

**ÔZAKGYO**  
Hayata Değer Katar

19 Ağustos 2022

# Yatırımcı Sunumu

[ozakgyo.com](http://ozakgyo.com)





# Kısaca ÖZAKGYO

Aktif Büyüklük: 9,7 mr TL

Özkaynak Büyüklüğü: 7,6 mr TL

Gayrimenkul Portföyü: 7.104 mr TL

Kiralanabilir Portföy: 4,350mr TL

Net Aktif Değer: 8,160 mr TL

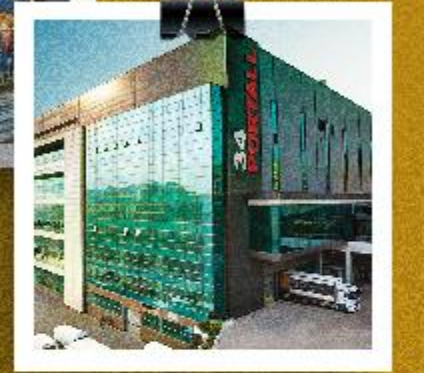
Ödenmiş Sermaye: 728 mn TL

Halka Açıklık Oranı: %25

2022 2. Çeyrek Hisse Getiri Oranı: %30

2022 2. Çeyrek Sonu Piyasa Değeri: 4,011 mr TL

JCR Uzun Vadeli Ulusal Not: AA+ (Trk)/ Görünüm Stabil





# Bir Bakışta Özak Global



TEKSTİL

### ÖZAK TEKSTİL

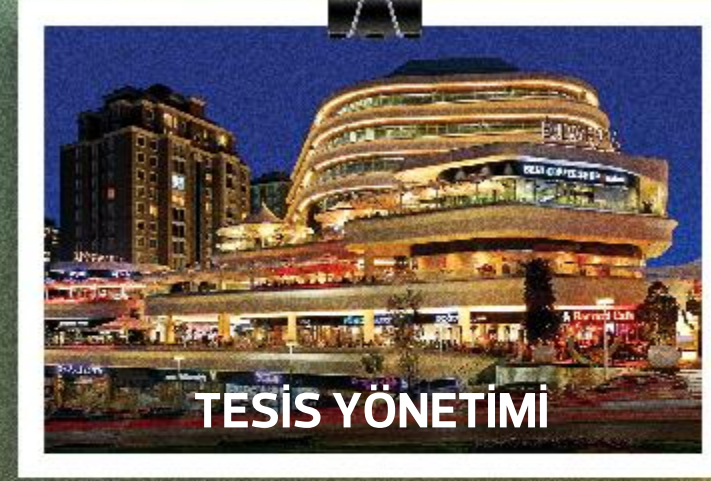
- 1985 yılında kuruluş
- 3 ayrı fabrika ve 45.000 m<sup>2</sup> kapalı alan
- Rakiplerine göre fark yaratan stratejiler
- Armani, Prada, Hugo Boss, Zara, Guess, Massimo Dutti, Replay, Esprit markalarına üretim
- 3.200 çalışan
- %95'i ihracata yönelik katma değer yaratan ürünlerde üretim
- Kuruluşundan bugüne istikrarlı büyüme



İNŞAAT

### INT-ER YAPI

- 1995 yılında kuruluş
- ÖZAK Grubu'nun inşaat faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi
- ÖZAK GYO projelerinin hayata geçirilmesinde proje yönetimi, tedarik yönetimi, kalite yönetimi, maliyet ve süreç yönetimi
- 210 kişilik uzman kadro
- Alt yükleniciler ile birlikte 2.300 kişilik şantiye kadrosu



TESİS YÖNETİMİ

### AKYÖN TESİS YÖNETİMİ

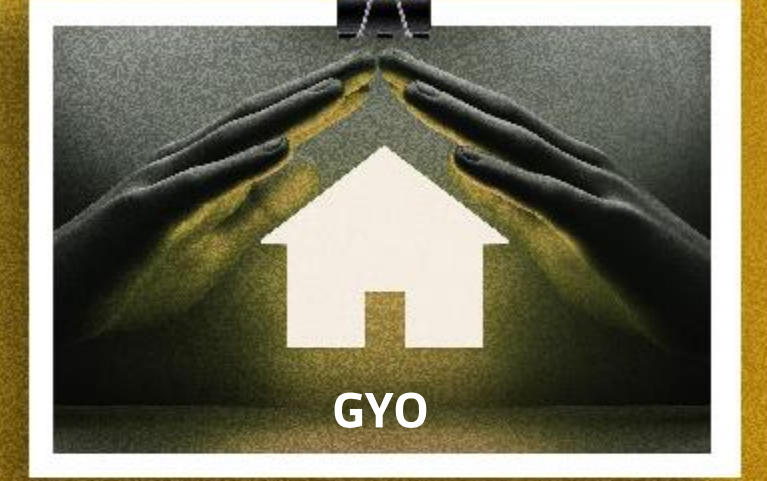
- Portföyümüzde bulunan AVM, Ofis, Konut, Rezidans vb. tesislerin güvenlik, temizlik, bakım-onarım, kiralama fonksiyonlarının yönetimi
- Gelecek yıllarda bu hizmetlerin grup dışı firmalara da sunulması hedeflenerek önemli bir marka ve piyasa değerine erişmesi beklenmektedir



TURİZM

### AKTAY TURİZM İŞLETMELERİ

- Rakiplerine göre fark yaratan stratejiler
- Aile ve önce çocuk konsepti, çocuk resepsiyonu ve takip sistemleri, teen club
- Nitelikli odalar, kişiye özel villalar, her villaya özel hizmet veren ekip, helikopter, VIP transfer hizmetleri
- 9 ayrı a la cart ve snack restaurant, ünlü şefler ve kalite denetimini sağlayan gıda mühendislerinden oluşan kadro
- Yüksek sezonda %100'lere ulaşan doluluk



GYO

### ÖZAK GYO

- 2009 yılında kuruluş
- Gayrimenkul ve gayrimenkul yatırım projeleri, turizm faaliyetleri
- Şehir merkezli fark yaratan projeler ve bu projelerden Avrupa'nın saygın kuruluşlarından kazanılan ödüller

### ÖZAK GYO İŞTİRAKLER

- Aktay Otel İşletmeleri (%95)
- Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı (%60)
- Büyükyalı Otel İşletmeciliği (%60)



# Bakış Açımız

Özak GYO, öngörülü yapısı sayesinde tasarladığı öncü projelerle sektörde fark yaratırken, esnek portföy yönetimi ile de zamanın koşullarına uyum sağlamaktadır.

