

13.05.2019; 14:00

Özak GYO 2019 Yılı 1.Çeyrek Finansal Sonuçlar Telekonferansı Deşifre Metni

00:00	Sunucu	Saygıdeğer katılımcılar, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 2019 1. Çeyrek Finansal Sonuçları Telekonferansı'na hoş geldiniz, şimdi, sözü Sayın Hilal Yıldız Çelik'e bırakıyorum. Hilal Hanım, lütfen buyurun.
00:19	Hilal Yıldız Çelik	Merhabalar, ben Özak GYO Yatırımcı ilişkileri yöneticisi Hilal Yıldız Çelik. 2019 yılı ilk çeyreğini değerlendireceğimiz finansal sonuçlar telekonferansımıza hepiniz hoş geldiniz yeniden, katılımınız için teşekkür ederiz.
00:34	Hilal Yıldız Çelik	Bugün aramızda şirket yöneticilerimizden Özak Global Holding Yönetim Kurulu üyesi Sayın Okay Ayrar, Özak Global Holding Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu üyesi Sayın Vedat Ateş, Holding CFO'muz ve İcra Kurulu Üyemiz Rüstem Güney, Özak GYO Genel Müdürü Sayın Fatih Keresteci, Özak GYO Finans ve Mali İşler Direktörü Sayın İlker Ünal, Özak Global Holding Finans Direktörü Sayın Didem Çaliker ve Özak Global Holding Bütçe Müdürü Sayın Ebru Arslan bulunuyor. Sunum için şimdi sözü Finans Direktörümüz Sayın İlker Bey'e bırakıyorum, buyurun İlker Bey.
01:14	İlker Ünal	Teşekkürler. Sayın katılımcılar tekrar hoş geldiniz demek istiyorum. Sunumumuza konsolide portföy gelişmeleri ile başlayacağız. Toplam aktif büyüklüğümüz 2018 yılsonuna oranla %6 artarak 3,57 milyar TL'den 3,78 milyar TL'ye çıktı, net aktif değerinde bir değişiklik yok, geçen sene sonunda 2,05 milyar TL'ydi bu çeyrekte aynı şekilde 2,05 milyar TL ile bitirdik. 31 Mart 2019 sonunda kiralama portföy doluluk oranımız %88. FAVÖK rakamına baktığımızda, 2018'in ilk çeyreğinde -2,04 milyon TL, 2019'un ilk çeyreğindeyse, -2,54 milyon TL gerçekleşti. FAVÖK marjları da, geçen senenin ilk çeyreğinde %-12,1, 2019'un ilk çeyreğindeyse %-13,7. Net zararımız, 2019'un ilk çeyreğinde, -24,48 milyon TL'ydi, bu rakam, geçen seneye baktığımızda -24,06 milyon TL idi.
02:29	İlker Ünal	Toplam satış hasılatımız %10 artarak 19 milyon TL'ye ulaştı. Bu arada, kira gelirlerimiz de solda, bu sene 23,96 milyon TL, geçen sene ilk çeyreğindeyse 17,04 milyon TL ile kapandı. Net borcumuz, 483 milyon TL'den 533 milyon TL'ye çıktı. Burada net yabancı para tutarında ciddi bir düzelme var -97 milyon TL'den -15 milyon TL'ye bir düşüş görüyoruz.
03:03	İlker Ünal	Toplam hasılatımız 2019'un ilk çeyreğinde 2018'in ilk çeyreğine göre 1,6 milyon TL artış gösterdi. 2018'in son çeyreğine göre 13 milyon bir azalış gösterdi, buradaki azalış tamamen turizm sektöründeki sezonsallıktan kaynaklanmakta. Geçen seneyi hatırlarsak, toplam hasılat 2017'de 138 milyon TL'ydi, 2018'i ise 210 milyon TL bitirmiştik. Kira gelirlerinde 2019'un ilk çeyreğinde, 2018'in ilk çeyreğine göre 7 milyonluk bir artış var. Burada doluluk oranları da devrede, geçen senenin son çeyreği ile kıyasladığımızda -1,2 milyon TL bir azalış görüyoruz.

