

22.08.2017; 14:00

Özak GYO 2017 yılı ilk yarıyıl Finansal Sonuçlar Telekonferansı Deşifre Metni

SUNUCU;

Saygıdeğer katılımcılar Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 2017 yılı ilk yarıyıl 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Alper Gür.

Özak GYO 2017 ilk yarıyıl 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 Yönetim Kurulu üyesi Sayın Vedat Ateş,

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Genel Müdürü Sayın Fatih Keresteci,

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Finans Ve Mali İşler Direktörü Sayın Fırat Çoban,

ÖZAK Global Holding Bütçe ve Raporlama Müdürü Sayın Orhan Bayramoğlu,

Ve Sayın Cengizhan Çoban, Sayın Ebru Arslan ve Sayın Hilal Yıldız Çelik hanımefendiler var.

ALPER GÜR:

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı finansal sonuçları itibariyle 6 aylık konsolide finansal sonuçlarımızda toplam aktif büyüklüğümüz 2 milyar seviyesine ulaştı.

2016 yılının sonu itibariyle burası 1.78 milyar TL büyüklükte idi.

Net aktif değerimiz 1 milyar 287 milyon liraya ulaştı. 2016 sonu itibariyle 1 milyar 226 milyon seviyesindeydi.

Toplam kiralanabilir portföy doluluk oranımız %93 seviyesinde şu anda.

Döviz bazlı kontratlarımızın, kontratlarımızın döviz oranı %92 seviyesinde.

30 Haziran 2017 itibariyle toplam satış hasılatımız 49.2 milyon TL olarak gerçekleşti, Bu 30 Haziran 2016 itibariyle 53.5 milyon TL seviyesindeydi.

EBITDA rakamımız 15.1 milyon TL, yine EBITDA marjımız ise %31 seviyelerinde. Geçen sene aynı dönemde EBITDA marjımız %23' ler seviyesindeydi.

Net karımız 42.8 milyon TL. Yine geçen dönemde 6.6 milyon olan net karımız da büyük bir artış gerçekleşti. Bu zaten bildiğiniz üzere birinci çeyrekte yeni aldığımız Göktürk arazisinin değerlendirme rakamıyla önemli oranda bir artış gerçekleşti.

Net borç oranımız 382,5 milyon TL seviyesinde. Net borcumuzun geçen sene yıl kapanışı itibariyle yaklaşık 345 milyon TL olduğunu da yine sunumumuzda görebiliyorsunuz.

Finansal borçlarımızın ağırlıklı vadesi 1.43 yıl.

Net kısa döviz pozisyonumuz 106.6 milyon TL seviyesinde.

Üçüncü slayda geçiyorum. Özet konsolide gelir tablomuzda sol tarafta kümüle olarak 6 aylık 2016 ve 17 karşılaştırmasını, sağ tarafta ise çeyreksel bazda, bu dönem, bu çeyrek, bir önceki çeyrek ve geçen sene bu dönemin karşılaştırmasını görüyorsunuz.

Satışlar bacağına görüldüğü üzere ikinci çeyrekte 33.3 milyon TL civarında bir satış gelirimiz oluştu. Bunun 18.3 milyon TL'si kiralardan gelmekte idi. Bu bağlamda ikinci çeyreğin diğer çeyreklerle kıyaslanmasında, geçen sene ile kıyaslandığında %55 oranında, bir önceki çeyrekle kıyaslandığında %109 oranında bir artış gerçekleşti.

Kira gelirlerimizde de yine o paralelde bakılınca geçen seneye kıyaslandığında yaklaşık %28, bir önceki çeyrekle kıyaslandığında %7 oranında bir artış gerçekleşiyor. Buradaki artışlar biraz otelin ciro payı ile alakalı bir artış.

Brüt karımız bu çeyrekte 13.3 milyon TL, EBIT' imiz 6,5 milyon TL ve EBITDA'mız 9,5 milyon TL olarak gerçekleşti.

Marjlara baktığımızda brüt kar marjımız %40, EBIT marjımız %19.4, EBITDA marjımız %28 olarak gerçekleşti.

Net karımız, bu çeyrekteki rakam 2.9 milyon TL, geçen çeyrekte biraz önce bahsettiğim gibi Göktürk' teki değerlendirme artışındaki kardan dolayı, 40 milyon üzerine 2.9 milyon TL olarak bir kar marjı gerçekleşmiş durumda.