2009 yılında kurulan Özak GYO'nun temelleri 1995 yılında inşaat sektöründe faaliyet göstermeye başlayan İnt-Er Yapı'ya dayanmaktadır. Yenilikçi, kaliteli ve verimlilik odaklı yaklaşımıyla Özak GYO; konut, ofis, depolama, turizm ve perakende olmak üzere farklı segmentlerde geniş ürün gamı ve portföy yönetimiyle arazi ve proje geliştirme çalışmaları yürütmektedir.

“Yaşama değer katmayı” merkezine alan Özak GYO, tüm müşterileri için zaman kazandıran, hayatı kolaylaştıran, mutluluk ve konfor odaklı projeleriyle gelecek trendlerinin belirleyicisi konumundadır.



# Strateji ve Hedeflerimiz

Güçlü ve Sürdürülebilir Nakit Akışı Üzerine İnşa Edilmiş Bir Gelecek...

## Stratejilerimiz:

- Sosyal ekonomik konjoktüre bağlı yurt içi ve yurt dışı fırsatlardan değer yaratmak
- Ağırlıklı olarak turizm odaklı döviz bazlı kira gelinine sahip gelir tablosunu sürdürülebilir hale getirmek
- Şehir merkezlerinde alternatif yaşama dayalı projeler oluşturmak
- Güçlü bilanço ilkesinden taviz vermeden planlanan projeler oluşturmak

## Hedeflerimiz:

- Yerli ve yabancı yatırımcılar tarafından öncelikli olarak tercih edilen,
- Orta vadede net aktif büyüklüğünü %100'ün üzerinde arttırarak Türkiye'nin en prestijli projelerine sahip GYO'su olma yolunda emin adımlarla ilerlemektir.

# Güçlü Yanlar

TREND YARATAN PROJE GELİŞTİRİCİ ÖZELLİĞİ İLE SEKTÖRE YÖN VEREN VİZYON  
DÖRT FARKLI SEGMENTTEKİ OPERASYONLARIN SAĞLADIĞI RİSKLERE KARŞI ESNEK VE KORUYUCU YAPI



