiyorum. Teşekkür ediyorum.

FATİH KERESTECİ;

Teşekkürler Fırat Bey. Tekrar hoş geldiniz. Fatih Keresteci ben. Öncelikle şu anda devam etmekte olan projemiz Büyükyalı'dan başlayarak sizleri bilgilendirmek istiyorum. Büyükyalı projemizde inşaat tüm bloklarda hızlı bir şekilde devam ediyor. Şu anda yaklaşık yüzde 12'lik bir inşaat ilerleme oranına gelmiş durumdayız porsantaj olarak. Şu anda da iş programımıza göre 2019 yılında teslim edilmek üzere iş programımızın da çok hafif de olsa önünde ilerleme olarak devam ediyoruz. Projede şu anda en son yeni 2 adet bloğumuzu da bu dönemdeki kampanya ile beraber satışa sunduk. Burada yaklaşık 100 adet ünite daha az katlı, teraslı bloklarda satışa, beğeniye sunuldu. Bununla beraber diğer etapların hazırlık süreçleri de devam ediyor. Satışlar olarak 2017 yılı içerisinde 100 milyonun üzerinde bir ciroya ulaştık. Rakamları bildiğiniz gibi Emlak Konut açıklıyor olacak herhalde önümüzdeki ay açıklayacaklar, çeyrek yıl olarak. Bunun haricinde bizim tabi arsa stoğumuzda yer alan Balmumcu ile ilgili 1/1000 imar plan tadilatı da Beşiktaş Belediyesi tarafından kabul edildi şu anda İstanbul Büyükşehir Belediyesinde onayda. Bu onay süreçleri de tamamlandıktan sonra biz artık oradaki projelendirme çalışmalarımızı da hızlandıracağız. Bu sene sonunda da orada inşallah temel atacağımızı umuyorum. Burada karma kullanımlı bir proje

geliştiriyoruz. Daha çok turizm ağırlıklı bir yapısı olacak. Bununla beraber gene arsa stoğumuzda yer alan Göktürk'te almış olduğunuz 2b arsası ile ilgili de gene 1/5000 ve 1000 plan çalışmaları tamamlandı Eyüp Belediyesi tarafından. Şuanda Büyükşehir Belediyesinde onayda 1/1000 lik plan. Bu planlama çalışmaları da tamamlandıktan sonra 18 uygulaması ile net parselimiz oluşacak. Bundan sonra da proje çalışmalarına başlatacağız. Tabii bizim bölgedeki arayışımız hala devam ediyor. Bu uygulamalar öncesinde arsamızı genişletmek ile alakalı şu anda ciddi görüştüğümüz yerler var. Bununla beraber Mahmutbey'deki arsamızdaki kentsel dönüşümle ilgili çalışmalarımız da devam ediyor. Orada ön çalışma olarak şu anda analizlerimizi yapıyoruz. Orada da arsamız ile beraber etraftaki alanla ilgili bir kentsel dönüşüm düşüncemiz var Bağcılar belediyesi ile beraber. Onunla ilgili ön hazırlık çalışmaları devam ediyor. Didim ve Demre'de de, Didim'de şu anda hala devam etmekte olan yargı sürecini takip ediyoruz. Demre'de yeni aldığımız arsa ile ilgili tahsis süreçlerine devam ettiriyoruz turizm tesis alanı ile ilgili olarak. Bu arsamızımız da daha çok bizim orta dönemli Turizm planlarımızı değerlendirmeyi düşündüğümüz şekilde ilerliyor. Benimde notlarım bu şekilde.

