

07.03.2018; 14:30

## Özak GYO 2018 Yıl Sonu Finansal Sonuçlar Telekonferansı Deşifre Metni

00 :00	Sunucu	Saygıdeğer katılımcılar, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 2018 Yılsonu Finansal Sonuçları Telekonferansı'na hoş geldiniz. Sözü Sayın Hilal Yıldız Çelik'e bırakıyorum. Hilal Hanım lütfen buyurun.
00 :17	Hilal Yıldız Çelik	Merhabalar, hoş geldiniz yeniden, ben Özak GYO Yatırım İlişkileri yöneticisi Hilal Yıldız Çelik, bugün 2018 yılsonu finansal sonuçları telekonferansını gerçekleştiriyoruz sizlerle. Aramızda, şirket yöneticilerimiz, Özak Global Holding Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Okay Ayrar, Özak Global Holding Yönetim ve İcra Kurulu Üyesi Sayın Vedat Ateş, 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, Özak Global Holding ve GYO Mali İşler ve Finans ekip üyelerimizden Sayın Ebru Arslan ve Sayın Hülya Erbay bulunuyorlar.
01:00	Hilal Yıldız Çelik	Şimdi size dağıttığımız sunum üzerinden Konferansımıza başlayabiliriz. 3. slayttan başlıyorum. 2018 yıl sonunda, toplam aktif büyüklüğümüz 3.57 milyar TL seviyesine geldi, geçen seneye göre % 48 bir artış söz konusu burada, 2.4 milyar TL'yi geçen sene toplam aktif büyüklüğümüz. Net aktif değerimiz de 1.66 milyar TL'den 2.05 milyar TL'ye yükseldi. Yatırım amaçlı gayrimenkullerimizdeki değer artışları, devam eden projelerimizdeki stok artışları, net aktif değerimizin büyümesinde etkili oldu. Kiralama portföyü doluluk oranımız ortalama %93 seviyelerinde. EBITDA'mız geçen sene, 2017 sene sonunda 56 milyon TL'yken 2018 sene sonunda 89.50 milyon TL olarak gerçekleşti. Hedefimizin ve beklentimizin de üzerinde bir artışla. EBITDA marjımız da geçen sene %40.4'ken, bu sene %40.6 olarak gerçekleşmiş durumda.
02:21	Hilal Yıldız Çelik	4. slaytımızda, yine konsolide temel portföy geliştirmeleri üzerinden devam ediyoruz. Net karımız 236.01 milyon TL olarak gerçekleşti konsolide olarak. Geçen sene, 258.98 milyon TL'ydi. Toplam hasılatımız %52 artarak 210 milyon TL olarak gerçekleşti 2018 yılında, hem turizmdeki güçlü toparlanma geçen seneye göre, hem de tabiki kurların da etkisi kira gelirlerimizdeki artışla da birleşerek bu şekilde %52 arttırarak 210 Milyon TL ulaştırdık hasılatımızı, yine sene sonu beklentilerimizin üstünde bir artış sergileyerek. Kira gelirlerimiz geçen sene 171.61 milyon TL iken bu sene 95.1 milyon TL'ye yükseldi. Net borçluluğumuz 363 milyon TL'den 453 milyon TL'ye çıktı 2017 sene sonuna göre, bir büyüme olmakla birlikte üçüncü çeyrekle karşılaştırdığınızda net borç seviyemizde azalma söz konusu. Net yabancı para pozisyonumuz da, bu sene 97.92 milyon TL olarak geçen seneye göre yine azalarak gerçekleşti sene sonu itibarıyla.
03:48	Hilal Yıldız Çelik	5. slaytımızda konsolide gelirlerimize ve hasılatımıza bakıyoruz. Burada, az önce de söylediğim gibi hem turizmdeki toparlanma, hem de kira gelirlerimizdeki artış hasılatlarımızda da artışa sebebiyet verdi tabii ki.