## ENDÜSTRİ & OFİS

- 34 PORTALL PLAZA BAŞAKŞEHİR
- İŞ İSTANBUL 34 GÜNEŞLİ
- ÖZAK MERKEZ BÜYÜKYALI



## TİCARİ

- METRO GROSS MARKET BAYRAMPAŞA
- BULVAR 216 ATAŞEHİR
- FİŞEKHANE



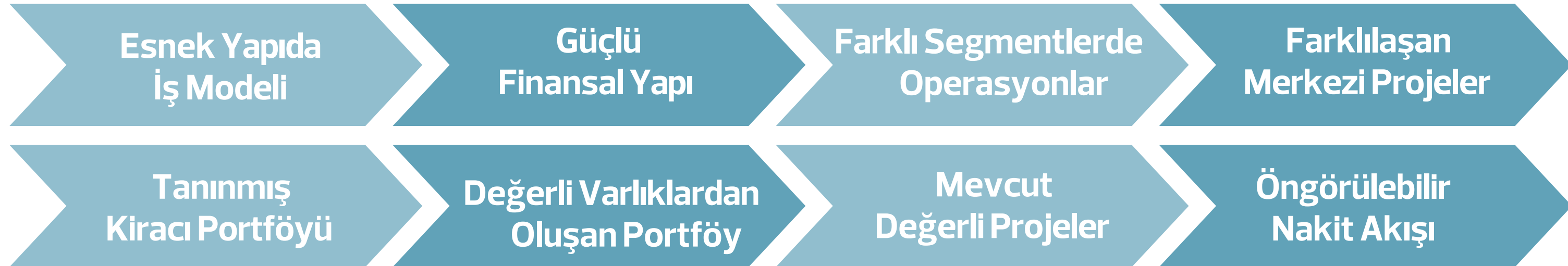
## KONUT

- BÜYÜKYALI ZEYTİNBURNU
- HAYAT TEPE BAYRAMPAŞA
- ÖZAK 1-2 GÖKTÜRK PROJESİ
- BALMUMCU PROJESİ
- MAHMUTBEY PROJESİ



## TURİZM

- ELA EXCELLENCE RESORT HOTEL BELEK
- ELA DİDİM OTEL PROJESİ
- ELA DEMRE OTEL PROJESİ
- ELA BODRUM OTEL PROJESİ



# Gayrimenkul Portföy Yapımız

HAYATIN, TİCARETİN VE TURİZM MERKEZİNDE

ÔZAK  
GÖKTÜRK

BULVAR216

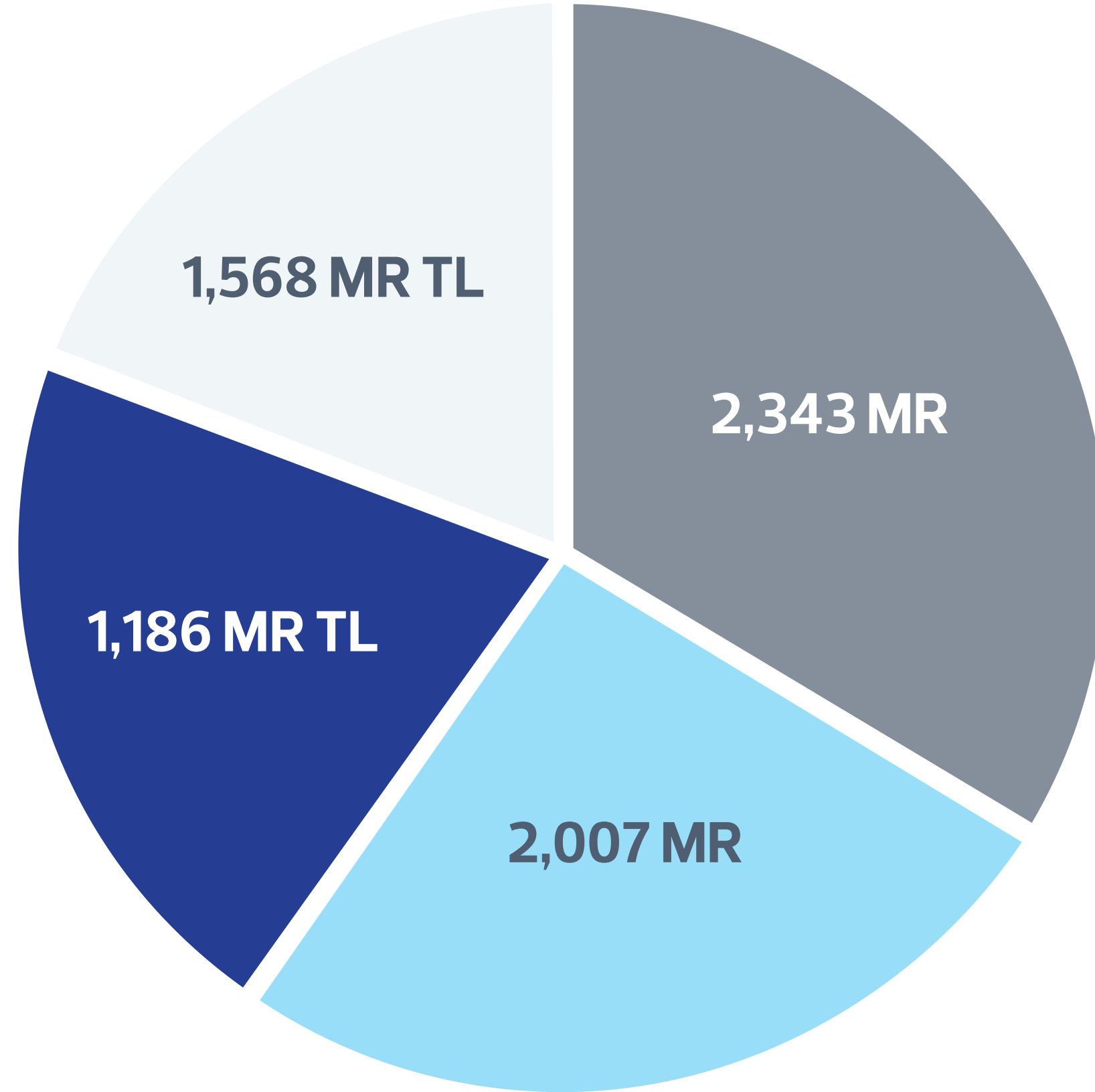
ELA  
EXCELLENCE  
RESORT BELEK

İSTANBUL

BÜYÜKYALI

FİŞEKHANE

34PORTALL



- Satışa Konu Olan Projeler
- Kira Geliri Yaratan Ticari Gayrimenkuller
- Turizm Kaynaklı Kira Geliri
- Projelendirme Aşamasındaki Arsalar





# Sürdürülebilir Büyümeye Dayalı Gayrimenkul Portföyü...

Sürdürülebilir Büyümeye Dayalı Gayrimenkul Portföyü (MN)	2020 Ekspertiz Değeri (MN)	2021 Ekspertiz Değeri (MN)	Değişim (%)
Büyükyalı	1.312	1.040	-%21
Metro Gross Market, İstanbul	255	386	%51
Ela Excellence Resort Hotel	1.287	2.007	%56
34 Portallı	574	883	%54
Bodrum Arsası	-	603	-
Bulvar 216	409	553	%35
İş İstanbul 34	281	405	%44
Hayattepe	7	4	-%43
Büyükyalı Özak Ofis Binası	83	116	%40
Göktürk 1	344	339	-%1
Göktürk 2	-	121	-
Göktürk 3	-	208	-
Göktürk 198 Ada	-	21	-
Balmumcu	186	307	%65
Mahmutbey Arsası	71	111	%56
Demre Arsası	-	92	-
Aydın Didim	-	226	-
<b>Toplam</b>	<b>4.809</b>	<b>7.422</b>	<b>%54</b>



# Kira Geliri Yaratan Varlıklarımız

Varlıklarımız	2022 2. Çeyrek Gelir (mn TL)	2022 2. Çeyrek Doluluk Oranı (%)	2022 Hedeflenen Kira Geliri (mn)	Ekspertiz Değeri
Ela Excellence Resort Hotel	63.4	53	274	2,007 mr
34 Portal	25.3	95	42	883 mn
İş İstanbul	5.4	65	17	405 mn
Bulvar 216	5.2	74	14	553 mn
Büyükyalı Özak Genel Müdürlük Binası	2.2	100	3,0	116 mn
Fişekhane	20.6	72	13	467 mn
Metro Gross Market	4.9	100	16	386 mn

