

13.11.2018; 14:00

Özak GYO 2018 Yılı İlk Dokuz Aylık Finansal Sonuçlar Telekonferansı Deşifre Metni

SUNUCU;

Saygıdeğer katılımcılar, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 3. Çeyrek finansal sonuçları telekonferansına hoş geldiniz. Şimdi, sözü Sayın Hilal Yıldız Çelik'e bırakıyorum. Hilal Hanım lütfen buyurun.

HİLAL YILDIZ ÇELİK;

İyi günler bayanlar ve baylar.

Ben ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Hilal Yıldız Çelik.

Özak GYO 2018 yılı ilk dokuz aylık Finansal Sonuçları telekonferansına hoş geldiniz.

Öncelikle hepinize katılımınız için teşekkür ederiz.

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,

Özak GYO Genel Müdürü Sayın Fatih Keresteci,

Özak Global Holding Finans Direktörü Sayın Didem Çaliker,

Özak Global Holding ve GYO Mali İşler-Finans ekip üyeleri Sayın Ebru Arslan, Sayın Hülya Erbay ve Sayın Kübra Akbalık bulunuyor.

Toplantı öncesi sizlere göndermiş olduğumuz sunum üzerinden, üçüncü slayttan telekonferansımıza başlıyoruz.

3. slaytta, dokuz aylık konsolide temel portföy gelişmelerimizi görebilirsiniz. Aktif büyüklüğümüz 2017'de 2,4 milyar TL iken Eylül ayı itibariyle 3,06 milyar TL'ye çıkmış bulunuyor. Net aktif değerimiz 2017 sonu itibariyle 1,66 milyar TL idi; 30.09.2018 değeri 1,62 milyar TL olarak gerçekleşti. FAVÖK rakamı 2017'nin ilk 9 ayına göre 28,5 milyon TL bir artışla 82,8 milyon TL olarak gerçekleşti. FAVÖK marjımızda geçen seneye göre önemli bir değişiklik bulunmuyor. Kiralama portföyü doluluk oranımız yine %93 olarak gerçekleşmiş durumda 30.09.2018 itibariyle.

4.slaytta, Net kar zarara baktığımızda 113 milyon TL kurdan kaynaklı giderlerin etkili olduğunu görüyoruz. Geçen senenin ilk dokuz ayında 64,8 milyon TL karımızdan, bu sene ilk dokuz ayda dediğimiz gibi kur kaynaklı 31,12 milyon TL'lik zarar oluştu. Bunun karşılığında, hasılatımızda geçen seneye göre artış söz konusu. Hasılatımız gerek turizm gelirlerindeki güçlü toparlanmadan dolayı, gerekse kira gelirlerimizdeki kurun etkisinden dolayı 114 milyon TL'den 178 milyon TL'ye yükseldi. Kira gelirlerimiz ise geçen senenin aynı dönemine göre 55 milyon TL'den 69,91 milyon TL'ye yükseldi. Net borcumuz 2017'nin sene sonunda 363 milyon TL'ydi, 2018 dokuzuncu ay itibarıyla 526,90 Milyon TL olarak gerçekleşti. Net borç rakamında da tabii 113 milyon TL'lik kur farkı çok etkili. 113 milyon TL kurdan kaynaklı giderden arındırıldığında net borç 413 milyon TL'ye geriliyor. Kurdaki artış arındırıldığında net borcun özkaynaklara oranı %35'ten %28'e, net borç toplam varlıklara oranı ise %17'den %13,7'ye geriliyor. Net yabancı para pozisyonumuzun eksi 171 milyon TL'den eksi 286 milyon TL'ye çıkmasının, aynı şekilde 113 milyon TL'lik kur farkı giderinden kaynaklanıyor. Bu gider hariç bakıldığında, aslında net yabancı para pozisyonumuzda 2017 sene sonuna göre çok büyük bir değişiklik olmadığını görüyoruz.

5.slaytta, Konsolide gelirlerimiz ile devam ediyoruz. Sayfanın sağ tarafında dokuz aylık kümüle verileri, sol tarafta ise çeyreksel verileri karşılaştırıyoruz. 9 aylık hasılatımızın 114 milyon TL'den 178 milyon TL'ye yükselmesinde turizm gelirleri çok etkili. Çeyreksel olarak baktığımızda da, turizm sezonundaki toparlamayla birlikte 178 milyon TL toplam hasılat rakamınının 109 milyon TL'lik kısmınının 3. çeyrekte gerçekleştiğini görüyorsunuz. 3. çeyrek hasılatında, geçen senenin aynı dönemine göre 43,6 milyon TL'lik bir artış söz konusu.