04:07	Hilal Yıldız Çelik	Sol tarafta, çeyrekse olarak hasılat dağılımımızı görürken, sağ tarafta ise, yıllık bazda hasılat artışımızı görüyoruz, geçen seneye göre %52'lik bir artışla 210 milyon TL olarak gerçekleşti. Çeyrekse olarak baktığımızda, üçüncü çeyreğe göre azalma söz konusu ancak burada tabi ki turizmin etkisi çok yüksek, yüksek sezonun etkisini üçüncü çeyrekte görüyoruz. Ama geçtiğimiz senenin dördüncü çeyreğiyle kıyasladığımızda, 7.8 milyon TL'lik bir artış söz konusu hasılatımızda.
04:44	Hilal Yıldız Çelik	6. slaytımızda, kira gelirlerimiz var.Buradaki rakamlar solo rakamlarımız, solo kira gelirlerimizi işaret ediyor. Otelden edindiğimiz kira gelirlerimizi de burada görebilmek anlamında. Geçen seneye göre 71.6 milyon TL'den 95.1 milyon TL'ye çıktı, toplamda %33'lük bir artış söz konusu burada, döviz kurlarındaki yukarı yönlü hareketin etkisi var ve tabi otelden aldığımız kira ciro payındaki yükselişin ve oteldeki iyi sezonun da etkisi söz konusu burada. Yine dediğimiz gibi kira gelirlerinde 3. çeyrekte 4. çeyreğe geçerken ufak bir azalışın sebebi turizmdeki yüksek sezonun üçüncü çeyrekte gerçekleşmesi oluyor. 2017 dördüncü çeyrekle, kıyasladığımızda %50'lik bir artış söz konusu kira gelirlerimizde.
05:41	Hilal Yıldız Çelik	7. slaytımızda EBITDA'mızı görüyoruz. Sağ tarafta, senelik olarak %60'lık bir artışla 56 milyon'dan 89.7 milyon TL çıktığını görüyoruz. EBITDA marjini de %42.6 olarak gerçekleşti, sol tarafta da yine çeyrekse bazda dağılımlarını görebiliyoruz, 6.9 milyon TL %21.9 EBITDA marjinine sahibiz dördüncü çeyrek itibarıyla.
06:11	Hilal Yıldız Çelik	8. slayt toplu bir gösterim şeklinde. Konsolide gelir tablomuz var, burada daha da detaylı olarak kira gelirlerimizi, otel, ofis, perakende ayırımında görebilirsiniz.
06:24	Hilal Yıldız Çelik	9. slaytımız, konsolide net kar ve net kar marjına ilişkin olarak detaylandırılmış şekilde bir tablo. 210 milyon TL hasılatımızdan 98.3 milyon TL maliyetimiz ve 38.1 milyon TL operasyonel giderlerimizi düşüyoruz, 499.6 milyon TL diğer gelirlerimizin içinde 263 milyon TL gayrimenkul değer artışımız söz konusu. 230 milyon TL cari ve mevduattan sağlanan kambiyo karı ve 7.3 milyon TL diğer gelir var. 256.8 milyon TL diğer giderlerimiz içerisinde ise yine cari ve mevduattan kaynaklanan 254 milyon kambiyo zararı ve 2,5 milyon TL diğer gider söz konusu. Net finansman giderlerimiz 80.9 milyon TL olarak gerçekleşti, bunun 74.9 milyon TL'si krediden kaynaklı kur farkı gideri. Sonuç olarak, 236 milyon TL'lik konsolide net karla seneyi tamamladık, %112 net kar marjı ile birlikte.
07:35	Hilal Yıldız Çelik	10. slaytımızda, net borcumuzu görüyoruz. 2018 sonu itibarıyla toplam borcumuz, kısa ve uzun vadeli 911.5 milyon TL. Nakit ve benzerlerini düşüğümüzde reel kredi borcumuzu 453.2 milyon TL olarak görüyoruz. Özkaynaklara oranı %24 toplam varlıklara oranı ise yüzde 12.7 net borcunuzun, buradaki rakamları tabi konsolide olarak ifade ediyoruz.