# İş Ortaklarımız

- Starbucks
- Zennup
- The Hunger
- The Levant
- Mutto
- SGS Holding
- Metro Gross Market
- Spada Coffee
- The North Shield
- Gizia Brasserie
- Ranchero
- Akali
- Ferida
- Happy Moon's
- Teska Armatür
- Fırın-cı
- Cookshop
- Sushico
- Kırmızı Kedi
- D&R
- Odebank
- Sushi Manga
- International Montessori School
- Aras Kargo

## 2022 Yılında Satışa Konu Olan Varlıklarımız

### Büyükyalı

- Toplam Adet: 1565
- Satılabilir Adet: 294
- Satılabilir m<sup>2</sup>: 65,528
- Teslim Edilen: 75
- Toplam Beklenen Satış Geliri: 8,4 mr TL
- Bütün Satış ve Teslimlerin Tamamlanma Tarihi: 2023

### Göktürk 1

- Toplam Adet: 157
- Satılabilir Adet: 1
- Satılabilir m<sup>2</sup>: 332,15
- Teslim Edilen: 2
- Toplam Beklenen Satış Geliri: 661 mn TL
- Toplam Bütün Satış ve Teslimlerin Tamamlanma Tarihi: 2022

### Göktürk 2

- Toplam Adet: 67
- Satılabilir Adet: 49
- Satılabilir m<sup>2</sup>: 12,353
- Teslim Edilen: 0
- Toplam Beklenen Satış Geliri: 1,052 mn TL
- Bütün Satış ve Teslimlerin Tamamlanma Tarihi: 2023



## 2022 Yılında Öne Çıkmasını Beklediğimiz Varlıklarımız

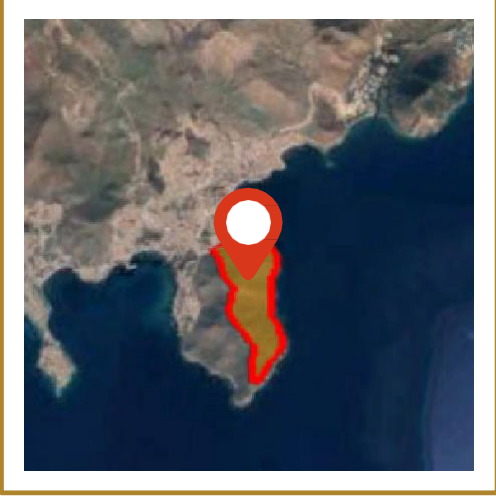
### Ela Excellence Resort Hotel

- Konum: Belek
- Toplam Oda: 583
- Hedef Pazarlar: Avrupa ve Asya Ülkeleri
- Hedef Kitle: Üst Gelir Grubu
- 2022 Hedef Gelir: 274 mn TL

### Fişekhane

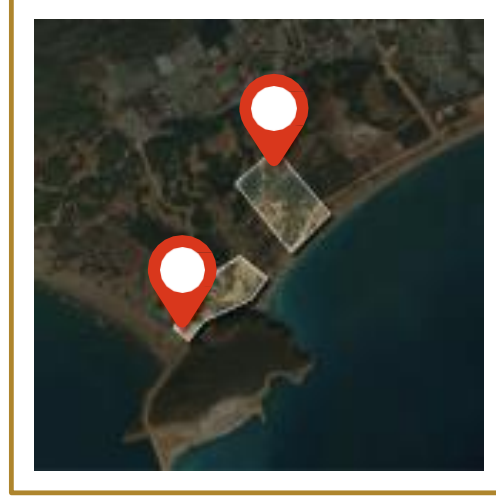
- Ortaklık Oranı: %63
- Açılış: 2021
- Konsept: Yaşam Merkezi
- İçerik: Kültür Sanat, Gastronomi, Eğlence
- Toplam Kiralanabilir Ünite: 140
- Toplam Kiralanabilir m<sup>2</sup>: 36,200
- Doluluk: %72
- 2022 Hedef Gelir: 34 mn TL

# Planlanan Projeler



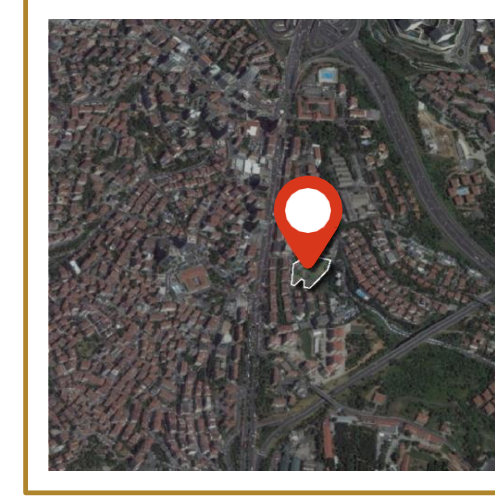
## BODRUM ARSASI

- Konum: Bodrum
- Proje Tipi: Otel
- Arsa Alanı: 345.000 m<sup>2</sup>
- Ekspertiz Değeri: 603 mnTL



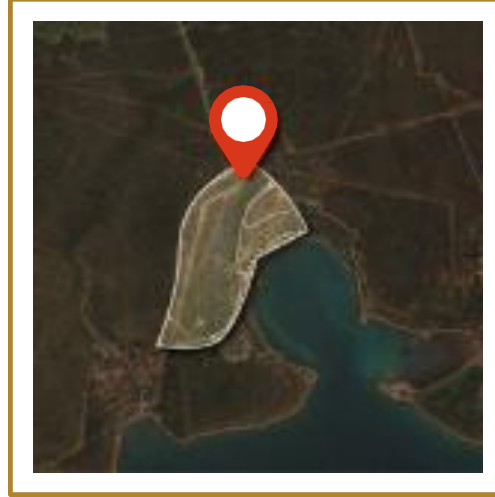
## DEMRE ARSALARI

- Konum: Antalya
- Proje Tipi: Otel
- Arsa Alanı: 70.698 m<sup>2</sup>
- Ekspertiz Değeri: 92 mnTL