FIRAT ÇOBAN;

Evet ben son slaytımız ile devam edeceğim. 2017 yılı tahminlerimize baktığımız zaman Özak GYO olarak yılı 116.4 milyon TL'lik toplam gelir, 41.3 milyon TL EBITDA rakamı ve % 35 EBITDA marjı ile kapatmayı öngörüyoruz. Projelerimizle ilgili olarak da Büyükyalı projemiz de 4 milyar 240 milyon TL'lik toplam proje geliri, 1 milyon 200 milyon TL'lik toplam proje maliyeti ve Özak GYO'nun yüzde 55'ine denk gelen 800 milyon TL'lik kar rakamımızı koruyoruz. Balmumcu projesi tarafında ise 471 milyon TL'lik toplam proje geliri 282 milyon TL'lik yapmayı öngördüğümüz toplam proje maliyeti ve dipte de 189 milyon TL'lik bir kar rakamı öngörümüzü korumaya devam ediyoruz. Teşekkür ederim.

ALPER GÜR;

Merhaba Alper ben tekrar. İsterseniz soru cevap kısmına geçebiliriz. Gizem Hanım bize yardımcı olacak zannediyorum bu konu ile ilgili.

SUNUCU;

Tabii Alper Bey. Saygıdeğer katılımcılar eğer bir soru yöneltmek isterseniz telefonunuzun 0 ve 1 tuşlarına sıra ile basınız. Bu sayede sorunuzu sıra ile sorabilirsiniz. Eğer Konferansı hoparlör üzerinden dinliyorsanız sorunuzu ahize üzerinden sormanızı rica ederiz. Beklediğiniz için teşekkür ederiz.

Elvin Akbulut Yapı Kredi'den bir sorunuz var, Lütfen buyurun.

ELVİN AKBULUT;

Teşekkürler sunum için. Ben 2017 beklentileri ile ilgili sormak istiyordum. Toplam gelirler ve FAVÖK içerisinde satışların ne kadar payı var, kirada ne kadarlık bir artış ön görüyorsunuz. İkinci sorumda Turizm tarafında 2017 için beklentileriniz nedir? Teşekkürler.

ALPER GÜR;

Merhaba, Teşekkür ederiz Elvin Hanım sorunuz için. Soruya cevabımızı Fırat Bey'den alacağız.

FIRAT ÇOBAN;

Merhaba tekrar. 2017 yılında yapmış olduğumuz bütçede yine kira gelirlerimizi gelire olan oranımızı aynı seviyelerde koruyoruz. Öngörü olarak var olan mülklerimizde Bulvar 216 tarafında Nisan ayından itibaren doluluk oranımızı arttırmayı, %90-%92'ler seviyesine getirmeyi öngörüyoruz. Bu konuda Akyön Tesis Yönetimi şirketimiz ile beraber birlikte projeksiyonları yapıyoruz ve buna devam ediyoruz. Konu satış tarafında ise bildiğiniz üzere Büyükyalı projesi dışında şuanda satılabilir durumda olan sadece Hayattepe projemiz var. Burada da elimizde var olan stoğun peyderpey yıllar itibariyle tamamlamaya yönelik satışını gerçekleştirmeyi düşünüyoruz. Turizm tarafı ile ilgili de Vedat Bey'e sözü devrediyorum.

VEDAT ATEŞ;

Merhabalar Vedat Ateş ben. Turizm tarafında belki bir şekilde sizlerin de izlediği gibi 2017 yılında biz en azından şirket olarak gelirler de yaklaşık yüzde 46'lık bir artış öngördük 2015 - 2016 yılına göre. 2016 yılında özellikle Rusya pazarında da çok ciddi bir kayıp yaşadık. Tüm oteller ile birlikte sektörde. Ama 2017 yılına baktığımızda özellikle Rusya pazarında önemli bir gelişme olacağını görüyoruz. Buradaki bağlantı tur operatörleri ile görüşmelerimiz ve uçak firmaları ile olan görüşmelerimizden yaptığımız sözleşmelerden hareketle. Bunun dışında Türkiye pazarında ve ortadoğu pazarında ciddi bir artış ön gördük. Ayrıca gruplar ile ilgili toplantı grupları ile ilgili konuda da pazar payımız da önemli bir yükselme bekliyoruz. Tüm toplamın 2016 yılına oranında da yüzde 46'lık bir satış cirosunda artış öngördük. Bunu da gerçekleştirebileceğimizi düşünüyoruz.