08:08	Hilal Yıldız Çelik	11. slaytımızda, net borç ile ilgili daha detaylı köprülerimizi görebilirsiniz. 911 milyon TL toplam borçlarımızın 698 milyon TL'si kısa vadeli borçlardan 213 milyon TL'si uzun vadeli borçlardan oluşuyor. 458 milyon nakit ve benzerlerini düşüğümüzde 453 milyonluk net borcumuza ulaşabiliyoruz. Bir alttaki grafikte de, yine artış ve azalışları görebilirsiniz. Kısa vadeli borçlarımız geçen seneye göre 412 milyon TL artarken uzun vadeli borçlarımız 35 milyon TL azaltmış. Nakit ve benzerlerindeki artışın eksi yönlü etkisiyle, net borcumuz 453 milyon TL olarak gerçekleşiyor.
08:53	Hilal Yıldız Çelik	Diğer slaytımızda, 12. slaytımızda, Net Aktif Değer köprüsünü görebiliriz. Toplam gayrimenkul portföy değerimiz 2.7 milyar TL olarak gerçekleşti, burada arsalarımız, ofislerimiz, otel, perakende ve üzerine 576 milyon TL'lik proje stoklarımızı da eklediğimizde 2.7 milyar TL'lik toplam gayrimenkul portföy

		<p>değerine ulaşıyoruz. İştiraklerimiz, nakitimiz ve diğer varlıklarımızı ekleyip totalde 1.6 milyar TL'lik finansal borçlar ve diğer yükümlülüklerimizi düştüğümüzde, net aktif değerimiz 2018 sonu itibari 2.05 milyar TL'ye ulaşmış durumda. Yine net aktif değerinde de, sene sonu tahminimize göre daha yüksek bir gerçekleşme söz konusu.</p>
09:46	Hilal Yıldız Çelik	<p>13. slaytımızda, net aktif değeri kırımla görüyoruz ve 2019 tahminimizi de aynı şekilde, kırımlar halinde görebiliyoruz. Sağ tarafta ise, net aktif değerini portföye göre dağılımını görebiliriz, yüzde 20'si projelerden oluşuyor, %26 turizm %17 perakende, %20 ofis ve %17 arsa stoğumuzla, gayrimenkul portföy dağılımımız bu şekilde gerçekleşiyor. 5 Mart 2019 itibari ile, %72 iskontolu işlem görüyoruz, 31 Aralık 2018'de de %74 iskontolu işlem görmekteydik, sene sonu itibariyle. 14 numaralı slaytımızda sözümüzü artık Sayın Genel Müdürümüz Fatih Keresteci'ye bırakıyorum, Büyükyalı ve Göktürk ile ilgili olarak.</p>
10:46	Fatih Keresteci	<p>Herkese merhabalar. Konferansımıza hoş geldiniz. Ben projeler hakkında kısaca bir bilgi vereceğim. Büyükyalı projemizde, bildiğiniz üzere inşaatlarımız hızlı bir şekilde devam ediyor, şu anda %70'in üzerinde bir tamamlanma oranına ulaşmış durumdayız.</p> <p>İlk bloklarımızın teslimlerine bu yaz aylarında başlayacağız, Eylül ayı itibariyle de artık projede yaşam başlamış olacak. Tabi ki 2020 yılının ilk aylarına kadar bu teslim süreçleri, etaplama bazında devam ediyor olacak.</p> <p>Bununla beraber, satışlarımızda tabii yıl sonunda, toplamda 474 ünite ve 1.4 milyarlık bir ciro ile satışlarımızı tamamladık. Şu anda, satışlarımız devam ediyor yaklaşık, bizim satın almış olduğunuz ofis satışı dışında, 150 milyon liranın üzerinde bir satışımız var yılbaşından itibaren bugüne kadar.</p> <p>Büyükyalı projesi detayında, ticari alanlarla ilgili de kiralama çalışmalarımıza başladık. Eylül ayı itibariyle de, onların da hayata geçmesi için şu anda kiralama görüşmelerimizi devam ettiriyoruz.