

**ÔZAKGYO**  
Hayata Değer Katar

31 Aralık 2021

# Yatırımcı Sunumu

[ozakgyo.com](http://ozakgyo.com)





# Kısaca ÖZAK GYO

Aktif Büyüklük: 9 mr TL

Özkaynak Büyüklüğü: 6,7 mr TL

Gayrimenkul Portföyü: 7,4 mr TL

Kiralanabilir Portföy: 4,350mr TL

Net Aktif Değer: 7,1 mr TL

Ödenmiş Sermaye: 364 mn TL

Halka Açıklık Oranı: %25

2021 Yılı Hisse Getiri Oranı: %26

2021 Yıl Sonu Piyasa Değeri: 2,3 mr TL

JCR Uzun Vadeli Ulusal Not: AA (Trk)/ Görünüm Stabil





Bir Bakışta  
Özak Global



TEKSTİL

### ÖZAK TEKSTİL

- 1985 yılında kuruluş
- 3 ayrı fabrika ve 45.000 m<sup>2</sup> kapalı alan
- Rakiplerine göre fark yaratan stratejiler
- Armani, Prada, Hugo Boss, Zara, Guess, Massimo Dutti, Replay, Esprit markalarına üretim
- 3.200 çalışan
- %95'i ihracata yönelik katma değer yaratan ürünlerde üretim
- Kuruluşundan bugüne istikrarlı büyüme



İNŞAAT

### INT-ER YAPI

- 1995 yılında kuruluş
- ÖZAK Grubu'nun inşaat faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi
- ÖZAK GYO projelerinin hayata geçirilmesinde proje yönetimi, tedarik yönetimi, kalite yönetimi, maliyet ve süreç yönetimi
- 210 kişilik uzman kadro
- Alt yükleniciler ile birlikte 2.300 kişilik şantiye kadrosu



TESİS YÖNETİMİ

### AKYÖN TESİS YÖNETİMİ

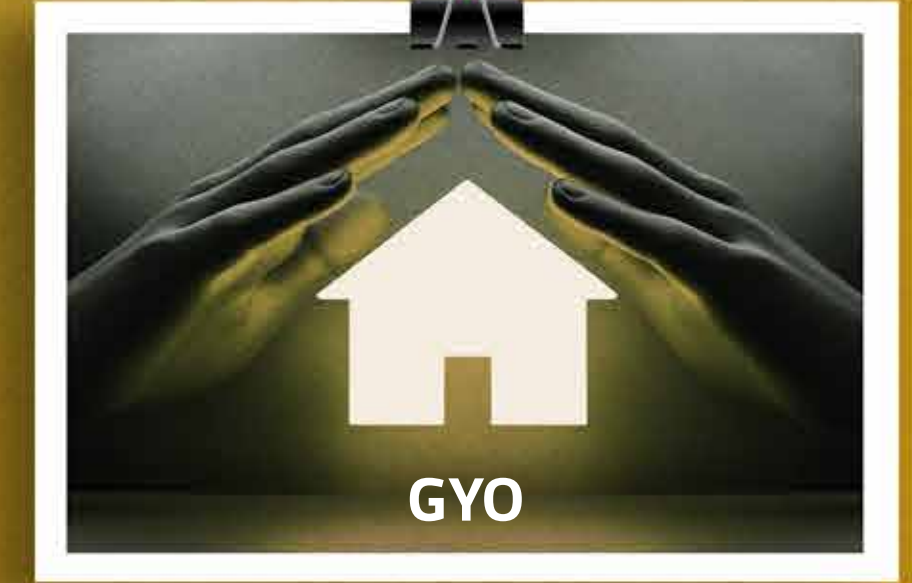
- Portföyümüzde bulunan AVM, Ofis, Konut, Rezidans vb. tesislerin güvenlik, temizlik, bakım-onarım, kiralama fonksiyonlarının yönetimi
- Gelecek yıllarda bu hizmetlerin grup dışı firmalara da sunulması hedeflenerek önemli bir marka ve piyasa değerine erişmesi beklenmektedir



TURİZM

### AKTAY TURİZM İŞLETMELERİ

- Rakiplerine göre fark yaratan stratejiler
- Aile ve önce çocuk konsepti, çocuk resepsiyonu ve takip sistemleri, teen club
- Nitelikli odalar, kişiye özel villalar, her villaya özel hizmet veren ekip, helikopter, VIP transfer hizmetleri
- 9 ayrı a la cart ve snack restaurant, ünlü şefler ve kalite denetimini sağlayan gıda mühendislerinden oluşan kadro
- Yüksek sezonda %100'lere ulaşan doluluk



GYO

### ÖZAK GYO

- 2009 yılında kuruluş
- Gayrimenkul ve gayrimenkul yatırım projeleri, turizm faaliyetleri
- Şehir merkezli fark yaratan projeler ve bu projelerden Avrupa'nın saygın kuruluşlarından kazanılan ödüller

### ÖZAK GYO İŞTİRAKLER

- Aktay Otel İşletmeleri (%95)
- Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı (%60)
- Büyükyalı Otel İşletmeciliği (%60)



# Bakış Açımız

Özak GYO, öngörülü yapısı sayesinde tasarladığı öncü projelerle sektörde fark yaratırken, esnek portföy yönetimi ile de zamanın koşullarına uyum sağlamaktadır.

