

09.03.2020; 14:00

Özak GYO 2019 Yıl Sonu Finansal Sonuçlar Telekonferansı Deşifre Metni

00:02	Sunucu	Saygıdeğer katılımcılar, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 2019 Yıl Sonu Finansal Sonuçlar Telekonferansına Hoş geldiniz. Şimdi sözü Sayın Hilal Yıldız Çelik'e bırakıyorum. Hilal hanım lütfen buyurun.
00:20	Hilal Yıldız Çelik	Merhabalar, ben Hilal Yıldız Çelik, ÖZAK GYO yatırımcı ilişkileri yöneticisiyim, ÖZAK GYO 2019 Yıl Sonu finansal sonuçları telekonferansına hoş geldiniz. Hepinize katıldığınız için teşekkür ederiz öncelikle. Burada bugün, ÖZAK Global Holding ve ÖZAK GYO İcra Kurulu üyelerimiz ve finans ve mali işler yetkililerimiz ile birlikte bulunuyoruz. Şimdi sunum için sözü, ÖZAK Global Holding icra kurulu üyesi ve CFO'su Rüstem Güney'e bırakıyorum, teşekkürler.
01:16	Rüstem Güney	Değerli katılımcılar herkese merhabalar, sunumumuza hızlıca başlamak istiyorum ondan sonra sunumumuzun sonunda soru-cevap şeklinde devam edeceğiz. Finansallar üzerinden başlamak istiyorum direkt, 2019 yılında net aktif değer projeksiyonu açısından baktığımız zaman, biz 2 milyar 653 milyon TL ile kapattık, bizim bu sene için öngörmüş olduğumuz rakamsa 2 milyar 628 milyon TL'di. Dolayısıyla net aktif değer projeksiyonu çerçevesinde bizim öngördüğümüz değerler ile 2019 yılını kapatmış durumdayız. Önümüzdeki sene için yaptığımız projeksiyonlara baktığımız zaman, 2020 yılı için 3 milyar 471 milyon TL net aktif değeri öngörüyoruz, dolayısıyla, burada da bir ciddi bir ivme bekliyoruz 2020 yılı içerisinde. Sonraki yıllarda da devam eden projelerimiz ile bizim portföyümüzdeki bir takım varlıkların devreye alınması ile beraber, net aktif değerimizdeki büyümeyi korumayı planlıyoruz.
02:27	Rüstem Güney	Daha sonraki slaytlara baktığımızda, bizim tabi güçlü yönlerimizi biz slaytlarımızda gösteriyoruz ama onların burada detayına girmek istemiyorum, onları hızlıca geçeceğim. Projemizdeki bir takım lokasyonlarımızı da orada görüyorsunuz. ÖZAK GYO'ya neden yatırım yapılması gerektiği konusunda, biz temel olarak 5 tane kalemden bahsediyoruz. Birinci sırada, iyi çeşitlendirilmiş bir portföy yapımız var. Portföy yapımız içerisinde ofisler, otel, perakende, arsa ve projeler mevcut ve dolayısıyla, bizim gayrimenkul portföy değerimiz de, sene sonu itibarıyla 4 milyar TL'ye ulaştı. İkinci sırada, merkezi konumlu projelerimiz var ve bu projelerimiz düzenli bir nakit akışı sağlıyor. Dolayısıyla, bu bizim için de önemli bir kriter.
03:17	Rüstem Güney	Şu anda 7 no'lu slayttayım, takip etmek açısından söylüyorum. 7 no'lu slayttan devam ediyorum. Üçüncü sırada, kayda değer artış potansiyeli olan kira getirilerini görebiliriz. Biz şu anda mevcut portföyümüzdeki varlıklar üzerinden tabi önemli şekilde bir kira getirisi sağlıyoruz. 2020 yılı için 144 milyon TL'lik kira geliri bekliyoruz ve %88'lik ortalama doluluk oranı öngörümüz var. Dördüncü sırada, güçlü finansal yapımızdan söz edebiliriz. Finansallarımızdaki güçlü tarafımızın, bize yatırım yapan ya da yapmayı düşünen bir takım kurumlar nezdinde bizi öne çıkaran unsurlardan bir tanesi olduğunu her zaman söylüyoruz zaten.