</p> <p>Göktürk projesinde bildiğiniz üzere inşaat ruhsatlarımızı aldık, şu anda mobilizasyon çalışmalarımızı yapıyoruz. Bir taraftan da, satış hazırlıklarımızı şu anda hızlıca tamamlamaya çalışıyoruz. Kısa bir süre içerisinde aslında tamamen hazır hale geleceğiz, fakat önümüzdeki konjonktürü özellikle seçimi gördükten sonra, satış stratejimizi daha net oluşturarak, satış ve inşaat programınızı kesinleştireceğiz. Ben sözü yine Hilal Hanım'a bırakıyorum.</p>
13:00	Hilal Yıldız Çelik	<p>Teşekkürler, Fatih Bey. Son olarak, 2019 hedeflerimize yer verdik sunumumuzda. 2019 sene sonu itibariyle, tabi burada Büyükyalı'daki teslimlerin başlamasının etkisini çokça görüyoruz tüm hedeflerimizde. 1 milyar 269 milyon TL'lik 2019 hasılat hedefimiz. EBITDA hedefimiz 619.6 milyon TL, net aktif değer hedefimiz 2 milyar 951 milyon TL ve 2019'da toplam kira hedefimiz yaklaşık 115 milyon TL olarak şu anda bu şekilde gerçekleştirme hedefindeyiz. Teşekkürler katılımınız için yeniden. Soru ve cevap bölümü için sizlerden sorularınızı bekliyoruz 2. bölümümüzde.</p>
13:54	Sunucu	<p>Teşekkürler. Saygıdeğer katılımcılar eğer bir soru yönetmek isterseniz. Telefonunuzun 0 ve 1 tuşlarına sırayla basınız. Bu sayede sorunuzu sırayla sorabilirsiniz. Eğer konferansı hoparlör üzerinden dinliyorsanız, sorunuzu ahize</p>

		üzerinden sormanızı rica ediyoruz. İlk soru için lütfen bekleyiniz. Çağdaş Doğan, BGC Partners'den bir sorumuz var, lütfen buyurun.
14:28	Çağdaş Doğan	Merhabalar, Çağdaş Doğan, BGC Partners, prezantasyon için teşekkür ederim. Birkaç tane fazladan detay öğrenmek istiyorum. Prezantasyonun en sonunda yaklaşık 115 milyon TL'lik bir 2019'da kira gelir beklentiniz var. Bunu acaba şu anda halihazırdaki 5 projeniz için ayrı ayrı öğrenmem mümkün müdür ve bunu aynı zamanda da şey bağlamında da sormak istiyorum, burada kira sözleşmeleri ile ilgili dövizden TL'ye geçiş ile ilgili bir regülasyon vardı, gerçi bazı istisnalar getirildi ama, son haline çok hakim değiliz, o konuda bizi aydınlatırsanız ve yine, o 5 projedeki son durumu, yani en son haliyle kira sözleşmelerinin nasıl şekillendiği hakkında fikir verebilirdeniz çok sevinirim.
	Çağdaş Doğan	2. sorum Büyükyalı ile alakalı, zaten toplam satış beklentinizden yani 2019 için gelir beklentinizin içinde kabaca nasıl oradan bir teslimat sonucu kar yazmayı beklediğinizi görebiliyoruz, onun ağırlıklı olarak, yani daha doğrusu yıl içindeki dağılımı acaba nasıl olur. Onun çok çok büyük bir kısmını 3. ve 4. çeyreklere kabaca eşit olarak mı dağılmasını bekleriz, yoksa 2. çeyrek itibariyle de başlayabilir mi? Yani biraz çeyreklik oradaki görüntü hakkında fikir verebilirdeniz sevinirim.  Bir de son olarak, Turizm segmenti ile ilgili tabi ki 2018 çok iyi bir sene olmuştu. 2019 şu anda gördüğünüz kadarıyla, erken rezervasyonlar vesaire, nasıl gözüküyor? Oradaki gelir artışı ile ilgili nasıl bir hedefiniz olduğu konusunda da bilgi verebilirdeniz çok sevinirim, teşekkürler.