03:52	İlker Ünal	FAVÖK sonuçlarına baktığımızda, 2 yılın ilk çeyreklerini karşılaştırdığımızda 0,5 milyon TL'lik bir düşüş var. Yine sayfa 5'te açıkladığım gibi 2019'un ilk çeyreğini 2018'in son çeyreğiyle kıyasladığımızda FAVÖK'te -9,4 milyon TL'lik bir düşüş var.
04:15	İlker Ünal	Özet konsolide tablosu rutin rakamlarına girmeyelim, detaylarını görüyorsunuz. Burada net kar zarar köprüsüne baktığımızda 18,5 milyon TL hasılat ile başlıyoruz, -14,7 milyon TL satılan malın maliyeti var. Operasyonel giderlerimiz -10,7 milyon TL, diğer gelirler 31 milyon TL, burada büyük çoğunluğu 28 milyon TL ile kambiyo karı oluşturmakta. Diğer giderlerde -19,7 milyon TL, burada da büyük çoğunluğu kambiyo zararları oluşturmakta. Net finansal giderlerimiz -30 milyon TL, 0,2 milyon TL vergileri var, nette -24,5 milyon TL ulaşıyoruz.
05:00	İlker Ünal	Kredi borç dağılımına baktığınızda, 2019 ilk çeyreğinde 993 milyon bir borç yükümüz var, buradan 459 milyon nakit ve nakit benzerleri çıkardığımızda, reel kredi borcumuz 533,48 milyon olarak gözükmetedir. Burada detayına bakalım, kısa vadeli finansal borçlardan 785 milyon, uzun vadeli finansal borçlardan 207 milyon geliyor. Nakit ve nakit benzerlerinden 459 milyon düştüğümüzde, net borcumuz 533 milyon kalıyor. Geçen seneye kıyasladığımızda, 483 milyon borcun üzerine 87 milyon kısa vadeli borç artışı, 5,8 milyon uzun vadeli borcun düşüşü ve nakitte de 32 milyonluk bir artış var. Soldaki net aktif değer köprüsünün detayını incelersek, toplam gayrimenkul portföy değerimiz 2,8 milyar TL bunun dağılımına baktığımızda, 482 milyon arsaldan, 622 milyon ofisten, 579 milyon otelden, 456 milyon perakende sektörü, 702 milyonluk projeler görüyoruz. İştiraklerimiz 153 milyon ve 612 milyonluk bir nakit var, 228 milyon da diğer varlıklarımız var, buna karşılık, diğer yükümlülükler 889 milyon ve borçlar da 900 milyon olarak gerçekleşiyor, net aktif değerimiz 2,04 milyar TL.
06:36	İlker Ünal	Burada net aktif değer tablomuzda detayları görüyorsunuz. Burada portföy dağılımımızı size söyleyeyim; turizmde %25, perakende %16, ofis %20, arsa %16 ve %20'si projeden oluşmaktadır. İskonto oranımız 5 Mayıs itibarıyla %70. Çok kısa devam eden projemizden bahsedeyim. Büyükyalı projesinde inşaatın tamamlanma oranı %75 seviyesine geldi. 31/03 itibarıyla 530 ünitenin satışı gerçekleşti ve buradan 1,63 milyar TL bir satış cirosuna ulaşıldı. Son olarak da Göktürk projesinden bahsedelim, Göktürk projesinde ruhsatımız alındı, 2019 üçüncü çeyreğinde projeye başlamayı değerlendireceğiz.
07:34	İlker Ünal	2019 hedeflerine çok kısa değineyim, 2019 sonunda 1,2 milyar TL bir hasılat hedefimiz var. Net aktif değerlerimizin de 2,9 milyar TL olmasını bekliyoruz. FAVÖK hedefimiz 619 milyon ve toplam kira hedefimiz de 415 milyon. Sunumumuzun sonuna geldik, katıldığınız ve dinlediğiniz için çok teşekkür ediyorum ve sözü Hilal Hanım'a bırakıyorum.
08:02	Hilal Yıldız Çelik	Merhabalar, sorularınız varsa alabiliriz.
08:07	Sunucu	Saygıdeğer katılımcılar, eğer bir soru yöneltmek isterseniz telefonunuzun 0 ve 1 tuşlarına sırayla basınız, beklediğiniz için teşekkür ederiz. Çağdaş Doğan BGC Partners'tan bir sorumluz var, lütfen buyurun.
08:35	Çağdaş Doğan	Merhabalar, Çağdaş ben. BGC Partners, sunum için teşekkür ederim. Bir iki tane ufak sorum olacaktı, bir tanesi portföyünüzdeki 34 Portall Plaza'nın doluluk oranında bu çeyrek bir düşüş gözlemledik, nitekim