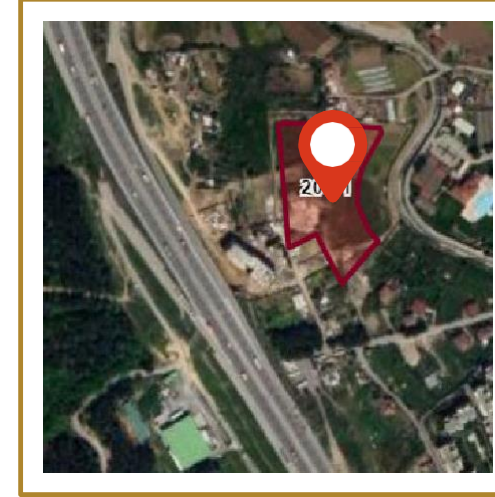
## BALMUMCU ARSASI

- Konum: İstanbul
- Proje Tipi: Karma
- Arsa Alanı: 8.349 m<sup>2</sup>
- Ekspertiz Değeri: 307 mnTL



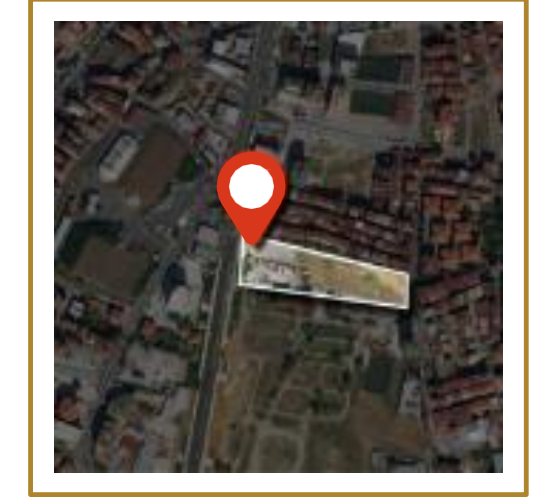
## DİDİM ARSASI

- Konum: Aydın
- Proje Tipi: Otel
- Arsa Alanı: 164.000 m<sup>2</sup>
- Ekspertiz Değeri: 226 mnTL



## GÖKTÜRK 3 ARSASI

- Konum: İstanbul
- Proje Tipi: Konut
- Arsa Alanı: 11.891 m<sup>2</sup>
- Ekspertiz Değeri: 208 mnTL



## MAHMUTBEY ARSASI

- Konum: İstanbul
- Proje Tipi: Konut
- Arsa Alanı: 6.682 m<sup>2</sup>
- Ekspertiz Değeri: 111 mnTL

# Özet Konsolide Finansal Tablolar

Özet Konsolide Gelir Tablosu (Mn TL)										
Mn TL	Yıllık					Çeyreklik				
	2019	2020	2021	6A'22	Değişim %(21/6A22)	2Ç'21	1Ç'22	2Ç'22	Değişim %(2Ç22/1Ç22)	Değişim %(2Ç22/2Ç21)
Hasılat	530	1.186	1.472	1.613	9%	279	845	768	-9%	175%
Satış Gelirleri	296	1.046	1.232	1.445	17%	240	815	631	-22%	162%
Kira Gelirleri	111	81	135	106	-21%	50,7	21	85	22%	66%
Otel	60,2	34,3	72	63	-12%	35,9	0	63	6300%	75%
Ofis	27,4	32,3	45,5	33	-27%	10,06	16	17	6%	69%
Perakende	23,6	14,5	17,5	10	-43%	4,2	5	5	-	-
Brüt Kar	226	394	694	781	12%	109	314	467	49%	328%
Brüt Marj	43%	33%	47%	48%	2%	39%	37%	61%	70%	56%
FAVÖK	194,8	386	668	762	73%	107	307	455	48%	325%
FAVÖK Marjı	37%	32,6	45%	47%	-99%	38,00%	36%	59%	64%	55%
Net Finansman Gelir/Gider	-91	-92	113	148	31%	3	77	71	-8%	2300%
Net Kar	311	617	2.522	928	-63%	108	447	481	8%	345%

Özet Konsolide Bilanço (Mn TL)			
Mn TL	2021	2Ç22	Değişim % (2021/1Ç22)
Dönen Varlıklar	2.953	3.568	21%
Duran Varlıklar	6.110	6.158	1%
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>9.063</b>	<b>9.726</b>	<b>7%</b>
K.V. Yükümlülükler	1.282	1.072	-16%
U.V. Yükümlülükler	1.056	996	-6%
Özkaynaklar	6.725	7.658	14%
<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>9.063</b>	<b>9.726</b>	<b>7%</b>

Kira gelirleri kırılımı solo finansal tabloların net rakamları doğrultusunda gösterilmektedir.