04:21	Rüstem Güney	Beşinci sırada, yüksek iskonto oranı yer alıyor. Net aktif değer iskantomuz %58 civarında. Bu da hala hissemizdeki ciddi bir yukarı yönlü bir potansiyelin varlığını her zaman ortaya koyuyor. Bu iskonto oranı da Şirketimize yatırım yapmak için önemli faktörlerden bir tanesi.
04:43	Rüstem Güney	8 no'lu slaytta portföy çeşitliliğimizi anlatıyoruz. Gayrimenkul portföyümüzde oldukça doğru bir kırılım var. Projelerimiz %33, arsalar %13, ofis %17, turizm %25 ve perakende de %12'lik bir oran mevcut. Toplam gayrimenkul portföy değerimiz 4 milyar TL. 2019 yılı kira gelirlerimiz 110 milyon TL. 2020 yılında ise 144 milyon TL'lik bir kira geliri bekliyoruz. Önemli kiracılarımıza bakarsak; Ela Quality Resort 60 milyon TL ile önemli bir kalem bizim toplam kira gelirlerimiz içerisinde. Onun dışında, 2019'da 34 Portal'dan 20 milyon TL, Bulvar 216'dan 10 milyon TL, İş İstanbul'dan 7,8 milyon TL ve Metro Gross Market'ten 11,6 milyon TL'lik kira getirisi sağlamış durumdayız.
05:40	Rüstem Güney	Bir sonraki slaytımızda önemli projelerimizin detaylarını görmektesiniz. Burada, devam eden en büyük projemiz Büyükyalı projesi ile gelecek Göktürk ve Balmumcu projelerini görüyoruz. 2020 Büyükyalı projesinde artık inşaatı tamamlamayı öngördüğümüz bir sene. Bu sene 3. çeyrekte proje inşaat tamamlaması sağlanacak. Satış hızı da oldukça iyi bir şekilde devam ediyor sene başından itibaren. Büyükyalı'da projenin toplam beklenen satış gelirleri 5,4 milyar TL, beklenen proje maliyeti 3,7 milyar TL ve beklenen toplam proje karı da 1,7 milyar TL. ÖZAK GYO'nun payı %60 olduğu için bizim payımıza düşecek beklenen kar 1 milyar TL. Maliyetlerle ilgili yukarı yönlü bir beklentimiz olmamasına karşın, projenin m2 birim satış fiyatı açısından bakıldığı zaman burada yukarı yönlü bir hareketimiz. Dolayısıyla da burada bir yukarı yönlü bir potansiyel her zaman var, bunu da aktarmaya çalışıyoruz daha önceki yatırımcılar ile olan sunumlarımızda da belirtmiştik bunu. Bunu da önemli bir kalem olarak belirtmek istiyorum.
06:50	Rüstem Güney	Göktürk projesi bizim bu sene de inşaat ve satışına başlamayı öngördüğümüz bir proje. 2020 yılı ikinci çeyrek içerisinde, Göktürk projesinin de inşaatına ve satışına başlayacağız. Bu iki etaptan oluşan bir proje olacak, birinci etabı başlayacak bu sene, ikinci etabı da önümüzdeki sene başlatacağız. Projenin tamamlanması 2022 1. etap, 2023'te de 2. etabı tamamlamayı öngörüyoruz. Balmumcu projesi başlangıcı olarak 2021 yılını öngördük. Hasılat ve FAVÖK projeksiyonlarımızı da Dolayısıyla buradaki projeler tabi bizim ileri yönlü yaptığımız projeksiyon içerisinde dikkate aldığımız takvimler.
07:23	Rüstem Güney	Burada, burada bir not olarak da Büyükyalı projesi ile ilgili baktığımız zaman bugüne kadar yapmış olduğumuz satışlardan 2019 sonu itibariyle 630 satış var, bunların 181 adeti teslim edilmiş durumda, yıl sonu itibariyle satış oranımız %43 iken satış teslimat oranımız da %29 olarak gerçekleşmiş durumda.
07:48	Rüstem Güney	Bir sonraki slaytımıza geldiğimiz zaman, orada da, bizim kira getirisi sağlamış olduğumuz varlıklarımız var, bunlar da tabi daha önce belirttiğim gibi Ela Quality Resort, 34 Portal, Bulvar 216, İş İstanbul ve Metro Market, buralardan da tabi güçlü miktarda biz kira getirisi beklerken, buralardan da yatırımcılarımız açısından önemli bir şekilde bir kira getirisi yüzdesi de önemli. Yıllık burada büyümede önemli bir doluluk oranlarında da artış ile beraber daha da fazla bir yukarı yönlü bir beklentimiz var.
08:22	Rüstem Güney	Bir sonraki slayt 11 no'lu slaytımız, burada da az önce bahsetmiştim, finansal yapımızın güçlü olması bizim için önemli faktörlerden bir tanesi. Burada, toplam kredi borcunun dağılımına bakıldığı zaman bizim net borcumuzun 227 milyon TL

		<p>olduğunu görüyoruz. Buna bakıldığı zaman toplam borç 711 milyon TL'ye elimizdeki sene sonu itibariyle nakit ve nakit benzerleri 484'ü düşüğümüz zaman net borcumuz burada 227 milyon TL olarak görüyoruz. Burada, iç sektörle ve kendimizi karşılaştırıyoruz, sektöre göre karşılaştığımız zaman, bizim net borcumuzu öz kaynaklara oranla karşılaştığımız zaman sene sonu itibariyle bizim %9 gibi bir ÖZAK oranı görüyoruz, bu sektördeki oyuncularla karşılaştırsak oldukça güçlü bir oran. Sektörde şu an itibariyle bu oran %60'lar mertebesinde, net borcun toplam varlığına baktığımız zaman, benzer bir şekilde aritmetiği orada da görüyoruz, ÖZAK %5'iken sektörün buradaki ortalaması %22, oldukça da bu da bizi sektördeki diğer oyuncuların pozitif olarak ayırtan bir unsur olarak dikkati çekmek istiyorum. Net borcumuzun az önce belirttiğim gibi 227'iken bu nasıl oluyor, burada bizim kısa vadeli borçlarımız 250 milyon TL, uzun vadeli borçlarımız 462 milyon TL, nakit ve nakit benzerleri de 484 milyon TL olduğunu görüyoruz. Bunlar dikkate alındığında, net borcumuzun 227 milyon TL olduğunu görüyoruz. 2018 sonu 276 milyon TL net borç ile başlamışken biz yılı 227 milyon TL net borç ile kapatmış durumdayız.</p>
10:07	Rüstem Güney	<p>Bir sonraki slayt, 12 no'lu slayt. Burada da tabii, az önce dediğim gibi bizim hissenin potansiyelini görmek açısından net aktif değerdeki iskonto da önemli bir kalem,%58'lik iskonto bizim varlıklarımızın değerlemesi ile bakıldığı zaman borsa fiyatı arasında tabii bu da bizim güçlü hissenin büyüme potansiyelinin olduğunu gösteriyor. Burada biz baktığımız zaman gayrimenkul portföy değerimizin 4 milyar TL'ye ulaşmış olduğunu görüyoruz tabii. Piyasa değerimizin de biz burada, 9 Mart itibariyle baktığımız zaman 1.1 milyar TL'lik bir değere ulaştığını görüyoruz. Bu tabloda, net aktif değer tablosuna bakıldığı zaman, 2018'e karşılaştırmalı,burada da net aktif değerimizin 2 milyar TL'den 2,6 milyar TL'ye ulaştığını görüyoruz. Burada tabii, en büyük değişimi yine Büyükyalı projesinden gelen katkıyla görüyoruz. Geçen sene itibariyle, Büyükyalı projesi 562 milyon TL'ye 2019 sonu itibariyle, bu rakamın 1,3 milyar TL'ye ulaştığını görüyoruz. Tabii burada projenin inşaatının büyümesinin artı konut tarafından faturasının 2019 sonunda kesilmesi ile beraber burada tabii bir büyüme gördük.</p>
11:29	Rüstem Güney	<p>14 no'lu slayttayız. Burada, konsolide finansal tablolardaki değişimleri görüyoruz. Konsolide gelir tablosuna baktığımız zaman, 2018, 2019 tarafında, 2018'in hasılat olarak 210 milyon TL'ye, 2019'da bu 530 milyon TL'lik bir hasılatla ulaşmış durumdayız. Bunun kırılımına bakarsak, satıştan gelen gelirlerimiz 115'ten 419 milyon TL'ye ulaşmış durumda. Kira gelirlerimizin 95'ten 110 milyon TL'ye gelmiş durumda. Burada da brüt karımızın da 112 milyon'dan 226 milyon TL'ye ulaştığını görüyoruz, brüt marjımız da %53,3'ten %42,7'ye oranlarını görüyoruz burada. FAVÖK tarafına bakarsak orada da 89,7 milyon TL'den 194,8 milyon TL'ye ulaştığını görüyoruz. FAVÖK marjımız da %42,6 2018, 2019'da da %36,7'lik bir oradan bahsedebiliyoruz. Net karımıza da bakarsak, buradaki net karımız 236 milyon TL 2018 rakamı, 2019'da biz 312 milyon TL'lik bir net kar rakamına gelmiş durumdayız. Çeyreklik bazdaki trendlere de bakıldığı zaman, 2018'in dördüncü çeyreği, 2019'un üçüncü çeyrek ve dördüncü çeyrek rakamlarını burada karşılaştırmalı gördüğümüz zaman, çeyreklik bazdaki trendi de görmek mümkün. 2019'un üçüncü çeyrek ve dördüncü çeyrek rakamlarına bakılırsa, hasılat rakamlarınınbirbiriyle yakın olduğunu görmekteyiz, 228,9 ve 222,3'lük rakamları görüyoruz burada. Tabii burada, bakıldığı zaman brüt kar marjımızın 105 milyon ve 90 milyon olarak görüyoruz, dördüncü çeyrekler itibariyle bakıldığı zaman. Dördüncü çeyreklerde</p>