16:11	Vedat Ateş	Merhaba Vedat Ateş ben. Turizm sektöründe, bizim otelimiz bazında baktığımızda, 2018 ya da bir önceki yıla göre, net satışlarda yüzde 25'lik bir büyüme kat ettik, döviz bazında söylüyorum bunları, benzer şekilde GOP'de de ona paralel bir artış oldu. 2017 yılında 2016'ya göre %46, 2018'de de 2017'ye göre de %25'lik döviz bazında bir büyüme oldu. 2019 yılına baktığımızda biz aslında 2019 yılına 2018'e göre %20'lik bir döviz bazında büyüme öngördük ama bugün rezervasyonlara baktığımızda geçen yılın aynı dönemine göre, yatak satışlarında %80'lik bir büyüme, ciro bazda da %96'lık bir büyüme olduğunu öngörüyoruz. Buradan da şunu fark etmek mümkün, bizim 2019 yılı için koyduğumuz hedeflerin çok daha üzerinde yaklaşık 2 katı üzerinde bir büyümeyle devam ediyor, bizim otelin şu anki performansı. O anlamda, Yönetim olarak Turizm sektöründen oldukça memnun durumdayız, şu anda.
17:29	Çağdaş Doğan	Çok teşekkürler
17:35	Fatih Keresteci	Evet, Büyükyalı projemizde, teslimlerle beraber aslında bu faturalaşmalar olacağı için 2019'un 3. ve 4. çeyreğinde bu başlayacak. Tabi, 3. çeyrekte belki yani %30'lar gibi düşünürsek, ağırlıklı olarak 4. çeyrek olarak düşünebiliriz bu faturalaşmanın realize olmasını. Teşekkürler.
18:08	Hilal Yıldız Çelik	Çağdaş Bey, Hilal ben, yeniden. İlk sorunuza yanıt verelim. İlk sorunuzda bu Döviz – TL ile ilgili olarak mevzuatsal düzenlemeler sonucu, orada biliyorsunuz bazı istisnalar getirildi, bu istisnalardan biri, Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan Turizm işletme belgesi olan yatırımlara ilişkin. Bu istisna bizim otel ile ilgili olan kredi kontratımızı etkiledi tabi ki ve diğeri de, %50 ve daha fazla, üzerinde yabancı iştiraki ortağı olan kurumlarla da dövizli kontratların imzalanabileceğiydi. Bunların ikisi de bize olumlu yansıdı, tabi ki ve yaklaşık portföyümüzde %63'lük bir dövizli kira kontratından söz edebiliriz, devam ediyoruz aynı şekilde bunlarla ve biliyorsunuz iştiraklerimiz ile ilgili kiralamları

		da KAP'ta da yayınlamıştık. TL'ye dönen kiralamalarda da TÜFE artı ÜFE bölü 2 şeklinde artış oranıyla, dolayısıyla, biz açıkçası bu düzenlemeden çok olumsuz etkilendik diyemeyiz.
19:24	Hilal Yıldız Çelik	2019 yılı için yaklaşık 115 milyon TL'lik bir kira gelir beklentimiz var, bunun dağılımı nasıl olacak dersiniz tabii ki en yüksek dağılım açıkçası, ELA'da yine. Hem biliyorsunuz oradaki ciro paylı kontratımız da olduğu için ve Vedat Bey'in de bahsettiği gibi, 2019'da turizmdeki yüksek toparlanma sayesinde, yine yüksek kira beklentiniz, ELA'dan %42 civarında. Daha sonra, 34 Portal %24, Bulvar 216 %15, İş İstanbul %10 ve Metro Gross Market %9 olarak bir dağılım gelmesini bekliyoruz.