Dördüncü slaydımızda net kar köprümüzü göreceksiniz. Bu yine bizim gelir tablomuzun bir farklı gösterimi. Hasılatımız 49 milyon lira üzerinden dağılımlar görünmekte. Diğer gelirlerde 73 milyon liralık bir değerimiz var. Burada 53.3 milyon lira yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışından kaynaklanan bir rakamımız var. Yine 17.7 milyon lira kambiyo karı gerçekleşmiş durumda. Diğer giderlerdeki kambiyo zararımız ile örtüştürüldüğünde nette kambiyo zararı oluşuyor iki milyon seviyesinde. Çünkü kambiyo zararımız orada 19.8 milyon liralık kambiyo zararımız var. Yine 4.8 milyon lira değer gider kaleminiz toplamı 24.6 milyon liraya ulaşıyor. Net finansman giderlerin de 7,5 milyon lira net faiz giderimiz ve 11.4 milyon lira da ticari olmayan kambiyo zararı şeklinde bir rakamımız var. 3,5 milyon lira Ela Otel'den kaynaklanan bir vergi gelirimiz mevcut. Nette'de %87' lik bir kar marjına ulaşıyor. 42.8 milyon TL ile.

Beşinci slaytımızda konsolide gelirlerimizi görebilirsiniz. Toplam satışlarımızın çeyreksel bazlı ve kümüle olarak 6 aylık kar bazlı kıyaslamasını görebiliyorsunuz. İkinci çeyrekte de biraz önce bahsettiğim 33 milyon liralık bir satışımız gerçekleşti. Bu bir önceki çeyrekle kıyaslandığında 17.3 milyon TL' lik bir artışa, bir de önceki yıllarla karşılaştırıldığında yaklaşık 12 milyon TL'lik bir artışa tekabül ediyor.

Kira gelirlerimizde de aynı paralelde 18.3 milyon lira olan bu döneme ait kira gelirlerimizde, geçen seneye kıyaslandığında %28, bir önceki dönemle kıyaslandığında yüzde 6.6'lık bir artış söz konusu.

Toplam kira gelirlerimiz geçen seneye oranla artış gösteriyor. İlk altı ay geçen senede 28.8 milyon olan rakam, bu sene 35.4 milyon TL.

Geçen seneyi hatırlatmak gerekirse, 2016 yılını 61 milyon TL kira geliri ile kapatmıştık. Bu seneki kira geliri hedefimiz de 76 milyon TL seviyesinde. Buradaki büyük artış yine otelin turizm gelirlerimizin artması ile alakalı.

Altıncı slaytımızda EBITDA rakamlarımız mevcut. EBITDA rakamlarımızda da yine bu çeyreği, bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyasladığımızda yaklaşık 4 milyon TL'lik bir artışımız var. Bir önceki çeyrek ile kıyasladığımızda yine hemen hemen 3.8 milyon TL'lik bir artışı öngörüyoruz, gerçekleşmiş durumda. Burada altı aylık kar bacağına bakıldığında EBITDA' da 13.4 milyon liradan 15.1 milyon liraya bir artış var. Aynı zamanda EBITDA marjlarında da daha önemli bir artış görülüyor. Gördüğümüz üzere %23 olan EBITDA marjı geçen sene, bu sene %31 seviyesine ulaşmış durumda.

Ve altta toplam kredi borcumuzun gelişimi görülüyor. Toplam kredi borcumuz 6 aylık zaman diliminde 548.6 milyon TL olarak gerçekleşti. Bu rakamın Büyükyalı Projesi için ödenen avans düşüldükten sonraki rakamı 480.5 milyon TL' ye ulaşıyor.

Hatırlarsanız Emlak Konut bünyesinde ödediğimiz avans miktarı 129.4 milyon TL. Buradan geri tahsil ettiğimiz bir miktar var. Bunun akabinde şu andaki rakamımız 68.1 milyon TL' ye isabet ediyor. Bu paralelde kredi borcunun dağılımına bakıldığında, nakit ve nakit benzerlerimiz 166 milyon lira olduğundan ve bu bahsettiğim rakamında kendi kendine ödeyeceği öngörüsü ile ki dediğim gibi bir kısmını zaten kendi kendini kapattı.

314 milyon lira bir reel kredi borcu, net kredi borcu gibi bir rakama ulaşıyoruz. Oysa ki dediğim gibi net kredi borcu olarak asıl hesapladığımız rakam bu 68 milyon lirayı içeriyor.