		biz net karımızın 86,4, üçüncü çeyrek geçen sene itibariyle, dördüncü çeyrekte de 260,4 milyon TL'lik bir etki görüyoruz burada. Burada, yeniden değerlendirilmede de arazinin değerlemesi kaynaklı ekspertiz değerlerinden kaynaklı bir etki de masraflara yansımış durumda.
13:31	Rüstem Güney	Bilanço tarafındaki rakamlara baktığımız zaman tabii, bilanço tarafında önemli değişiklikler oldu, özellikle firmanın pasif tarafına bakıldığında zaman kısa vadeli finansal borçlarındaki değişim önemli bizim açımızdan. Burada, kısa vadeli borçlar 698 milyon TL'yi geçen sene 2018'de ve 2019'da bu rakamın 250 milyon TL olduğunu görüyoruz, uzun vadeli borçlardaysa 213 milyon TL, 2019'da 462 milyon TL'lik bir rakam görüyoruz burada. Bu şirketin yaptığı bir politikayla, kısa vadeli borçlarımızı uzun vadeli borca kaydırmış durumdayız, bu da bizim için ciddi manada bir esneklik sağlamış oluyor. Aynı zamanda, bir takım nakdimizi de elimizdeki atıl duran nakdi de, kredi borçlarını kapatmakta kullandık ve toplamda da borç stoğumuz daha da aşağı gelmiş durumda. Bu da bizim için tabii güçlü bir bilanço yaratıyor sonuç itibariyle, net borcumuzun öz kaynaklara oranına bakıldığında zaman tabii burada %14,9 2018, 2019'da da %9,3 burada da bir iyileşme görüyoruz net borç tarafında. Net borçların toplam varlıklara bakıldığında zaman %7,50'den %4,8'e geldiğini görüyoruz. Şirketin finansal yapısındaki, finansal tarafı oldukça güçlü bir sonuç doğurmuş durumda 2019 sonu itibariyle.
14:54	Rüstem Güney	15 no'lu slaytta geldiğimizde, burada hasılat ve FAVÖK tarafındaki bir takım çeyreklik bazdaki etkileri görüyoruz. 4. çeyrek 2019 ve 4. çeyrek 2018'e bakıldığında zamanda burada hasılat tarafında 190 milyon TL'lik bir büyüme var. Kira gelirleri tarafında da yine aynı şekilde, çok paralel bir büyüme oldu çeyreklik bazda. Çeyreklik bazda, aşağıda aynı şekilde bir hasılat tarafına bakıldığında zaman büyümelerin, çeyreklik bazda 2018 4. çeyrekte 31,6, 1. Çeyrek 2019'da 18,5, 2. Çeyrek 2019'da 60,8, 3. Çeyrek 2019 228,9, 4. Çeyrek 2019'da da 222,3'lük bir etki görüyoruz, 3. Çeyrekte 228'lük bu zıplama otel tarafından gelen ciro etkisi var, 3. Çeyrekte otelin güçlü etkisi. Aynı zamanda, Büyükyalı projesindeki bir takım teslimatlarımızın 3. çeyrek finansallara yansımalarını da görüyoruz, 4. Çeyrekte de aynı şekilde, Büyükyalı tarafındaki teslimatların satışa dönmesiyle beraber, burada da finansallarımızda 4. Çeyrekte de bir etki görmekteyiz.
15:45	Rüstem Güney	Bir şekilde FAVÖK tarafındaki bir büyüme görmüş durumdayız, 4. Çeyrek 2019 ve 4. Çeyrek 2018'e bakıldığında zaman burada FAVÖK tarafında %77,8'lik bir büyüme söz konusu. Burada da FAVÖK tarafındaki büyümeler de oldukça dikkate değer, kayda değer rakamlar görüyoruz. 3. Çeyrekte 2019'da 94,8, 4. Çeyrekte de %84,7'lik bir FAVÖK etkisi görebiliyoruz.
16:13	Rüstem Güney	16 no'lu slaytta, konsolide net kar-zarar rakamları üzerinden baktığımız zaman burada bir köprü yapmış durumdayız. Hasılat rakamı 530 ile kapatmıştık, satılan malın maliyeti 303,9, operasyonel giderlerimiz 49,6, diğer gelirlerimiz 345,8, diğer giderler tarafından 120,1'lik bir rakam görüyoruz. Net finansal giderlerimiz de 90,9 ve sonuç itibariyle 312 milyon TL'lik net karla 2019'u kapatmış durumdayız ve dolayısıyla, bize net kar marjımızla %58,8'lik bir sonuç getirmiş durumda.
16:58	Rüstem Güney	17 no'lu slaytımızda, net aktif değer köprüsüne bakıyoruz burada, solo olarak bakıyoruz burada da, net aktif değerimiz köprümüz 4 milyar TL'lik bir rakam gayrimenkul portföy değerimiz, orada tabii bakıldığında zaman içerisinde arsalar 538, ofis 690 milyon TL, otel 857,8 milyon TL, perakende tarafında 521,6, proje tarafında 1 milyar 389 milyon TL'lik bir rakam görüyoruz. Bunun üzerine iştiraklerimiz 168 milyon TL, nakit değerlerimiz 459, diğer varlıklarımız 284