20:07	Çağdaş Doğan	Çok teşekkürler.
20:10	Hilal Yıldız Çelik	Biz teşekkür ederiz.
20:15	Sunucu	Saygıdeğer katılımcılar, eğer bir soru yöneltmek isterseniz telefonunuzun 0 ve 1 tuşlarına sırayla basınız. Beklediğiniz için teşekkür ederiz.  Mehmet Ağyüz, Yapı Kredi Yatırım'dan bir sorumuz var. Lütfen Buyurun.
20:36	Mehmet Ağyüz	Merhabalar, sunum için teşekkürler. Belki kaçırmış olabilirim, Bu 2019 "Net Asset Value" tahminlerinizde, bu kırılıma baktığımda, "Other Asset" kaleminde ciddi bir artış var. Bu nereden kaynaklanıyor acaba, bununla ilgili biraz daha detay verebilirseniz çok sevinirim.
21:02	Hilal Yıldız Çelik	Mehmet Bey Merhabalar, 2019'da evet diğer varlıklar, 206'dan 579 milyon TL'ye yükseliyor sebebi esas olarak şöyle, 2019 yılında tabii Büyükyalı'da fatura kesmeye başlayacağız ve oranın karı da artık finansal tablolarımıza yansımış olacak. Bu karın yaklaşık 350 milyon TL kadarını senetli satışlarımız dolayısıyla diğer varlıkların içinde göreceğimizi öngörüyoruz. Burada onun etkisini görüyoruz 2019 yılında diğer varlıkların girişinde.  Tabii burada diğer yükümlülüklerde de düşüş söz konusu oluyor, yine faturalandırma ile birlikte, gelir tablosuna tutarlar yansıtacağı için ertelenmiş gelirlerimiz düşecek ve dolayısıyla gelir tablomuzda Büyükyalı sebebiyle, yaklaşık 510 milyon TL gibi bir kar etkisi gerçekleşecek.
22:18	Mehmet Ayyüz	Teşekkürler.
22:25	Sunucu	Saygıdeğer katılımcılar, eğer bir soru yöneltmek isterseniz telefonunuzun 0 ve 1 tuşlarına sırayla basınız. Beklediğiniz için teşekkür ederiz.
22:47	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 konuşmamız için sözü yeniden konuşmacılarımıza bırakıyorum. Lütfen buyurun.
23:13	Hilal Yıldız Çelik	Merhabalar yeniden, biz hepimize katılımınız için bir kez daha çok teşekkür ederiz. Daha detaylı projeksiyonlarımızı da içerecek olan ve portföyümüzdeki varlıklarla ilgili detayları da içerecek olan büyük yatırımcı sunumumuz, bugün hem sizlerle paylaşılacak hem de KAP'ta yayınlanacak, daha detaylı bilgilere oradan da ulaşabilirsiniz. Yine aklınızdaki sorular için biz yatırımcı ilişkileri olarak, her zaman ulaşılabilir vaziyette olacağız. Teşekkürler hepimize.
23:49	Sunucu	Saygıdeğer katılımcılar, konferansımız sona ermiştir. Şimdi hattan ayrılabilirsiniz. Katılımınız için teşekkür ederiz.

**Katılımcılar :**

<b>Name</b>	<b>Company</b>
Bertug Tuzun	Ak Yatirim
Cagdas Dogan	BGC Partners
Caglar Toros	A1 Capital Menkul Degerler
Emrah Akyol	Gedik Yatirim
Evren Gezer	Global Menkul Degerler
Gulce Deniz	Oyak Yatirim
Guner Gezer	Halk Yatirim
Mehmet Agyuz	Yapi kredi yatirim
Metin Tascioglu	Philip Capital
Zeynep Erman	Ata Invest

---