		<p>herhalde kira artışındaki, benim beklentimin esas altında kalmasının sebebi olarak bunu görebiliyorum, o konu hakkında biraz bilgi verebilerseniz, ne zaman tekrar geçen seneki doluluk oranını ulaşılabileceği konusunda biraz öngörünüz paylaşabilerseniz sevinirim. Yine 34 Portall Plaza'dan 2019 için, bütün sene için hedeflediğiniz kira gelirini şu anda revize etme ihtiyacı duyar mısınız, onu merak ederim. İkinci sorum, bir türev enstrüman kullanımı dikkatimi çekti, herhalde Dolar ya da Euro pozisyonu hedge etme amacı ve oradan da birinci çeyrekte bir miktar kar yazıldığını görüyorum. Bu hedge pozisyonu hala duruyor mu halihazırda ve dolayısıyla, oradan bu çeyrekte de şu anda tabi ki TL değer kaybettiği için kar yazmayı, ya da daha doğrusu zararın oradan offset olmasını bekleyebilir miyiz? Onun dışında her zaman olduğu gibi, yine Büyükyalı projesinin son durumuyla alakalı ve özellikle de teslimlerin ne zaman başlayacağı ve dolayısıyla da bizim kar zarar tablosunda ne zaman, yaklaşık nasıl bir miktarlar bu sene görebileceğimiz dair hakkında biraz daha güncel tekrar bilgi verebilerseniz çok sevinirim, teşekkürler.</p>
10:21	Fatih Keresteci	<p>Çağdaş Bey merhabalar öncelikle sorularınız için teşekkürler. 34 Portall'dan başlayacak olursak, sene başında bazı sıkıntılı olan birkaç kiracımız ile yollarımızı ayırdık, onlarla ilgili olarak da pek çok firma ile şu anda görüşmeler devam ediyor, kiralama çalışmaları, kuvvetle muhtemel biz bu çeyrek içerisinde o kiralamaları tamamlayacağımızı öngörüyoruz. Bu sayede ikinci yarıda yine planlamış olduğumuz doluluk rakamlarına 34 Portall'da ulaşmış olacağız. Büyükyalı ile ilgili olarak, şu anda satışlar devam ediyor, inşaat oranımız %75 İlker Bey'in bahsettiği gibi, Eylül ayı itibariyle de konut teslimlerine başlıyor olacağız, bir sene içerisinde de bütün projeyi tamamlama hedefini şu anda devam ettiriyoruz. Satışlar kısmında da, şu an ilk çeyrekteki hızlı satışın biraz daha altında bir tempoyla devam ediyoruz, ama yaz aylarında tekrar satış rakamlarının artacağını planlıyoruz, özellikle, bayramla beraber yurtdışından gelecek müşterilerle, hem iç pazar hem de yurtdışı kaynaklı yaz aylarını iyi geçireceğimizi düşünüyoruz. Finansal sorunuz için ben Finansal Direktörümüz Didem Hanım'a aktarıyorum.</p>
12:00	Didem Çaliker	<p>Merhabalar Çağdaş Bey, türevle ilgili sorunuza öncelikle cevap vereyim isterseniz. Bu tamamen, Mayıs Haziran ayları için döviz cinsinden kredi geri ödemelerimiz hedging amacıyla yapmış olduğumuz bir türev işlemiydi. Şubat ayı ağırlıklı olarak bunu gerçekleştirdik. Henüz vadeleri gelmedi ama yarısı diyebilirim Mayıs sonuna doğru gerçekleşecek. Dolayısıyla, bizim yapmış olduğumuz forward kurlarla, bugünkü piyasadaki kurlarına göre bir kar yapmış durumdayız. Ama şunu belirtmek isterim ki, bu tamamen kredi ödemelerinin hedge amacıyla yapılmıştır, bir spekülatif hareket değildir. Şu anda da, hâlihazırda hala realize olmamıştır, Mayıs sonu itibariyle yarısı realize olacaktır, Ağustos'a kadar uzanan kısa vadeli bir forward türev işlemidir.</p>
13:01	Çağdaş Doğan	<p>Tamamdır, Ağustos'a kadar uzanıyor dediniz. Bu geçmişte çok uygulanmayan bir yöntemdi yanlış bilmiyorsam. Bu önümüzdeki dönemde de benzer şekilde kredi ödemeleri öncesi uygulanmasını bekleyebilir miyiz yoksa o tamamen sizin piyasayı okumanızla, kur</p>