		milyon TL, diğer yükümlülüklerimiz 1,6 milyon TL ve borçlarımız 637 milyon TL ve net aktif değerimiz de 2 milyar 653 milyon TL ile 2019!u kapatmış durumdayız.
17:54	Rüstem Güney	18 no'lu slaytımızda da, burada da ÖZAK GYO'nun büyüme trendinin temel taşlarını görüyoruz. Burada, 2019 sonu itibariyle 2 milyar 653 milyon'luk bir net aktif değerini koymuş durumdayız. 2020 yılı içerisinde bizim hedeflediğimiz rakam 3 milyar 471 milyon TL'lik bir net aktif değer öngörümüz var ve aynı şekilde, bizim 2020 yılı içerisinde, Göktürk projesinden kaynaklı, buradan bir büyüme bekliyoruz ve Balmumcu projesi de önümüzdeki 2021 yılında inşaatına başlamayı öngördüğümüz bir başka proje. Dolayısıyla, bizim 2019 ve 2020 yılı arasında %31'lik bir büyüme hedefimiz var.
18:44	Rüstem Güney	19 no'lu slaytımızda da, net aktif değer ve kira projeksiyonlarımızı göstermiş durumdayız, burada bakılırsa net aktif değerimizdeki 2019 sonu 2 milyar 653 milyonken, 2020'de 3 milyar 471 milyon TL, 2021'de 3,8 milyar TL, 2022'de 3,9, 2023'de de 4,3 milyar TL'lik bir net aktif değer projeksiyonu öngörümüz var. Kira tarafında da büyümemiz kayda değer, 2019'u 110 milyon TL ile kapatmış durumdayız, 2020'de 144 milyon, 2021'de 171, 2022'de 221 ve 2023'de de 267 milyon TL'lik bir kira tarafında bir büyüme öngörümüz mevcut. Hasılat tarafındaki projeksiyonlarımıza bakılırsa, burada tabi projeksiyonlarımız içerisinde tabi devam eden projelerimiz Büyükyalı projesi, Balmumcu, Göktürk, Mahmutbey projesi, diğer gayrimenkullerdeki etkileri burada göstermiş durumdayız, buralardaki trend bizim bir sonraki dönemlerdeki finansallarımıza etkisini göstereceğiz, dolayısıyla 2019'dan sonra, bir şekilde projeler hayata geçirildikçe finansallarımızdaki etkiyi göreceğiz. 2023'e kadar burada hasılat projeksiyonumuzu görmektesiniz.
20:06	Rüstem Güney	FAVÖK tarafında yine aynı şekilde, bir sonraki slayt 21'de de bu projelerden kaynaklı FAVÖK etkilerini de projeksiyon olarak yansıtmış durumdayız, Büyükyalı tarafından 1 milyar, Balmumcu'dan 141 milyon TL Göktürk'ten 245 milyon TL ve Mahmutbey'den de 25,7'lik bir FAVÖK projeksiyonu öngörümüz var, 2020 ve 2023 arasındaki periyodu kapsayan projeksiyon öngörümüz.
20:34	Rüstem Güney	Benim temel olarak aktarmak istediğim konular bu çerçevede, slaytlarla ilgili daha detaylı bilgileri sizinle paylaşıyoruz oralardan slaytlarla ilgili daha detaylı bilgileri görme imkanınız var daha önce de benzer şekilde paylaşmıştık bunları, oralarda detaylar, benzer içerikleri görebiliyorsunuz. Şimdi soru cevap şeklinde oturumumuza devam edebiliriz. Biz sizden soruları bekliyoruz, teşekkür ederim.
21:05	Sunucu	Saygıdeğer katılımcılar, eğer bir soru yöneltmek isterseniz telefonunuzun 0, 1 tuşlarına sırayla basınız. Beklediğiniz için teşekkür ederiz. İlk sorumuz Çağdaş Doğan, BGC Partners'ten geliyor. Buyurun lütfen.
21:29	Çağdaş Doğan	Merhabalar, Çağdaş Doğan BGC Partners, prezantasyon için teşekkür ederim. Birkaç tane sorum olacaktı, yani birçoğu tabi genel hatları ile cevaplanmış oldu sunum sırasında, biraz daha detaya inmek isteyeceğim. Bir tanesi, şu anda Büyükyalı projesinde 633 ünite satılmış durumda yıl sonu 2019 itibariyle, şu ana kadar iki ay geçti ocak, şubat oradaki performans hakkında yani üç aşağı beş yukarı biraz fikir verebilir misiniz yani yaklaşık kaç üniteye ulaşılmış durumda olduğunu ve oradaki ilgiyi müşteriler tarafından biraz paylaşabilirseniz sevinirim. Yine Büyükyalı'da teslimatlar 2020 için zaten hedefiniz ortada. Onu çeyreklere böldüğünüz zaman, yani yaklaşık eşit şekilde mi paylaştığımız bizim modellerimiz bakımından makul olur sizce yoksa sene başı ağırlıklı sene sonu ağırlıklı gibi bir mevsimsellik söz konusu olmasını bekler misiniz. İkinci sorum,