# Toplam Hasılat & Kira Gelirleri & Favök

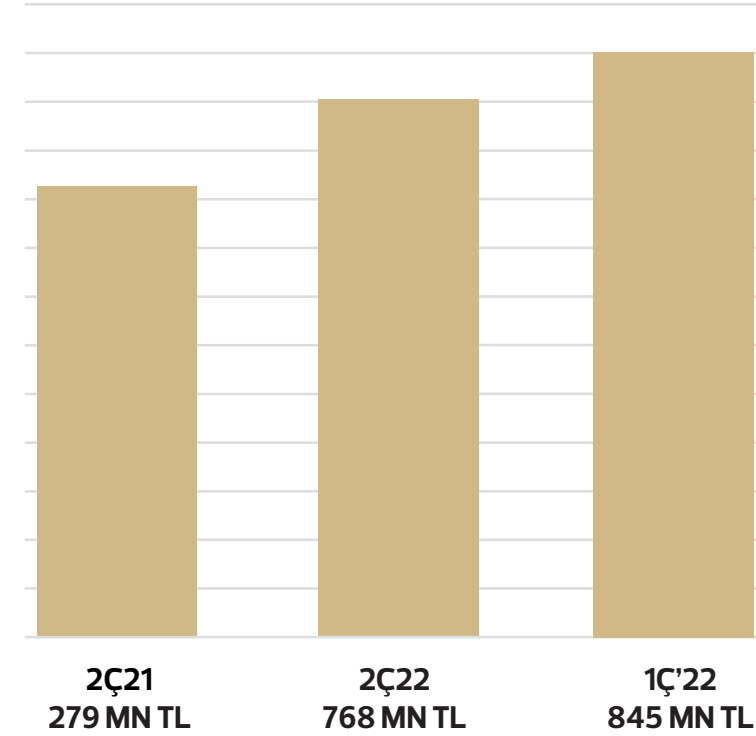
## Toplam Hasılat MN TL

**489 MN TL** ↑

2Ç21-2Ç22  
%175

**77 MN TL** ↓

1Ç22-2Ç22  
%9



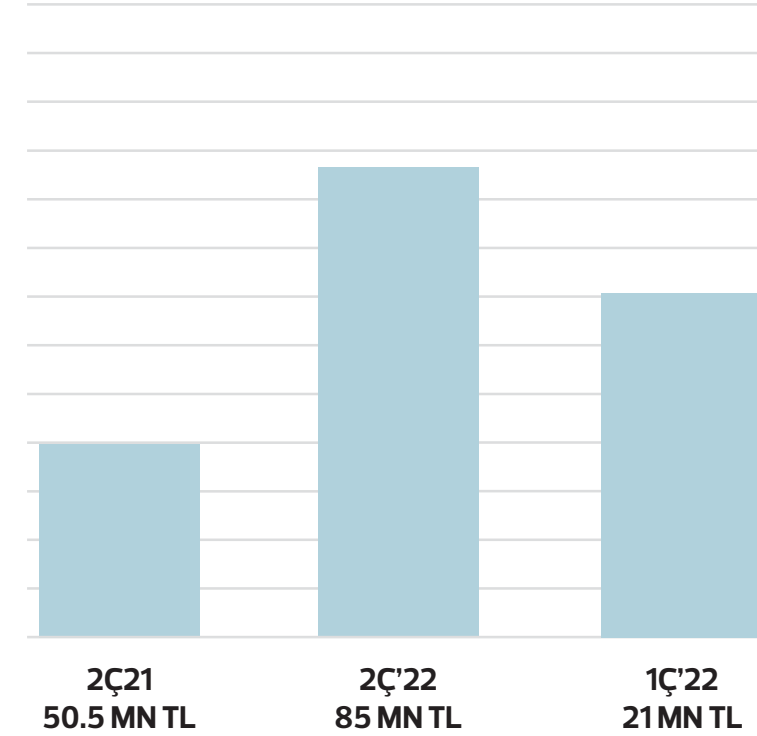
## Kira Gelirleri MN TL

**34.5 MN TL** ↑

2Ç21-2Ç22  
%68

**64 MN TL** ↑

1Ç22-2Ç22  
%300



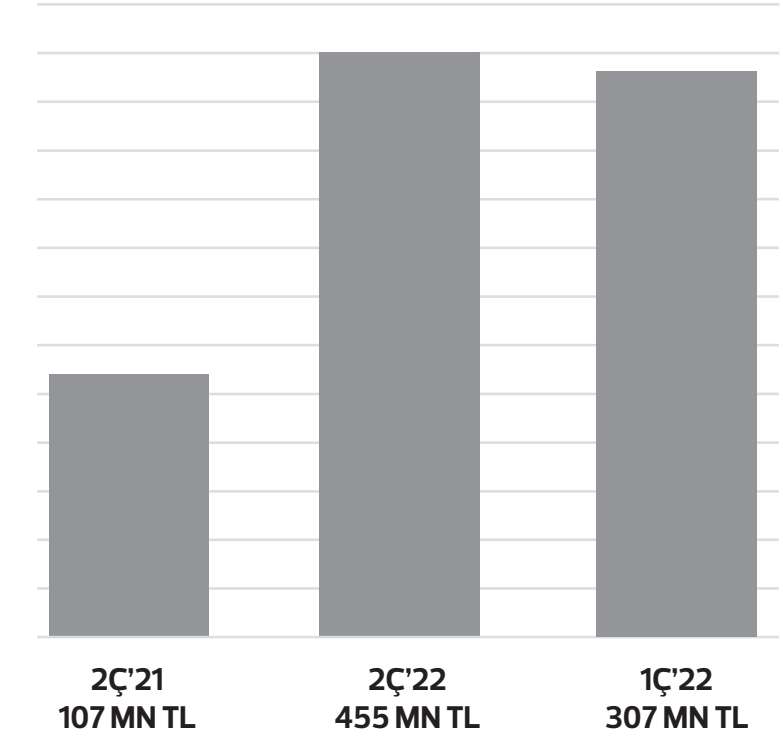
## FAVÖK MN TL

**348 MN TL** ↑

2Ç21-2Ç22  
%325

**148 MN TL** ↑

1Ç22-2Ç22  
%48



(\*) Solo finansal tablo verisidir.

