

12.05.2017; 14:00

Özak GYO 2017 yılı ilk çeyrek yıl Finansal Sonuçlar Telekonferansı Deşifre Metni

SUNUCU;

Saygıdeğer katılımcılar Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 2017 yılı ilk çeyrek yıl 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 Global Holding Finans Müdürü Handan Büyükkardeş,

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,

Özak GYO Yatırımcı İlişkileri Kıdemli Yöneticisi Sayın Hilal Yıldız Çelik var.

Bugünkü sunumumuza başlamak üzere sözü şirketimiz Finans ve Mali İşler Direktörü Fırat Çoban'a veriyorum, teşekkür ederim.

FIRAT ÇOBAN:

Merhaba öncelikle katılımınızdan dolayı teşekkür ederim. Sunumumuza finansal gösterge rakamlarımızla başlayacağız.

2017 birinci çeyrek sonuna baktığımızda toplam aktif büyüklüğümüz 2 Milyar TL'ye ulaştı.

Geçen sene yıl sonunda aynı rakam 1.78 Milyar TL olarak gerçekleşmişti.

Aktif değer tarafımızda 1.78 milyar TL'ye ulaşmış durumdayız birinci çeyrek sonu itibarıyla. Aynı rakam geçen sene yıl sonunda 1.73 milyar TL'e olarak gerçekleşmişti.

%95.4 toplam kiralanabilir portföy oranını yakaladık. Mevcut kiracılarımızın %90.2 oranında döviz bazlı kira kontratlarını yürütüyoruz, devam ettiriyoruz.

2017 birinci çeyrekte yaklaşık 16 Milyon TL'lik bir toplam satış hasılatı elde ettik. Gerçekleştirdiğimiz bu satış hasılatı ve sonrasında 2.3 Milyon TL'lik bir EBIT rakamı ve %14.6 EBIT marjıyla gerçekleştirdik. Bu rakam geçen seneki %11.4'lük EBIT marjının üzerinde bir rakamı işaret ediyor.

Benzer şekilde EBITDA rakamımıza baktığımız zaman 5.7 Milyon TL'lik bir rakam %35.6'lık bir EBITDA marjı ile gerçekleşti. Geçen sene EBITDA marjımız yıl sonunda %21.4 ile gerçekleşmişti.

Net income tarafına geldiğimizde yaklaşık 39 Milyon TL'lik bir net kar ilan ettik. Aynı rakam 2016'nın birinci çeyreğinde 4.1 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Borçluluk tarafına baktığımızda nakit ve nakit benzerlerimize düşerek 400.6 Milyon TL'lik bir net borç rakamına ulaşıyoruz. Bu rakam 2016 yılı sonu itibarı ile 345 Milyon TL civarındaydı. 400 Milyon TL'lik net borcumuzdan daha önceki sunumlarımızda da bahsettiğimiz üzere Büyükyalı projesi için Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına, Özak GYO'nun %55 lik payı oranında verilen yaklaşık 130 Milyon TL'lik avans düşürüldükten sonra net borç rakamı 271 Milyon TL'ye ulaşıyor. Bu rakam sonrasında toplam borçluluğumuzun toplam varlıklarımıza oranı %13.6, toplam borçlarımızın öz kaynağa oranı ise %23.2 olarak gerçekleşti.

Finansal borçlarımızın ağırlıklı ortalama vadesine baktığımızda birinci çeyrek itibarı ile 1.65 yıllık bir dönemi işaret ediyor. Sonrasında, net kısa döviz pozisyonumuzda geçen sene yıl sonuna göre bir iyileşme söz konusudur.

2016'da 168 Milyon TL olarak tamamladığımız net kısa döviz pozisyonumuz birinci çeyrek sonunda 116.9 Milyon TL olarak gerçekleşti. Bir sonraki slaytımıza geçiyorum.

Birinci çeyrek sonu itibarı ile kira gelirlerimiz otel, ofis ve perakende bölümlerinden elde edilmek üzere 17.1 Milyon TL olarak gerçekleşti. Burada 7.3 milyon TL'lik bir brüt kar %45.7 'lik bir brüt kar marjıyla

realize edildi. EBIT rakamımız az önce de bahsettiğim üzere 2.3 ve 14.6 EBIT marjıyla, EBITDA rakamımız 5.7 milyon TL %35.6'lık bir EBITDA marjıyla gerçekleşti.

Net finansman gelir-gider tarafımızda 18.8'lik bir rakam var. Bu rakamın büyük bölümü fx bazlı kayıplardan kaynaklanıyor.

Net karımızda 38.9 Milyon TL rakamına ulaştık. Rakamın içerisinde büyük ölçüde geçen dönemde karşılaştığımızda yatırım amaçlı gayrimenkullerde kaynaklanan değerlendirme, yeniden değerlendirme rakamına işaret ediyor.