		<p>diğer kira artışı ile alakalı, orada tabi 2020 hedefimiz %30 gibi oldukça kuvvetli bir artış, onun için de anladığım kadarıyla doluluk oranlarında özellikle Portal, İş ve Bulvar'daki doluluk oranlarının artışıyla o %30 doluluk oranını arttırmayı hedefliyorsunuz. Orada bir tek dikkatimi çeken Metro Gross Market tarafında, 2019 rakamı 11,6 milyon 2020 hedefi 11,2 milyon orada ufak bir düşüş öngörülmüş onu merak ederim neden öyle bir hedef acaba verilmiş durumda. Üçüncü sorum, otel tabi performansı çok kuvvetli iki senedir, şu anda tabi bir virüs vakası mevcut her ne kadar ülkemizde olmasa da genel global olarak birazcık halihazırda aktivitesini yavaşlatmış durumda, siz hiç bugün daha tabi çok erken, yaz aylarına daha çok var ama şu an için herhangi bir etki gözlemlediniz mi? Bir iptal gibi talepler alıyor musunuz? O konuda bilgi verebilirseniz çok sevinirim. Ve son sorum da, tabi faizler oldukça düştü, siz de ufak da olsa bir boşluğunuz söz konusu, orada bizim orada ne kadarlık bir faiz gibi maliyetinde düşüş öngörebileceğimizi anlamak açısından belki 2019 TL ve Euro cinsinden ortalama maliyetiniz ve 2020'de borçlanma maliyetleri nereye düşer konusunda biraz fikir verebilirseniz, biz de o şekilde modellerimize faiz gideri hakkında daha sağlıklı hesap yapabilmemiz mümkün olur. Çok teşekkür ederim.</p>
24:17	Rüstem Güney	<p>Çağdaş Bey, çok teşekkürler sorularınız için. Şimdi sorularınız üzerinden teker teker gidelim, 2020 tarafındaki satışlar tarafına bakıldığı zaman, iki aylık periyotta Ocak Şubat dönemine bakıldığı zaman, 58 adet bir satışı var ve 120 milyon TL civarında burada bir ciro var, yani aylık ortalama 30 adet, 190 milyon TL'lik bir satışı var, net olarak 58 adet. Teslimler tarafındaki sorunuz, çeyreklik bazdaki bir etkiyi sormuştunuz. Teslimler ağırlıklı olarak tabi birinci çeyrek ağırlıklı olacaktır burada ve ikinci çeyrek, bir kısmı belki ikinci çeyrek sarkanları olacaktır çünkü, sonraki üçüncü çeyreğe sarkmasını öngörmüyoruz, bugüne kadar yapılan satışlar açısından bakıldığı zaman, yapılan satışların tamamının teslimatını biz ikinci çeyrekte bitirmiş oluruz. Ağırlıklı birinci çeyrek, ama ikinci çeyrekte de tamamının satılmış olacağını öngörüyoruz. Bundan sonraki süreçte de zaten inşaat bitme noktasına geldiği için her yapılan satış artık direkt finansallarımıza direkt etki yapacaktır, dolayısıyla o önemli.</p>
25:17	Rüstem Güney	<p>Kira tarafındaki artışlar, tabi doluluk oranları burada belirleyici bir faktör oluyor. Piyasa tarafında, burada kira tarafındaki doluluk etken bir faktör tabi biz projeksiyonlarımızı yaparken mevcut doluluk oranların üzerine oradaki boşlukları da dikkate alarak olmasını beklediğimiz doluluk oranlarını dikkate alarak yapmıştık, orada da bizim hareket edebileceğimiz bir alanlar var. Bulvar 216 tarafında doluluk oranının biraz daha yukarı çıkmasını öngörüyoruz. Onun ötesinde, İş İstanbul tarafında da hala orada doldurmayı öngördüğümüz bir alan var. Dolayısıyla bunun tabi 2020 yılı için bizim finansallarda kira artışında dikkate aldığımız unsurlar. Metro tarafına bakıldığı zaman, Metro tarafında 2019-2020 karşılaştırmasını yaparken biz 2019'un son periyodunda bir kira tarafında öyle bir Kap tarafı açıklama da yapmıştık orada bir, firmaya nakit 3 yıllık bir dönem için bir peşinat alınmıştı, dolayısıyla orada bir firmada bir iskonto yapıldı peşinat alınması nedeniyle, dolayısıyla bu kira gelirlerinde 2019 – 2020 arasında ufak bir etki yapıyor aşağı yönlü, normal şartlarda tabi dövize endeksli bir kira kontratımız var Metro'yla, döviz yukarı çıktığı müddetçe normal şartlarda bir önceki seneye göre hep artış öngörüyoruz ama dediğim gibi 2019 yılı içerisinde biz kirada ufak bir indirim yaptık orada, 3 yıllık tabi tahsilatımız var, peşin tahsilat söz konusu olduğu için orada bizim lehimize olduğunu</p>