# Güçlü Finansal Yapı

## Aktiflerin Görünümü

- Toplam Dönen Varlıklar: 3.568 MR TL
- Nakit ve benzerleri: 1.262 MN TL
- Finansal Yatırımlar: 664 MN TL
- Toplam Duran Varlıklar: 6.158 MR TL

## Pasiflerin Görünümü

- Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler: 1,072 MR TL
- Kısa Vadeli Finansal Borçlar: 404 MN TL
- Uzun Vadeli Yükümlülükler: 996 MR TL
- Uzun Vadeli Finansal Borçlar: 556 MN TL
- Toplam Finansal Borçlar: 960 MN TL
- Toplam Özkaynaklar: 7.659 MR TL
- Toplam Özkaynak/Toplam Aktifler: 79%

## Net Finansal Görünüm

- Toplam Nakit ve Finansal Yatırımlar: 1,926 MR TL
- Düşük Finansal Borçlar: 961 MN TL
- Net Finansal Durum: 965 MN TL

Gayrimenkul Sektöründe oluşabilecek zorlu koşullar, ileride oluşabilecek fırsatlar için hazır ve de yeterli düzeyde özkaynaklar





# Yüksek Net Aktif Değeri İskontosu

Net Aktif Değer Tablosu (Mn TL)			
Mn TL		2021	2. Çeyrek 2022
Arsalar	Bodrum	603	603
	Göktürk 3	208	208
	Göktürk (KOP)	21	21
	Aydın - Didim	226	226
	Demre Arsası	92	92
	Balmumcu	307	307
	Mahmut Bey Arsası	111	111
	(+) Toplam Arsalar	1.568	1.568
Binalar	34 Portall Plaza, İstanbul	883	883
	Ofis- İş İstanbul 34, İstanbul	405	405
	Ofis- Büyükyalı Özak Ofis Binası, İstanbul	116	116
	Perakende - Metro Gross Market, İstanbul	386	386
	Perakende - Bulvar 216, İstanbul	553	553
	Otel - Ela Excellence Resort Hotel	2.007	2.007
	(+) Toplam Binalar	4.350,00	4.350
Projeler	Tamamlanan Projeler - Göktürk1	339	10
	Devam Eden Projeler - Göktürk2	121	122
	Devam Eden Projeler - Hayattepe	4	0,9
	Devam Eden Projeler - Büyükyalı	1.040	1.053
	(+) Toplam Projeler	1.504,00	1.186
Bağlı Ortaklıklar	Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	242,3	242,3
	(Turizm)	0,0	0,0
	Betuyap - Detuyap	0,5	0,5
	(+) Toplam İştirakler	242,8	242,8
	(+) Nakit & K.V.Finansal Yatırımlar	1.171	2.102
	(+) Diğer Varlıklar	360	249
	(-) Diğer Yükümlülükler	1.634,00	834
	(-) Borçlar	446	703
NET AKTİF DEĞER		7.116,00	8.161

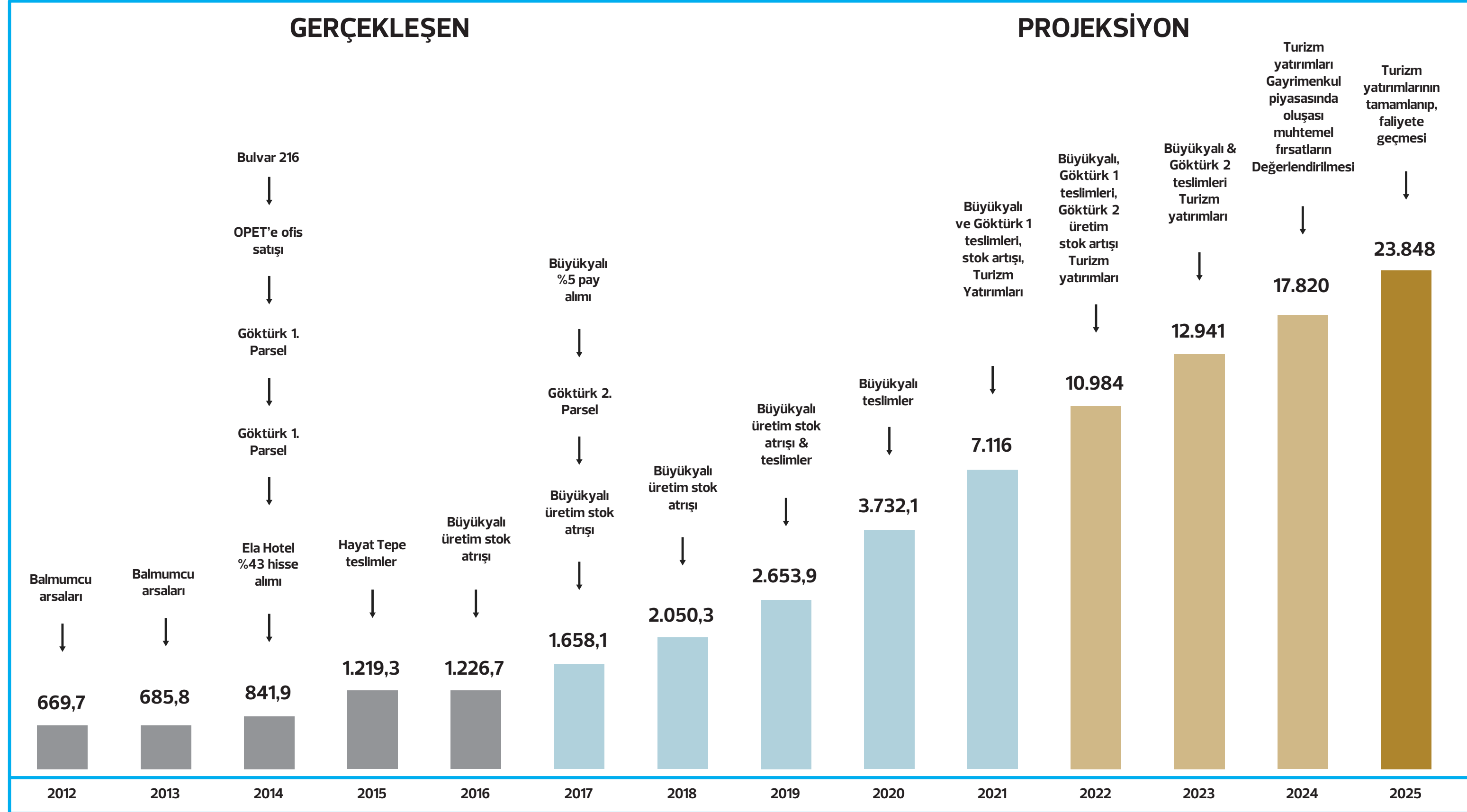
**8.161 MR TL**

TOPLAM NET AKTİF DEĞER

**4.011 MR TL**

30.06.2022 İTİBARIYLA PİYASA DEĞERİ

# Net Aktif Değer Projeksiyonu (Mn TL)



Güçlü, Net, Aktif Değer büyümemiz, stratejimizin başarıyla uygulandığını gösteriyor.