6.slaytta, kira gelirlerimizi irdeliyoruz. Yine sol tarafta çeyreksel bazlı olarak kira gelirleri, sağ tarafta da dokuz aylık kümülatif kira gelirlerimiz karşılaştırılmış durumda. 9 aylık kira gelirlerimize baktığımızda, %27'lik bir artış söz konusu. Büyük oranda kur farkı kaynaklı diyebiliriz buradaki artışa.

7.slaytta, FAVÖK'e bakıyoruz. FAVÖK marjında bir değişiklik olmamakla birlikte, FAVÖK rakamı geçen senenin aynı dönemine göre %52 artış göstererek 54,3 milyon TL'den 82,8 milyon TL'ye yükselmiş durumda. Çeyreksel olarak baktığımızda da FAVÖK'ün son çeyrekte, hem 2. çeyreğe göre hem de geçen senenin 3. çeyreğine göre turizm gelirlerine paralel artan satışlarla birlikte ciddi oranda artış gösterdiğini görüyoruz.

8.slaytta, özet konsolide gelir tablomuzu görebilirsiniz. Burada hem yıllık olarak dokuzuncu ay itibarıyla hem de çeyreksel olarak detaylı bir şekilde, hasılatımızı satış gelirleri ve kira gelirleri kaynaklı olarak detaylandırdık. Otelden, ofisten ve perakende alanlarımızdan elde ettiğimiz kira gelirlerimize ilişkin detayları bu slaytta görebilirsiniz.

9.slaytta, net kar köprüsü bulunuyor. 178 milyon TL hasılatımızdan 82,9 milyon TL maliyetimizi ve 25 milyon TL operasyonel giderlerimizi düşüyoruz. Gelir tablomuzda gördüğümüz 237,4 milyon TL diğer gelirlerin 212 Milyon TL'sinin kambiyo karından 20,7 milyon TL'sinin Göktürk arazimizdeki değerlendirilmesinden kaynaklandığını söyleyebiliriz. 129,3 milyon TL diğer giderlerimiz içinde 128 milyon TL kambiyo zararı ve 1,3 milyon TL diğer giderlerimiz var. 210 milyon TL civarında net finansman giderlerimizin, 198 milyon TL'si kredi kur farkı giderinden kaynaklanıyor. 12 milyon TL'de net faiz giderimiz var. Böylelikle dönem net zararımız 31,1 milyon TL olarak gerçekleşiyor.

10.slaytta, reel kredi borcumuzu ve net borcumuzu anlatan grafiklerimiz bulunuyor. 943 milyon TL toplam borçtan 416 milyon TL nakit ve benzerlerini düştüğümüzde 526,9 milyon TL reel kredi borcumuz olduğu görülüyor. Tabi reel kredi borcundaki artışta yine kur farkının etkili olduğunu söylemek gerekir. Reel kredi borcunun özkaynaklara oranı %35,6, toplam varlıklar oranı ise %17,2. Ama daha önceki slaytlarımızda da söylediğimiz gibi, kurun etkisini arındırdığımızda bu oranlar, özkaynaklarda %28'e, toplam varlıklarda %13'e geriliyor.

11.slaytta, net borçtaki değişimi görebilirsiniz. Kısa vadeli finansal borçlarımız ilk 9 ayda 711 milyon TL artış gösterdi, uzun vadeli finansal borçlarımız da 232 milyon TL olarak eklendi. 416 milyon TL nakit ve benzerlerini düştüğümüzde, 526,9 milyon TL olarak reel kredi borcumuzu görebilirsiniz. Artışa ve azalışlara baktığınızda; 31.12.2017 itibariyle 363 milyon TL net borcumuza, kısa vadeli borçlardaki 425 milyon TL artışı ekliyoruz. Uzun vadeli borçlardaki 16 milyon TL azalış ve nakit ve benzerlerdeki 244 milyon TL artış etkisi buraya eksi isabet ettiği için, Eylül itibariyle net borcumuz 526,9 milyon TL olarak gerçekleşiyor.

12.slaytta, Net Aktif Değer ve gayrimenkul portföy dağılımımızı görebilirsiniz. Gayrimenkul portföy değerimiz 30 Eylül 2018 itibariyle 2 milyar 241 milyon TL olarak gerçekleşmiş durumda. Bu değerın geçen seneye göre artmasının sebebini, Büyükyalı'daki inşaatın ilerlemesiyle birlikte onun gayrimenkul portföyümüze kattığı artı değer olarak söyleyebiliriz. Net aktif değerimiz, varlıklarımızdan yükümlülüklerimizi düştüğümüzde 1 milyar 620 milyon TL olarak gerçekleşti 30 Eylül 2018 itibariyle.