		<p>düşündüğümüz bir durum söz konusuydu onu dikkate aldık orada. Otel tarafında, virüs etkileri şu anda tabi henüz erken, bir takım tabi bu sektör tarafından olumsuz olabileceğini düşünülen bir takım konularda da basında da sağda solda konuşuluyor ama, bizim gelen rezervasyonların dağılımına bakıldığında zaman öyle belli parkurlarda henüz çok majör bir etki görmedik. Avrupa tarafı özellikle biraz daha İngiltere pazarı hala canlı, onun dışında, diğer pazarlarda da bir takım bekle gör tarzı bir takım şeyler var. Bizim ağırlıklı Rusya tarafı önemli bir faktör, Rusya tarafında da şu en son Moskova ziyareti ile orada bir orta yol bulunmuş gibigözüküyor, dolayısıyla burada onun etkisini zaman içerisinde göreceğiz. Bu önümüzdeki iki haftalık periyoda burada daha somut bir takım şeyler çıkacaktır diye düşünüyorum. O yüzden otel tarafında biraz daha beklememiz gerekecek gibi gözüküyor. Faiz giderleri tarafında, Didem Hanım Finans Direktörümüz, bir takım 2020 yılı için bir önceki seneye göre olan değişimler ile alakalı bilgi verecektir. Dolayısıyla orada ben özellikle baştan söyleyebilirim. Bir önceki yıla göre tabi finanslarımızda dediğim gibi kısa vadeli ve uzun vadeli dengesinde önemli değişiklikler yaptık, aynı zamanda, kredilerimizde bir takım güncellemeler yaptık, onlar da bizim tabi finans maliyetlerimizi aşağı yönlü çekecektir. Didem Hanım o konuda biraz daha detay paylaşabilir.</p>
28:35	Didem Çaliker	<p>Merhabalar, öncelikle şöyle özet geçerseniz, Rüstem Bey'in de dediği gibi rakamlarla da konuşursam, 2018'e göre 2019 kapanışında kısa vadeli ve uzun vadeli oran çok değişti. 2018'de kısa vadeli oranımız %76'yken 2019'da kısa vadeli kredilerin oranı %26'ya çıktı ve vade günümüz de yaklaşık 2 yıla yaklaştı, 2 yılı geçmiş durumda. Dolayısıyla, vade artışı ile birlikte birazcık fonlama maliyetlerinde yukarı doğru bir yükselme var 2019 sonunda, ama baktığımız zaman biz TL pozisyonumuzu da biraz farklılaştırdık, döviz pozisyonumuzu düşürdük TL pozisyonumuzu daha yukarı çektik ve 2020'nin başından itibaren hatta 2019'un son çeyreğinde de sizlerin de takip ettiği gibi piyasada TL faiz oranlarında özellikle bir aşağı yönlü ciddi anlamda bir fırsat doğdu ve biz de bu fırsatları açıkçası kullandık. Ortalama TL maliyetleri %13,5'lardan şu an %10 seviyelerine gerilemiş durumda. Döviz pozisyonumuzu da birazcık aşağı çektiğimiz için biz ortalama maliyetlerimizi yaklaşık %8 civarında 2020'de de aşağı yönlü faiz gideri oluşturacağımızı bekliyoruz. Uzun vadede de, bazı yurtdışı fonlamalardan kaynaklı olarak uzun vadeli maliyetlerimizin de döviz tarafında yurtiçindeki piyasa ortalamasına göre oldukça daha iyi yerlerden fonlama imkanını sağlamış olduk.</p>
30:05	Çağdaş Doğan	<p>Tamamdır, çok çok teşekkür ederim.</p>
30:11	Rüstem Güney	<p>Başka sorusu olan varsa, alalım lütfen.</p>
30:14	Sunucu	<p>Sıradaki sorumuz, Emre Akyol, Gedik yatırım'dan geliyor, lütfen buyurun.</p>
30:23	Emre Akyol	<p>Benim sorum şu olacaktı, bu 58 adet daire satılmış Ocak Şubat'ta 190 milyon TL'ye, bu kaç metrekaredir ve metre başına satış fiyatı ne kadar oldu acaba? Çok teşekkürler.</p>
30:40	Rüstem Güney	<p>Şu ana kadarki, 58 adet dağılımına baktığımız zaman 2020 yılındaki satışlarda metrekare fiyatları 21 bin TL civarında ve 9 bin metrekarelik bir satış var şu an itibarıyla.</p>

30:54	Emre Akyol	Çok teşekkürler. Bir sorum daha vardı çok ufak. Bu prezentasyondaki net borç hesabının içerisinde ortaklardan alınan borçlar yok sanırım doğru değil mi? Bir 295 milyon TL civarında.
30:54	Rüstem Güney	Evet orada, onunla ilgili bir notumuz var aşağı tarafta sunumda gösterdik onu. Daha önceki bizim analistlerle yaptığımız toplantıda sunum ile ilgili bir değerlendirmeler aldığımızda, orada herkesin baktığı şey banka borcu üzerinden olduğu için o orada biz banka borcu dışında kalan ortaklara borcu aşağıda bir not olarak gösterdik. 2019 sonu itibariyle ortaklara borcumuz 318 milyon TL var, finansallarda da zaten bunu görebiliyorsunuz.
31:37	Emre Akyol	Tamam, çok teşekkürler.
31:40	Rüstem Güney	Rica ederiz.
31:43	Sunucu	Sıradaki sorumuz, Oğuzhan Vural Yapı Kredi Yatırım'dan geliyor. Lütfen buyurun.
31:54	Oğuzhan Vural	Merhabalar, sunum için teşekkürler. Aslında az önce metrekareler ile ilgili soru soracaktım, o soruyu cevapladınız, çok teşekkürler.
32:05	Hilal Yıldız Çelik	Teşekkür ederiz.
32:06	Sunucu	Saygıdeğer katılımcılar, eğer bir soru yöneltmek isterseniz telefonunuzun 0, 1 tuşlarına sırayla basınız. Sıradaki soru, Sadettin Bağcı, Deniz Yatırım'dan geliyor. Lütfen buyurun.
32:14	Sadettin Bağcı	Çok teşekkürler sunum için, zamanınız için de ayrıca teşekkür ediyorum. 2020'deki FAVÖK projeksiyonuna bakılınca 565 milyon Lira gibi bir rakam var, net borç pozisyonunda da bir iyileşme göze çarpıyor. 2020'de bir yerlerde herhangi bir ilave yatırım, arsa ya da belki, bilmiyorum gayrimenkul projesi düşünür müsünüz onu bir sormak isterim.
32:54	Rüstem Güney	Şu an itibariyle tabi güçlü bir FAVÖK 2020'de öngörüyoruz, orada 2020 planlarımızda da Göktürk projesi çok somut olduğu için onu söyleyebiliyoruz ama tabi bizim yeni ilave bir yatırım konusu, en azından bugünkü sunum sırasında size söyleyebileceğim somut açıkladığımız bir şey yok. Ama biz tabi daha önceden de hep, analistlerle görüşmelerimizde aktardığımız bir konuydu elimizde tabi bir iş geliştirme birimimiz var. İş geliştirme birimimiz her zaman piyasadaki fırsatları takip ediyor. Bu mevcut fırsatlar içerisinde bizim içinde de doğru bir proje yakalayabilirsek tabi her an olabilir, bizim açımızdan tabi doğru proje çok önemli, doğru lokasyon, doğru fiyat olduğu noktada biz bu tür şeyleri takip ediyoruz ve takip etmeye devam edeceğiz, bizim için önemli çünkü bizim gibi tabi iş geliştirmeci tarafta olan firmaların varlık sebebi bu tür projeleri, sürdürülebilir projeleri devamlı portföyünde tutabiliyor olması. Biz de takip ediyoruz, fırsatlar çıktıkça da değerlendireceğiz, görüşmelerimiz oluyor ve bundan sonra da bu süreci bu şekilde yürütmeye devam edeceğiz. Ama bugün itibariyle size yeni yapacağımız bir yatırım açıklama noktasında değiliz henüz.
34:11	Sadettin Bağcı	Tamamdır, Rüstem Bey, çok teşekkürler. Bir sorum da genel olarak da, belki özelinde İstanbul'da mevcut trendde mesela siz Ocak, Şubat ayında 58 adet dediniz, geneli nasıl görüyorsunuz acaba, bir kıpırdanma var mı? Rakamlardan takip edebildiğimiz kadarıyla bir şey var ufak tefek bir toparlanma var ama belirgin hale geldi mi öngörünüz nedir? paylaşabilirseniz sevinirim.
34:31	Rüstem Güney	Teşekkürler. Burada tabi bir belirleyici unsur projenin kendisi çok önemli bir unsur. Her proje tabi çıktığı noktada doğru bir şekilde sonuç doğurmayabiliyor. Bizim kendi projelerimizde genelde hep anlatmaya çalıştığımız unsur o oluyor,