# Neden Özak GYO'ya Yatırım Yapmalısınız?

- 1 PREMIUM SEGMENTİNE HİTAP EDEN PORTFÖY**  
Yüksek gelir grubu müşterileri hedefleyen merkezi konumlu yeni projeler
- 2 DOĞRU ŞEKİLDE KONUMLANMIŞ PORTFÖY YAPISI**  
Her türlü ekonomik konjektüre karşı dengeli ve hazır gayrimenkul portföyü
- 3 GÜVEN VEREN BİLANÇO RAKAMLARI**  
Sektöre göre düşük borç pozisyonu ve riskten doğal korunma ile düşük döviz riski
- 4 YÜKSEK GETİRİ POTANSİYELİ**

TOPLAM AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ

**9.7 MR TL**

GAYRİMENKUL PORTFÖY DEĞERİ

**7.104 MR TL**

NET AKTİF DEĞER

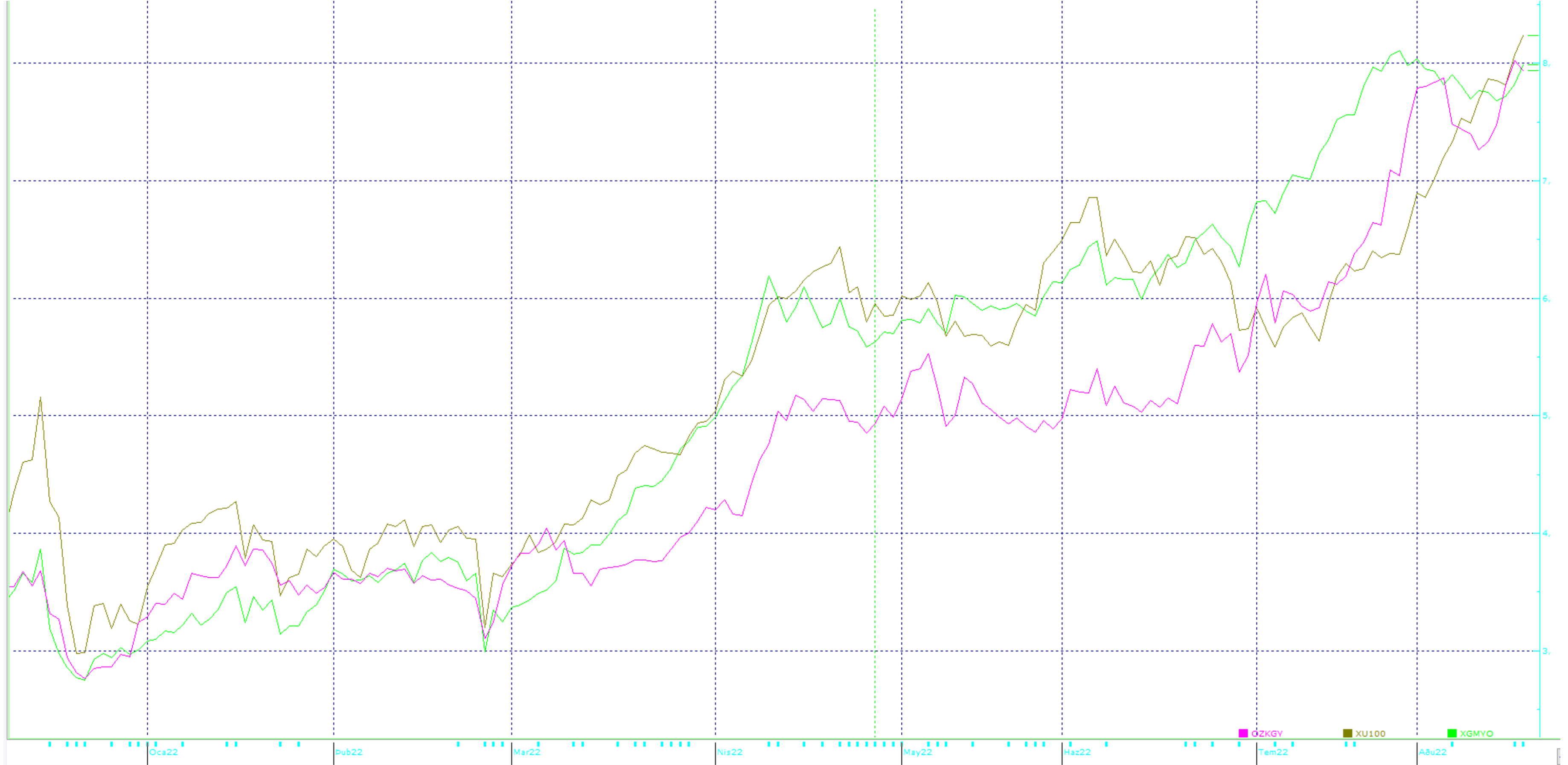
**8.1 MN TL**

NET KAR

**928 MN TL**



# Hisse Performansı



# ÔZAKGYO

Hayata Değer Katar

[ozakgyo.com](http://ozakgyo.com)