Bir sonraki slaytımızda bu gelir tablomuz bahsettiğim rakamların kırılımını, net kar köprüsünü sizlerle paylaşacağım.

Hasılatımız 16 Milyon TL gerçekleşirken satılan malın maliyeti 8.7 Milyon TL, operasyonel giderlerimiz 4.9 Milyon TL olarak gerçekleşti.

Diğer gelirler tarafında 68.5 Milyon TL'lik bir gelir elde ettik. Bu gelirlerimizin yaklaşık %91'lük bir bölümü 51.6 Milyon TL'lik bölümü yatırım amaçlı gayrimenkullerimizin değer artışından, 15.3 Milyon TL'si kambiyo karından ve 1.6 Milyonluk TL'si diğer 6:30 elde edildi.

Diğer giderlerimiz tarafında 15.6 Milyonluk bir giderimiz, bu rakamın içerisinde 14.2 Milyon TL'si kambiyo zararından ileri geliyor.

18.8 Milyon TL'lik net finansman gelir tarafındaysa 8.4 Milyon TL net faiz 10.4 Milyon TL'lik rakamımızda ticari olmayan kambiyo zararından kaynaklandı.

2.4 Milyon TL'lik vergi gelir tarafında Ela Otel'den kaynaklanan ertelenmiş vergimizden ileri geliyor. Bu rakamlar sonrasında, yaklaşık 39 Milyon TL'lik bir net kar marjına, bir net kar rakamına %44.1 'lik bir net kar marjıyla ulaşmış olduk.

5. Slaytımız da satışlarımızın 2015-2016 yılı karşılaştırmalı ve 2016-2017 yılı çeyrek bazlı karşılaştırmalarını görebilirsiniz. Benzer şekilde satışlarımızın altında kira gelirlerimizin geçen çeyreğe göre çok fazla bir değişiklik göstermediğini görüyorsunuz.

Onun hemen yan tarafındaki slaytta da kira gelirlerimizin toplamda 2015-2016 karşılaştırmalı rakamlarını görebilirsiniz.

6 numaralı slaytımız da favök rakamlarımızın marjlarıyla birlikte çeyrek bazlı gelişimini izleyebilirsiniz. Buna benzer şekilde favök marjımızın rakamlarıyla beraber 2015-2016 karşılaştırmalı grafiğini de görüyorsunuz.

En altta toplam kredi borcumuzun gelişimi ve toplam kredi borcumuzun dağılımını görebilirsiniz. 2017 birinci çeyrekte, 541.3 Milyon TL'lik bir rakama ulaşmış durumdayız. Geçen sene aynı rakam 2016 yıl sonu

497 Milyon TL'idi. Bu borç gelişimindeki ana neden birinci çeyrekte yatırım amaçlı gayrimenkul portföyümüze dahil ettiğimiz yeni Göktürk arsamız için kullandığımız krediden ileri geliyor. Bu 541.3 Milyon TL'lik borcumuzdan 130 Milyon TL'lik emlak konuta vermiş olduğumuz Büyükyalı projesi avansını ve 141 Milyonluk nakit ve nakit gider rakamlarını düştüğümüzde toplamda 271 Milyon TL'lik bir net borç rakamına ulaşıyoruz.

Bilanço kalemlerimizde, yine 2015-2016 ve 2017 birinci çeyrek sonu itibariyle varlık 09:21 tarafındaki mukayeseleri, karşılaştırmaları görebilirsiniz.

8 no'lu slayt'a geçiyorum. 8 no'lu slaytımızda birinci çeyrek sonu itibari ile borçlarımızın genel dağılımını gösteren bir grafik hazırladık sizin için. Burada 223-222.4 Milyon TL'lik bir uzun vadeli finansal borcumuza karşılık 319 Milyon TL'lik bir kısa vadeli finansal borcumuza işaret ediyor.

Nakit ve nakit benzerleri tarafında 141 Milyon TL ile çeyrek sonunu kapattık.

Net borç değişimi tarafında 344.8 Milyon TL'lik yıl sonu rakamımızın sonrasında nakit ve nakit benzerlerimizin 11.4 Milyon TL'lik bir azalış, 68.7 Milyon TL'lik kısa vadeli borçlarımızda bir artış 24.3 Milyon TL'lik uzun vadeli finansal borçlar tarafımızda bir azalış gerçekleşti.

Bu rakamlarla birlikte 400 Milyon TL'lik bir net borç rakamına birim çeyreği sonunda ulaştık.