		<p>yani doğru bir projeyi bir kere arz etmek istiyoruz, doğru projeyi arz ettiğimiz noktada satışlara bunun yansımaları görebiliyoruz. Piyasada çünkü malum birçok proje arz edilmiş durumda, tabii birçok projede bu başarısız olan projeler oldu yani satışlar noktasında özellikle, Emlak Konut'un da açıkladığı projelerin içerisine bakılırsa, ciddi manada sektörde birçok oyuncunun çok da başarılı olmadığını görüyoruz. Bizim projemizin hep birinci sırada satışlarının çıkıyor olması, ne derece bizim doğru bir iş yaptığımızı gösteriyor. O açıdan, bizim proje tarafında olumlu gidiyor, bizim projemizin özelinde bir konu, bir de bizim bu sene, hayat da zaten, Büyükyalı projesinde de başlıyor Nisan ayı itibarıyla bizim orada, Bulvar hayatı da başlayacak dolayısıyla burada bir satışlarımızdaki ivmenin devam etmesini bekliyoruz. Artık daha çok somut bir durum ortaya çıkmış durumda, bizim özelimizde pozitif bir görünüm var. Sektörün geneli itibarıyla bakıldığı zaman tabii orada da bir kıpırdama var, rakamlardan da zaten bunu görüyoruz, burada konut kredilerindeki bir takım aşağı gelme önceki senelere göre bakılınca oldukça tabii iyi oranlara geldi, 1'in altını görmüş olması konut kredilerinin özellikle bir yerli yatırımcı tarafında ciddi bir cazibe yaratmış durumda tabii, o şu anda özellikle taleplerini erteleyen yerli yatırımcı bu dönemde, o tarafa bir yönelmiş durumda. Bizim projede de özellikle kredili satışlar tarafında da bir hareketlilik görüyoruz orada, o da, sektördeki bu konut kredilerinin cazip olması, ertelenmiş taleplerin bir şekilde realize olduğunu gösteriyor. Bundan sonraki trendde de bunu bir göreceğimizi düşünüyorum, yani bizim proje ve artı sektörde de bir takım doğru projeler çıkarsa da oralarda da sektörün biraz daha kafasını biraz daha yukarı kaldırdığı ivmenin kazandığı bir dönem görebiliriz.</p>
36:51	Sadettin Bağcı	Çok teşekkürler Rüstem Bey.
36:57	Rüstem Güney	Biz teşekkür ederiz.
36:58	Sunucu	Saygıdeğer katılımcılar, bir kere daha hatırlatmak isteriz. Eğer bir soru yönlendirmek isterseniz telefonunuzun 0,1 tuşlarına sırayla basınız. Sıradaki soru Emre Akyol, Gedik Yatırım'dan geliyor. Lütfen buyurun.
37:14	Emre Akyol	Merhabalar, tekrardan. Benim sorum şu olacak, şimdi prezantasyonda yıl sonu itibarıyla, Büyükyalı projesinin %43'ünün satışının yapıldığı söyleniyor. Şimdi Ocak, Şubat'ta bir 9 bin metrekare daha satıldığına göre, bir yüzde 3'lük, yüzde 3 civarında bir bölüm daha satılmış durumda, yani burada herhalde ilk çeyrekte bir %5'lik bir bölümün daha satılmış olmasını bekleyebiliriz, bu da satışların %48'e çıkması anlamına gelir. Ben burada, eğer mümkünse bir bilgi rica edebilir miyim, 2020 için yıl sonunda yani %65'e mi çıkar bu Büyükyalı'nın satışları 70'e mi çıkar, çünkü Nisan'da yaşam başlayacağı için herhalde hızlanacaktır diye tahmin ediyorum, çok teşekkürler.
38:00	Rüstem Güney	Teşekkürler Emre Bey, sorunuza şöyle cevap vereyim, zaten sunumlarımızda da aktardık 2020 için bizim Büyükyalı projesinde 1 milyar TL'lik bir satış öngörümü var, burada bir şekilde tabii satış fiyatları zaten biraz az önce bahsettiğim gibi 21 bin TL metrekare fiyatına gelmiş durumdayız 2020 yılında. Bu projenin başından bugüne kadar 17 800 TL'ydii, dolayısıyla burada bir fiyatlar noktasında yukarı yönlü bir hareketi görüyoruz. Satış fiyatları bu mertebede devam ettiği sürece, bizim öngördüğümüz satış rakamlarının realize olması somut bir durum gibi gözüküyor bizim açımızdan, dolayısıyla 2020 yılı satışları noktasında bizim Özak açısından olumsuz bir senaryo şu anda gözüküyor çünkü ilk iki aylık satış