13.slaytta, Net Aktif Değer tablosunu daha detaylı bir şekilde görebilirsiniz. 2018 sene sonu tahminimizi koruyoruz net aktif değerle ilgili olarak. 1 milyar 892 milyon TL net aktif değer öngörümüz bulunuyor 31.12.2018 itibariyle. Yan tarafta, net aktif değere göre portföy dağılımımızı görebilirsiniz. Genel olarak perakende alanlarımız %17, ofis alanlarımız %19, arsalarımız %19, projelerimiz %20, turizm (otel ve iştirakimiz olan otel işletmeleri şirketi birlikte) %25'lik bir dağılım söz konusu net aktif değerde. Paylarımız Borsa İstanbul'da 30 Eylül 2018 itibariyle %62,5 iskontolu işlem görürken, dün kapanış itibariyle 595 milyon TL piyasa değerimiz ile %63,3 iskontolu olarak işlem görmekteyiz.

14.slaytta, Projelerle ilgili olarak, Büyükyalı ve Göktürk Projesi detaylarını görebilirsiniz. Büyükyalı projemizde projeksiyonlarımızı yeniledik, revize ettik, bunlarla ilgili daha detaylı bilgileri içeren yatırımcı sunumunu telekonferanstan sonra hem sizlere göndereceğiz hem de KAP'ta açıklayacağız. Yatırımcı sunumunda projelere ilişkin olarak detaylı bilgileri de görebilirsiniz. Büyükyalı'da proje gelirimizi 5,40 milyar TL olarak revize ettik. Büyükyalı projesi satışlarından bahsedecek olursak, Emlak Konutun KAP'ta açıkladığı rapora göre 30 Eylül 2018 itibariyle 474 ünitenin satışı gerçekleşti ve 1,4 milyar TL'lik satış cirosuna ulaşmış durumda.

15. ve son slaytta, 2018 sene sonu hedeflerimizi görüyorsunuz. 2018 beklentilerimizi koruyoruz. 2018 yılsonu hasılatımızı 186 milyon TL olarak öngörüyoruz. Bunun karşılığında FAVÖK'ümüzün 74,2 milyon TL olarak gerçekleşeceğini öngörüyoruz. Net aktif değer hedefimiz 1 milyar 892 TL, toplam kira hedefimizi ise 85,6 milyon TL olarak koruyoruz.

Katılımınız için yeniden hepimize teşekkür ederiz. Soru cevap kısmında sizden sorularınızı bekliyoruz.

SUNUCU;

Saygıdeğer katılımcılar, şimdi soru ve cevap bölümümüz başlıyor. Eğer bir soru yöneltmek isterseniz telefonunuzun 0 ve 1 tuşlarına sırayla basınız. Beklediğiniz için teşekkür ederiz.

Çağdaş Doğan, BGC Partners'tan bir sorunuz var, lütfen buyurun Çağdaş Bey.

ÇAĞDAŞ DOĞAN;

Merhabalar, sunum için teşekkür ederim. Birkaç tane sorum olacak.

Bir tanesi, bu yakın zamanda devreye giren gayrimenkul kiralama sözleşmelerinin FX'ten TL'ye dönüşü ile alakalı, ki bununla ilgili Özak Grubu ile olan sözleşmeleri TL'ye döndüğünüz konusunda bilgi verdiniz. Diğer çalışmalar nasıl devam ediyor? Bunun genel olarak operasyonlarınıza olan etkisinin nasıl olacağını düşünüyorsunuz?

İkinci sorum, Büyükyalı'da üçüncü çeyrekte oldukça kuvvetli bir satış performansı vardı. Alıcıların genel olarak hangi ülkelerden olduğunu sormak istiyorum, daha çok yabancı mıydı? Büyükyalı'da sizin satış performansınızı olumlu ayarıştıran nasıl bir çabanız oldu? Şu ana kadar da dördüncü çeyrekteki görüntü, üçüncü çeyrekle karşılaştırınca nasıl devam ediyor, onu sormak isterim.

Üçüncü sorum Göktürk projesiyle alakalı zamanlama konusunda bir fikir verebiliyor musunuz?