		üzerinde bir baskı olup olmadığını hissetmenizle alakalı, ihtiyaç duyulursa yapılacak bir uygulama olur diye mi düşünmem gerekir.
13:30	Didem Çaliker	Aslında biz sürekli takip ediyoruz ve aslında geçmişte de yaptık, hatta geçmişte daha yüksek tutarlarda yaptık, özellikle de geçen yılın son çeyreğinde diyebilirim. Ama belki tesadüfen vadelerde dönem sonlarına denk gelmediği için görmemiş olabilirsiniz veya dikkat etmemiş olabilirsiniz. Biz, tamamen risk politikamız gereği dövizli olan kredi geri ödemelerimizin bir kısmı için, yani %50 ile 70 civarında, maksimum üç ya da dört aylık vadelerde bu işlemi yapmaya devam ediyoruz. Devam edeceğiz de tabii piyasa algıları sebebiyle. Yani sürekli yaptığımız ve ileride de belki tutar olarak biraz daha yükseltebileceğimiz oranlar. Ama biliyorsunuz Şubat sonrası piyasalarda oluşan forward ürünlerine karşı hem spotun çok yükselmesi hem de yurtdışında swap maliyetleri sebebiyle biraz ara vermek zorunda kaldık. Çünkü fiyatlamalar çok mantıklı seviyelere gelmiyor. Farklı başka ürünlerle, bunları hedge edebilirsiniz, dolayısıyla, şu an için piyasa çok imkân vermediği için devam etmiyoruz ama tekrar piyasada olumlu bir düzelme olduğunda, yine yılsonuna kadar kredi geri ödemelerimizin tarihlerine ilgili işlemleri yapmaya devam edeceğiz.
14:55	Çağdaş Doğan	Tamamdır. Çok teşekkür ederim.
15:05	Sunucu	Saygıdeğer katılımcılar, eğer bir soru yöneltmek isterseniz telefonunuzun 0 ve 1 tuşlarına sırayla basınız, beklediğiniz için teşekkür ederiz.
15:27	Sunucu	Saygıdeğer katılımcılar, eğer bir soru yöneltmek isterseniz telefonunuzun 0 ve 1 tuşlarına sırayla basınız, beklediğiniz için teşekkür ederiz.
15:47	Sunucu	Şu anda başka bir sorumuz bulunmamaktadır. Sözü tekrardan sayın konuşmacılarımıza bırakıyorum. Lütfen buyurun.
15:55	Hilal Yıldız Çelik	Merhabalar, Telekonferansımızın deşifre metni de bir hafta içinde internet sitemizde sunulacaktır, oradan takip edebilirsiniz. Geniş içerikli yatırımcı sunumumuz da yine aynı şekilde internet sitemizde yayınlanacaktır. Hepinize yeniden katılımınız için teşekkür ederiz.
16:26	Sunucu	Saygıdeğer katılımcılar, konferansımız sona ermiştir, katılımınız için teşekkür ederiz, şimdi hattan ayrılabilirsiniz.

Katılımcılar :

Name	Company
Guner Gezer	Halk Yatirim
Cagdas Dogan	BGC Partners
Melis Akgun	Yapi Kredi Yatirim
Evren Gezer	Global Menkul Degerler