		trendine bakıldığı zaman, özellikle zaten bizim sektörde kış dönemi biraz daha, inşaat sektöründe daha yavaş giden bir periyottur, özellikle, bahar sonrası bir periyotta da bu satışların daha da, önceki yıllarda aynı trendi biz gördük, daha da hızlandığını görüyoruz, artı bir de tabi bizim projenin Nisan ayı itibariyle, hayatın da başlamasıyla beraber orada daha somut bir takım durum söz konusu, o da satışlara mevcut trendin ötesinde daha da pozitif bir etki yapacak, çünkü insanlar orada artık yaşamaya başladıktan sonra, artık oradaki insanlar da bizim açımızdan bir bizim de bir şekilde PR yapacak insanlar olarak düşünüyoruz. Oranın zaten yaşam kurgusu tamamen bunun üzerine oturmuş durumda ve 2020'de o anlamda bizim açımızdan pozitif olmasını beklediğimiz bir sene.
39:45	Emre Akyol	Peki bir şey verme şansınız yok herhalde değil mi? Yani yıl sonu itibariyle projenin 2020 sonunda işte %65'i, 70'i satılmış olur diye öngörüyoruz diye bir şeyiniz herhalde yok değil mi?
39:55	Rüstem Güney	Yani burada tabi şu anki yıl sonu rakamlarına bakılırsa tabiki yıl sonu rakamlarının üzerine bir en az %20'lik bir ilave bir şey etmekte fayda var. Yani %60'ların üzerinde 65 bandında bir şey görebiliriz satış toplamda kümülatif bir etki görebiliriz.
40:19	Emre Akyol	Evet, bir son sorum da şu, bildiğim kadarıyla bir de bir Fendi daireleri şeklinde bir yine Büyükyalı projesi içinde bir konsept var, bu henüz satışa da başlamadı anladığım kadarıyla. Bunun da bir etkisi olur mu? Yani toplam içerisinde ne kadardır bu Fendi'nin metrekare olarak ve bu yukarı çekecek midir bu 21 bin liralık metrekare fiyatını. Teşekkür ederim.
40:42	Rüstem Güney	Fendi blokları 2019 yılının Nisan ayında zaten satışa sunulmuştu, dolayısıyla aslında orada satış yapıyoruz, sattığımız daireler de var, oranın inşaatı da zaten halen devam eden en son blok orası zaten. Çünkü inşaat tarafı diğer bloklarda hemen hemen bitmiş durumda, ama bu Fendi bloğu en son bizim zaten lansmanını yaptığımız blok ve dolayısıyla, buradaki satışlar tabi metrekare fiyatları da yüksek, yani 45 bin – 50 bin TL civarında metrekare fiyatları var burada, oldukça yüksek fiyatlı daireler burası. Tabi diğer taraftaki dairelere göre satış trendi tabi daha yavaş burası. 2020 yılı içerisinde burada, inşaatın bitişiyse beraber burada da bir hareketlilik söz konusu olacaktır, Fendi tarafı metrekare fiyatları yukarı olduğu için orada herhangi bir satışın oluyor olması, birkaç tane bile daire satsa bizim toplamdaki şeyin içerisindeki etkisi metrekare fiyatlarını yukarı çekiyor artı ciroal etkisi de daha büyük oluyor tabi. Yani oradan 2 tane daire satsanız, diğer taraflardan 7-8 tane daireye denk geliyor bu toplamda, bu da önemli bizim açımızdan, oradaki daire satışlarımızı tabi öne çıkaran bir satış politikası şu anda arkadaşlarımız tarafından yürütülüyor.
41:55	Emre Akyol	Çok teşekkürler.
41:58	Rüstem Güney	Teşekkür ederiz.
42:00	Sunucu	Saygıdeğer katılımcılar, bir soru yöneltmek isterseniz telefonunuzun 0,1 tuşlarına sırayla basınız.
42:25	Rüstem Güney	Başka soru yok, anladığım kadarıyla.
42:33	Sunucu	Bir sorumuz var. Gülizar Hanım'dan, Anadolu Yatırım. Lütfen buyurun.
42:38	Gülizar Özdemir	Herkese merhaba, sunum için çok teşekkürler. 2019 yılından karından bir temettü ödeme planınız var mı? Geçen senenin temettü ödemesi yapılmamış bedelsizler, böyle bir planınız var mı acaba, yani ödeme ile ilgili teşekkürler.

43:13	Rüstem Güney	Bizim Büyükyalı’da yaptığımız oradaki bir analist toplantısında bu konu gündeme gelmişti orada da aktarmıştık Kasım ayında yaptığımız toplantıda, 2020 yılı için bizim aslında bir öngörümüz vardı burada bir temettü dağıtma ile ilgili ama tabi inşaatın kısmen 2020 yılına sarkmış olmasından dolayı biz inşaatı bitirmeye biraz daha odaklanmış durumdayız. Dolayısıyla inşaatı tamamladıktan sonra oradaki bütün o nakit akış tarafını tamamlayıp biz bir sonraki yıl için temettü planımızı programa almış durumdayız. Dolayısıyla, bu sene için bir temettü, şu an için en azından söyleyebilirim, programımızda yok ama, Genel Kurul’a kadar olan periyotta herhangi bir değişiklik olursa zaten bunu da paylaşacağız. Genel Kurul olmadan önce de bu noktada bir tartışma kendi içimizde olabilir, dolayısıyla şu anda net henüz somutlaşmış temettü dağıtımı ile ilgili bir plan yok ama Genel Kurul’a kadar olan süreçte bu biraz daha farklılaşırsa, kamuoyu ile bilgi paylaşacağız. Bunu da, daha sonra Genel Kurul’un da onayına sunarız. Bedelsiz tarafında da tabi geçen sene bir bedelsiz dağıtımı söz konusu olmuştu, bu sene içerisinde de eğer bunu tabi bir Genel Kurul tarafında yine bir onaya sunulacaktır ama o tarafta da bir inisiyatif söz konusu olabilir, henüz somut bir şeyimiz yok ama bunu da olumsuz da söyleyemiyorum şu anda olumlu da söyleyemiyorum ama bu bizim kendi içimizde yönetimle planladığımız, tartıştığımız bir konu eğer somut bir durum, sonuç ortaya çıkarsa bunu da paylaşacağız ama şu anda olumlu ya da olumsuz bir şey söylemek doğru olmaz.
45:04	Gülizar Özdemir	Çok teşekkürler, sağolun.
45:11	Sunucu	Şu anda başka bir sorumuz yok, kapanış konuşması için sizi konuşmacılarımıza bırakıyorum.
45:21	Rüstem Güney	Herkese çok teşekkür ediyorum, katılımları için. Çok teşekkürler, sağolun. İyi haftalar herkese.
45:31	Sunucu	Saygıdeğer katılımcılar, katılımınız için teşekkür ederiz. Şimdi hattan ayrılabilirsiniz.

Katılımcılar :

Name	Company
Burak Salman	Global Securites
Evren Gezer	Yatırım Finansman
Metin Taşcıoğlu	Philip Capital
Miraç Başçı	Yatırım Finansman
Nusrettin Sancar	Anadolu Yatırım
Ömer Çamlı	Global Menkul Değerler
Q1 - Çağdaş Doğan	BGC Partners
Q3 - Oğuzhan Vural	Yapikredi Yatırım
Q4 - Sadrettin Bağcı	Deniz Yatırım
Q5 - Q2 - Emre Akyol	Gedik Yatırım
Q6 - Gülizar Özdemir	Anadolu Yatırım