Dördüncü sorum, üçüncü çeyrek finansal tablolarında ortaklardan alınan bir borç görüyorum. Borç miktarı gördüğüm kadarıyla 201 milyon TL'ye ulaşmış ve anladığım kadarıyla da nakit olarak duruyor. Finansal tablo dipnotlarında da bunun önümüzdeki dönemde doğabilecek yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi gibi bir ibare konulmuş, bu konuda biraz daha fikir verebilir misiniz?

Ve son sorum, biliyorum çok soru sordum ama, en son slaytta verilmiş olan hem Satış hem EBITDA'ya ilişkin 2018 yılsonu hedefleri 9 aylık rakamlarla karşılaştırdığımızda, şu anda hedeflerin zaten bayağı büyük bir kısmını tamamlamış gibi gözüküyorsunuz. Dolayısıyla 2018 tahminlerinde özellikle revenue ve EBITDA'da yukarı yönlü bir risk olduğunu düşünmemiz makul olur mu? Çok teşekkürler.

FATİH KERESTECİ;

Çağdaş Bey merhabalar, Fatih Keresteci ben. Sorularınız için teşekkürler. Ben öncelikle projelerle ilgili sorularınızı cevaplayacağım. Göktürk projesiyle ilgili olarak ilk etap 33 dönüm brüt arsadaki projelendirme çalışmalarımıza ilişkin olarak avan proje olayımızı gerçekleştirdik. Şu anda ruhsat projelerini belediyeyle görüşme aşamasındayız. Bu yıl içinde ruhsatlarımızı tamamlama hedefimiz var. Tabi şu anki konjonktüre göre Nisan ayı gibi de orada satışlara başlamayı planlıyoruz, ama tabi konjonktüre bağlı olarak belki zamanda bir erkene çekme veya ileri kaydırma olabilir. Ama şu anda, bu sene içinde ruhsatımızı alıp Nisan ayında satışa çıkmayı planlıyoruz.

Büyükyalı ile ilgili olarak, üçüncü çeyrekte gelen satışlar içerisinde yurtdışı satış oranı, normalde bizim projede %15'ler %20'ler civarındayken, o çeyrek için %50'lere ulaşmış durumda. Bunların yapısına baktığımız zaman önemli bir kısmı aslında Avrupa'daki Türklere kaynaklı, Fransa, Belçika, Almanya gibi ülkelerde yerleşik oranın pasaportu olan KDV avantajı kullanabilen müşterilerimiz oldu, özellikle Ağustos

ayındaki ciddi kur artışını da fırsata çevirerek. Onun haricinde, tabi Suudi Arabistan, Katar başta olmak üzere körfez ülkelerinden de almış olduğumuz bir talep var. Şu anda zaten körfez ülkeleri ile ilgili, daha evvel de söylediğimiz gibi, bir acenta ağı kuruyoruz. Bu ülkelerde satışı daha da arttırmak için oralardaki acentalarla ve bankalarla da görüşmelerimiz devam ediyor. Fendi'yle yaptığımız bloğumuzun da lansmanını bu ay sonu ya da önümüzdeki aybaşı gibi planlıyoruz, onun da özellikle Körfezde satışa algı açısından bir katkısı olacağını düşünüyoruz. Son çeyrekte, tabi bu üçüncü çeyrekteki göre daha yavaş bir satış hızı var, yine de satışlarımız devam ediyor ama o tabi ki üçüncü çeyrekte hem yabancıların Türkiye'de olması, hem dövizin aşırı hızlı değer kazanması ve bizim fiyatları tabi o oranda güncelleyememizden oluşan fırsat algısı, ciddi satış sağladı bize. Tabi, o tempoda olmasa bile şu anda, daha önceki çeyreklerden daha iyi bir performans Ekim ayında sağladık.

Kiralarla ilgili olarak, kiracılarımızın çoğuyla biz de kanuni bir regülasyon çerçevesinde karşılıklı anlaşarak sözleşmeleri TL'ye çevirme sürecini devam ettiriyoruz, büyük oranda bu tamamlandı. Tabi, şu anda zaten kurun geldiği nokta ve kanuni olarak da çevrilen kur, bizim yılbaşındaki öngörebildiğimiz yine de çok üstünde olduğu için, daha önceden planladığımız kira geliri ve planlamaların üzerinde devam ediyoruz. Ama tabi iki yıl sonra, tekrar tam ne olacağı belli değil ama tekrar dövize dönme ihtimali olursa, oradaki kurun geldiği noktayla belki tekrar uzun dönemde buradaki açık kapatılabilir diye düşünüyoruz. Ama zaten şu anda daha önce planlamaları sizinle paylaştığımız verilerin daha üzerinde bir rakamla devam ediyoruz. Tabi olası bir potansiyel artıştan biraz mahrumiyetimiz söz konusu.