Yedinci slaytımızda konsolide bilançomuz bulunmakta. Konsolide bilançomuzda dönen varlıklar 2017 altı aylık rakamlar üzerinden gidildiğinde dönen varlıklar 245 milyon, duran varlıklar 1 milyar 767 milyon ve toplam varlıklar böylelikle 2 milyar 12 milyon lirayı gösteriyor.

Kısa vadeli yükümlülüklerimiz 341, uzun vadeli yükümlülüklerimiz 498 milyon lira, öz kaynaklarımız 1 milyar 172 milyon lira. Dediğim gibi nakit ve nakit benzerlerimiz 166 milyon lira. Burada toplam borcumuz 348 milyon lira üzerinden çıkartıldığında, net borcumuz 382 milyon liraya ulaşıyor. 382 milyon liranın rasyolarına bakıldığında, her ne kadar 382 milyon liranın içerisinde ayrıca Büyükyalı' da ödediğimiz avansla birlikte bulunduğu için yan taraftaki gördüğümüz metinde bunları kıyaslar hale getirdik.

Net borcumuzun öz kaynaklara oranı %32 seviyesinden, bu 68 milyon lirayı da düştüğümüzde %27 seviyesine düşüyor. Net borç-varlık oranımız ise %19' dan %15.6' ya ulaşıyor.

Bir sonraki slaytımız, **sekizinci slayt**, net borcun oluşumunu gösteriyoruz. Burada 311 milyon liralık bir uzun vadeli finansal borçlarımız, 237 milyon lira kısa vadeli finansal borçlarımız ve 166 milyon liralık nakit ve nakit benzerleri düşüldüğündeki rakam 382 buçuk milyon liraya ulaşıyor. Net borcun değişimleri anlamında bakıldığında ise 2016 yılında 344.8 milyon lira bir net borçla kapatmıştık. Burada nakit ve nakit

benzerlerinde 11 milyon liralık bir artış var. Kısa vadeli finansal borçlarda 13 milyon liralık bir azalış var. Uzun vadeli finansal borçlarda da 64 milyon liralık bir artış var. Ardından 382,5 milyon liraya ulaşıyoruz.

Dokuzuncu slaytımızda net aktif değerimizi bulabilirsiniz. Burada detaylı olarak net aktif değerimizin oluşumu yer almakta. Dediğim gibi 2016 yıl sonu itibariyle 1 milyar 226 milyon lira olan net aktif değerimiz, 30 Haziran 2017 itibariyle 1 milyar 287 milyon liraya ulaşmış durumda. Bildiğiniz gibi net aktif değeri solo öz kaynaklarımızı eşit olarak oluşturuyoruz. 2017 sonu itibariyle tahminimiz, hatta kötümser tahminimiz 1.4 milyar seviyesinde şu anda.

Bu rakamlar üzerinden, 30 Haziran günü itibari ile, finansal sonuçların kapandığı gün itibari ile bakıldığında, market değerimiz 532 buçuk milyon lira olduğu için, iskonto oranımız %58 idi. Şu anda markette değerimizde bir artış var. Bu bağlamda dün akşam itibariyle finansal sonuçlarımızı açıkladığımız gece itibariyle, 662 milyon TL piyasa değerimizin iskonto oranı %48,5 seviyesinde.

Hedefimiz bunu da daha da iyileştirmek tabii ki. Bu anlamda çalışmalarımız bir yandan da devam ediyor.

Devam eden ve gelecek projelerimiz **onuncu slaytımızda**. Bildiğiniz üzere bizim en büyük projemiz Büyükyalı Projesi, yoğun bir şekilde ilerliyor. Biraz kısaca bahsettikten sonra ben genel müdürümüzden biraz detayları da isteyeceğim zaten. Büyükyalı projesinde, yine hatırlatmak gerekirse, bizim sermaye yatırıma 300 milyon liraya karşılık, 4 milyar 240 milyon liralık bir gelir beklentimiz var, satış cirosu beklentimiz var. Bu da 14 çarpanlı bir yaratılan değere ulaşıyor. Bu bağlamda %48'lik bir iç veri oranı (IRR) var Büyükyalı projemizde. Bir diğer projemiz, sıradaki projemiz Balmumcu projesi. Balmumcu projesi de şu anda 140 milyon liralık bir sermaye yatırıma karşılık 471 milyon liralık bir beklenen gelir beklentisi var. Ve Göktürk'te de yine bu bahsettiğim çarpanlar üç buçuk gibi bir çarpandan oluşuyor.

Beklentilerimizi bahsetmek isterim kısaca.