Bir sonraki slayt'a geçtiğimizde 9 no'lu slaytımızda net aktif değer tablomuzu görüyoruz. Burada artılarımızın 2016 yıl sonu itibari ile 220 Milyon TL'den birinci çeyrek sonu 384.9 Milyon TL'lik bir rakama ulaştığını görüyoruz. Bu rakamın içerisindeki önemli bölüm daha öncede bahsettiğim gibi Göktürk yeni arsanın alımından ileri geldi. Binalarımız tarafında yıl sonu değerlendirme rakamımızı aynı şekilde bırakıyoruz. 1 Milyon 50 Milyon TL projeler tarafında Büyükyalı projemizde üretim devam ediyor olduğu için burada 153.8 Milyon TL'den 187.2 Milyon TL'ye artan bir rakam karşımıza çıkıyor. Bağlı ortaklıklar rakamı yıl sonu ile aynı; 80 Milyon TL. İlk rakama baktığımızda 2016 yıl sonunu 1.23 Milyon TL ile kapatmışken birinci çeyrek sonunda 1.28 Milyon TL'lik bir rakama ulaştık. Yıl sonu için net aktif değer tablosu tahminimizde ise 1.4 Milyon TL'lik bir net aktif rakamına ulaşmayı hedefliyoruz. 31 Mart 2017 tarihi itibariyle piyasa değerimiz 515 Milyon TL ve %59.8 iskonto oranı ile değerlendirilmiştir. Yine raporu size hazırlamadan bir gün önceki piyasa değerimizde rakamın aynı seviyelerde olduğunu 512 Milyon 500 bin TL ve benzer %60 iskonto oranıyla işlem gördüğünü sizlere söyleyebiliriz.

Bir sonraki, 10 no'lu slaytımız da ÖZAK GYO olarak devam eden ve gelecekte başlamayı planladığımız projelerimizin etkisini görebilirsiniz. Büyükyalı projemizde sizlerin de bildiği gibi Kazlıçeşme sahil yolu üzerinde karma yolu bir proje olarak üretim süreçleri ve satışları devam ediyor.

Balmumcu projemizin burada 140 Milyon TL'lik bir sermaye yatırımı sonrasında, 471 Milyon TL'lik 3.4 çarpanla bir beklenen gelir oluşturacağını şu an projekte ediyoruz.

Balmumcu projemizde, Göktürk projemizde önceki etki Göktürk olarak adlandırdığımız parsel ve bu 3 aylık dönem içerisinde portföyümüze kattığımız yeni Göktürk arsamız ile beraber 73 Milyon TL 'lik bir sermaye sonrasında 603 Milyon TL'lik bir satış hasılatı 3.5 çarpanla ulaşmayı hedefliyoruz.

Göktürk tabi sizler için şu ana kadar daha önceki sunumlarımızda projeksiyon anlamında yer vermediğimiz projemizdi. Kısaca bahsetmem gerekirse, Göktürk'te en gözde siteler içerisinde, sitelerin olduğu bölgede yer alan 300 üniteden oluşmasını hedeflediğimiz high-end olarak adlandıracağımız bir konut projesi yapmayı hedefliyoruz. Bugün itibari ile arazinin tüm mülkiyeti %100'ü ÖZAK GYO ait olup proje ile ilgili de %40 iç birim oranını hedefliyoruz. Evet, son slaytımızda Büyükyalı, Balmumcu ve Göktürk projelerinde, hedeflediğimiz toplam proje gelirini toplam, proje maliyetini ve proje tamamlandığında ÖZAK GYO'nun yazacağı kar rakamlarını burada projekte etmeye çalıştık. 2017 yıl sonu beklentilerinde, sizlerle paylaşacağım rakamlar 724 Milyon TL'lik bir toplam gelir öngörümüz var. Bu toplam gelir sonrasında yaklaşık 49 Milyon TL'lik bir EBITDA rakamını yaklaşık %40 EBITDA marjıyla gerçekleştirmeyi hedefliyoruz. Net aktif değer tablosunun sonunda da paylaştığımız üzere 2017'i yıl sonunu 1.4 Milyar TL'lik bir net aktif değer rakamıyla tamamlamayı öngörüyoruz. Katılımınız için tekrar teşekkür ederim. Ben sözü tekrar Alper Bey'e veriyorum.

ALPER GÜR;

Tekrar Merhaba teşekkürler herhangi bir soru aklınıza geldiği zaman her zaman şirketimizin yatırımcı ilişkileri departmanına geri dönüş yapabilirsiniz. Gerek web sitemizde gerek kapta iletişim bilgilerimiz var. Katılımınız için çok teşekkür ederiz. Bir sonraki toplantıda tekrar görüşmek üzere hayırlı günler diliyoruz. Kolay gelsin. İyi günler.

TELEKONFERANS KATILIMCILARI;

Adem Kayalı

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Kadriye Kavas

Anadolu Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Kerim Gököz

Garanti Yatırım Menkul Değerler A.Ş.