Sözü Vedat Bey'e bırakıyorum, belki onun da, özellikle son sorunuzla ve kirayla ilgili ekleyecekleri vardır.

VEDAT ATEŞ;

Kira gelirleriyle ilgili konuda benim de ekleyeceğim iki husus var. Birincisi bilindiği üzere bir grup içi kiralalmamız var, bir de grup dışı kiralalmamız var. Grup içi kiralarda, özellikle TEFE ve ÜFE ortalamasında bir artış yaptık, bu da yasadaki alt sınırın daha üzerinde bir avantaj sağlıyor mal sahibine, yani Özak GYO'ya. Yılın sonu itibarıyla baktığımızda, 2018 yılının sonunda biz bu yeni düzenlenmeden dolayı aslında olumsuz etkilenmediğimizi görüyoruz projeksiyonlarımızda, hatta Fatih Bey'in dediği gibi TL bazında yılbaşı bütçemizin daha da üzerinde bir kira geliri elde ediyoruz. İkinci olarak, önümüzdeki iki yıla baktığımızda da, bizim projeksiyonlarımızda dövizdeki kur artışının enflasyon artışının altında kalacağını ön görüyoruz. Dolayısıyla böyle bakıldığında da, bizim gelecek yıllarda da bu son kira düzenlemesinden Özak GYO'nun olumsuz etkilenmeyeceği yönünde bir kanaatimiz var. Zaten önümüzdeki yıllar için projeksiyonlarımızı buna uygun şekilde tasarlamış olacağız.

Diğer iki soru, birisi ortaklardan alınan borç ile ilgiliydi. Zaten sizin de ifade ettiğiniz gibi bu işlem tamamen, şirketimizin Özak GYO'nun piyasada oluşabilecek önemli bir takım fırsatların doğması halinde, zaman kaybetmeden, bu yatırımları değerlendirmek adına likitidesini güçlendirmek amacıyla ortak tarafından nakit konmasıydı. 23 milyon Euro karşılığında 200 milyon TL civarında, bu da şirketimizin doğabilecek kar ve fırsatları değerlendirebilmesi için bir opsiyon olarak elimizde bulunmakta.

Yılsonu itibarıyla, projeksiyonlarımıza ilişkin bir sorunuz vardı. Bugün itibarıyla baktığımızda 82 milyon TL olan EBITDA'mızın yılsonunda biraz daha yükselmesinin öngörüyoruz, şu an rakam olarak 74 milyon TL gözüküyor EBITDA hedefimiz, ama bunun 82 milyon TL civarında 82-85 milyon TL civarında bir tutarla sonuçlanabileceğini de düşünüyoruz. Toplam gelirlere baktığımızda da, bugün itibarıyla 178 milyon TL,

yılsonunda ise bu rakamda 5 ila 7 milyon TL veya 10 milyon TL'ye yakın bir artış olacağını görüyoruz. Yani yılsonu planlarımızın hem EBITDA'da hem de cirosal olarak, yılbaşındaki tahminlerimizin daha üzerinde gerçekleşmesini bekliyoruz. Teşekkür ederim.

ÇAĞDAŞ DOĞAN;

Çok teşekkürler.

SUNUCU;

Saygıdeğer katılımcılar. Eğer bir soru yöneltmek isterseniz telefonunuzun 0 ve 1 tuşlarına sırayla basınız. Beklediğiniz için teşekkür ederiz.

Şu anda başka bir sorumuz bulunmamaktadır. Kapanış konuşması için sözü tekrardan Hilal Yıldız Çelik'e bırakıyorum. Hilal Hanım lütfen buyrun.

HİLAL YILDIZ ÇELİK;

Hepinize katılımınız için teşekkür ederiz. Toplantı başında da söylediğimiz gibi güncel hasılat ve FAVÖK projeksiyonlarımızı içeren yatırımcı sunumumuz hem sizlere mail ile gönderilecektir hem de KAP'ta geleceğe yönelik beklentilerimiz adına yayınlanacaktır. Onun haricinde bir sorunuz olursa yatırımcı ilişkilerine istediğiniz zaman ulaşabilirsiniz. İyi günler dilerim.

SUNUCU;

Saygıdeğer katılımcılar, telekonferansımız sona ermiştir. Katılımınız için teşekkür ederiz. Şimdi hattan ayrılabilirsiniz.