Onbirinci slaytımızda beklentilerimiz bulunuyor. Bu bahsettiğim rakamların daha detaylı hali burada olmakla birlikte, 2017 sonunu 124 milyon TL gibi bir ciro ile kapatmayı bekliyoruz. Bunun paralelinde yaklaşık 49 milyon liralık bir EBITDA ve neredeyse %40'lık bir EBITDA marjı gerçekleşecek. Dediğim gibi net aktif değer hedefimizde 1.4 milyar liraya ulaşıyor. Büyükyalı projesinden biraz bahsetmek istersek, Büyükyalı projesinde biliyorsunuz biz rakamlarımızı Emlak Konut' un açıkladığı paralelde çeyreksel bazda ilerletiyoruz. Bu anlamda Emlak Konut' un en son açıkladığı rakamlar üzerinden bahsedecek olursak, şöyle bir durumumuz var. En son itibariyle 246 adet daire satışımız var. 246 daire satışına istinaden şu anda 644

milyon liralık bir ciro elde etmiş durumdayız. Bu paralelde isterseniz biraz daha detaylı bilgiyi genel müdürümüzden rica edelim, Büyükyalı' nın gidişatı ve ilerleme oranları anlamında bize yardımcı olacaktır.

FATİH KERESTECİ;

Evet Merhabalar. Şuan da Büyükyalı projesinde inşaatımız hızla devam etmekte. İlk başta satışa çıktığımız konut kısmının büyük oranda kaba inşaatları tamamlandı, ince işlere geçildi. Diğer etaplarda da şu anda temeller atıldı, bloklar çıkıyor. Şu anda iş programının biraz daha önünde ilerliyoruz inşaat olarak. Şu anda %30' lara aşmış durumdayız inşaat işi ilerlemesi olarak. 2019 yılı teslim hedefimizi mümkün olduğunca öne çekmeye çalışıyoruz. Önümüzdeki dönemde tabii şu anda yaz ayları olması münasebetiyle biraz daha piyasa durgun devam ediyor yine tabii satışlarımız var ama normalde yaz aylarındaki genel mevsimselliği biz de müşterilerimizde gözlemliyoruz. Önümüzdeki dönemle ilgili olarak, Eylül ayı sonu itibariyle konut kısmımızdaki son iki bloğu satışa açılacağız ve onunla ilgili 21 Eylül' de bir lansman gerçekleştireceğiz. Bu arada Emlak Konutun' da Eylül ayı ortasında başlatacağı yeni bir satışla ilgili bir kampanyası olacak. Hem bu yeni blokların, hem de o kampanyanın etkilerini biz son çeyrekte tekrar gözlemleyebileceğimizi düşünüyoruz. Son çeyrekte daha iyi satış rakamlarına ulaşacağımızı düşünüyoruz. Şuan için bu kadar, teşekkürler.

ALPER GÜR;

Tekrar merhaba. İsterseniz soru-cevap bölümüne geçelim. Sorularınızı cevaplamak üzere tüm yöneticilerimiz buradalar. Buyurun.

SUNUCU;

Saygıdeğer katılımcılar eğer bir soru yöneltmek isterseniz telefonunuzun 0 ve 1 tuşlarına sıra ile basınız. Eğer konferansı hoparlör üzerinden dinliyorsanız, sorunuzu ahize üzerinden sormanızı rica ederiz. Beklediğiniz için teşekkürler.

Şu anda sorunuz bulunmamaktadır. Tekrardan sözü Sayın Alper Bey' e bırakıyorum. Lütfen buyurun.

ALPER GÜR;

Tekrar merhaba. Çok güzel bir sunum yaptığımı ve her şeyi kapsadığını düşünüyorum. Teşekkür ederim sizlere. Bir sonraki toplantımız muhtemelen Kasım ayının ortaları, hatta 10 Kasım gibi olacak. Sizleri şimdiden davet etmiş olayım. Çok teşekkür ederim katılımınız için. Hepinize iyi günler, hayırlı günler.

SUNUCU;

Saygıdeğer katılımcılar konferansımız sona ermiştir, şimdi hattan ayrılabilirsiniz.

TELEKONFERANS KATILIMCILARI;

Ali Rıza İncekara	BGC Partners Menkul Değerler A.Ş.
Ali Kerim Akkoyunlu	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Banu Eriş	Alternatif Menkul Değerler A.Ş.
Çağdaş Doğan	BGC Partners Menkul Değerler A.Ş.
Erdem Kaylı	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İlknur Turhan	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sinem Gurbuz	BGC Partners Menkul Değerler A.Ş.
Taylan Toprak	Garanti Yatırım Menkul Değerler A.Ş.