ELVİN AKBULUT

Yüzde 46'lık turizm gelirleri tarafında bir artış öngörüyorsunuz 2017 yılında.

VEDAT ATEŞ;

Evet yaz döneminde. Nisan ve Ekim dönemindeki 8 aylık dönemde, zaten yüksek dönem biliyorsunuz Nisan - Ekim dönemi. Yüzde 46'lık, bir yıl öncesine göre 2016 yılına göre yüzde 46 artış öngörüyoruz.

ELVİN AKBULUT;

Bir hatırlatabilir misiniz 2016 yılında ne kadarlık bir düşüş olmuştu turizm tarafında?

VEDAT ATEŞ;

2016 yılı 2015 yılına göre yaklaşık yüzde 45'ler seviyesinde düşmüştü. Yüzde 40'lar seviyesinde düşmüştü. Dolayısıyla 2017 yılında 2015 yılının yaklaşık yüzde 80-85'ine gelmeyi umut ediyoruz.

ELVİN AKBULUT;

Anladım, teşekkürler. Büyükyalı için bu seneye özel bir hedefiniz var mı satış tutarı veya satış adedi olarak?

FATİH KERESTECİ;

Yani şu anda tabii, Fatih keresteci ben. Büyükyalı ile ilgili öngörülerimiz tabii bizim GYO'nun şu anki finansal rakamlarına ancak 2019'da yansiyabileceği için şu anda o rakamlar GYO'daki değerlerde göremiyorsunuz. Ama Büyükyalı için 2017 yılı içerisinde toplamda 1 milyar TL'ye yakın bir ciro hedefimiz var. Onunla ilgili de yakın dönemde de yurtdışı satışları ile ilgili bir ağ oluşturduk. Orada da biraz daha aktif olarak yer alacağız, son günlerde kanunlaşan teşviklerle beraber KDV ve vatandaşlık gibi. Onlarla beraber bu ciroyu yakalayacağımızı düşünüyoruz.

VEDAT ATEŞ;

Fakat burada detayı gerçi Fatih Bey anlattı ama şu detaya da dikkat çekmek lazım. Biliyorsunuz inşaat tamamlanıp konutlar teslim edilmeden burada faturalar kesilemiyor inşaat işinde. Dolayısıyla bizim GYO onun kârlılığını veya satış cirosuna yansımayacak bunlar, ta ki 2019 yılına kadar onlara bir karşılıklı avans şeklinde izliyor olacağız.

ELVİN AKBULUT;

Anladım, teşekkürler.

FATİH KERESTECİ;

Teşekkür ederiz Elvin hanım.

SUNUCU;

Saygıdeğer katılımcılar eğer bir soru yöneltmek isterseniz telefonunuzun 0 ve 1 tuşlarına sıra ile basınız.

Beklediğiniz için teşekkür ederiz.

Şu anda başka bir sorunuz bulunmamaktadır. Kapanış konuşması için sözü tekrar Sayın Alper GÜR'e bırakıyorum. Lütfen Buyurun Alper Bey.

ALPER GÜR;

Merhaba, hepimize katılımınız için çok teşekkür ederiz. Güncel ve kapsamlı olan yatırımcı sunumumuza web sitemiz üzerinden ulaşabilirsiniz. Tekrar görüşmek üzere, hoş çakalın.

TELEKONFERANS KATILIMCILARI;

Elvin Akbulut	Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Erdem Kaylı	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Hakan Nazlı	HSBC Portföy Yönetimi A.Ş.
Kadriye Kavas	Anadolu Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kerim Gököz	Garanti Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kutluğ Doğanay	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Turgut bey	Ünlü Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Toygun Onaran	TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tuba Saygın	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.