2009 yılında kurulan Özak GYO'nun temelleri 1995 yılında inşaat sektöründe faaliyet göstermeye başlayan İnt-Er Yapı'ya dayanmaktadır. Yenilikçi, kaliteli ve verimlilik odaklı yaklaşımıyla Özak GYO; konut, ofis, depolama, turizm ve perakende olmak üzere farklı segmentlerde geniş ürün gamı ve portföy yönetimiyle arazi ve proje geliştirme çalışmaları yürütmektedir.

“Yaşama değer katmayı” merkezine alan Özak GYO, tüm müşterileri için zaman kazandıran, hayatı kolaylaştıran, mutluluk ve konfor odaklı projeleriyle gelecek trendlerinin belirleyicisi konumundadır.



# Strateji ve Hedeflerimiz

Güçlü ve Sürdürülebilir Nakit Akışı Üzerine İnşa Edilmiş Bir Gelecek...

## Stratejilerimiz:

- Sosyal ekonomik konjoktüre bağlı yurt içi ve yurt dışı fırsatlardan değer yaratmak
- Ağırlıklı olarak turizm odaklı döviz bazlı kira gelinine sahip gelir tablosunu sürdürülebilir hale getirmek
- Şehir merkezlerinde alternatif yaşama dayalı projeler oluşturmak
- Güçlü bilanço ilkesinden taviz vermeden planlanan projeler oluşturmak

## Hedeflerimiz:

- Yerli ve yabancı yatırımcılar tarafından öncelikli olarak tercih edilen,
- Orta vadede net aktif büyüklüğünü %100'ün üzerinde arttırarak Türkiye'nin en prestijli projelerine sahip GYO'su olma yolunda emin adımlarla ilerlemektir.

# Güçlü Yanlar

TREND YARATAN PROJE GELİŞTİRİCİ ÖZELLİĞİ İLE SEKTÖRE YÖN VEREN VİZYON  
DÖRT FARKLI SEGMENTTEKİ OPERASYONLARIN SAĞLADIĞI RİSKLERE KARŞI ESNEK VE KORUYUCU YAPI



## ENDÜSTRİ & OFİS

- 34 PORTALL PLAZA BAŞAKŞEHİR
- İŞ İSTANBUL 34 GÜNEŞLİ
- ÖZAK MERKEZ BÜYÜKYALI



## TİCARİ

- METRO GROSS MARKET BAYRAMPAŞA
- BULVAR 216 ATAŞEHİR
- FİŞEKHANE



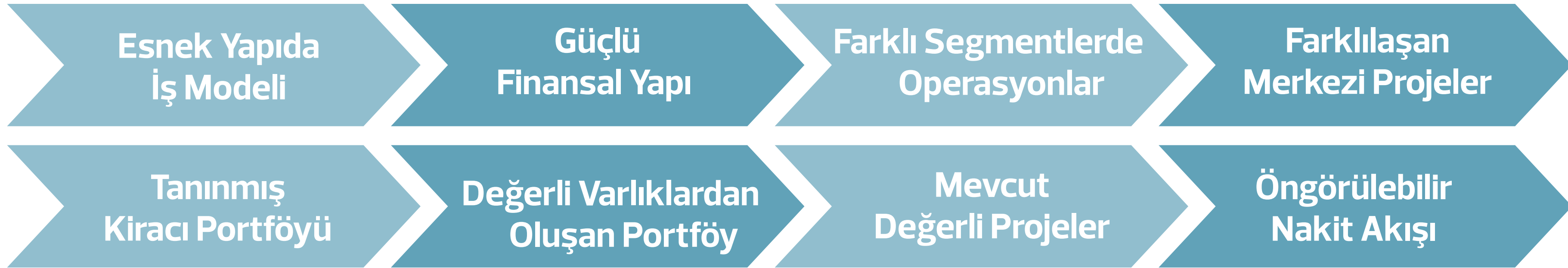
## KONUT

- BÜYÜKYALI ZEYTİNBURNU
- HAYAT TEPE BAYRAMPAŞA
- ÖZAK 1-2 GÖKTÜRK PROJESİ
- BALMUMCU PROJESİ
- MAHMUTBEY PROJESİ



## TURİZM

- ELA EXCELLENCE RESORT HOTEL BELEK
- ELA DİDİM OTEL PROJESİ
- ELA DEMRE OTEL PROJESİ
- ELA BODRUM OTEL PROJESİ



# Gayrimenkul Portföy Yapımız

HAYATIN, TİCARETİN VE TURİZM MERKEZİNDE

ÖZAK  
GÖKTÜRK

BULVAR216

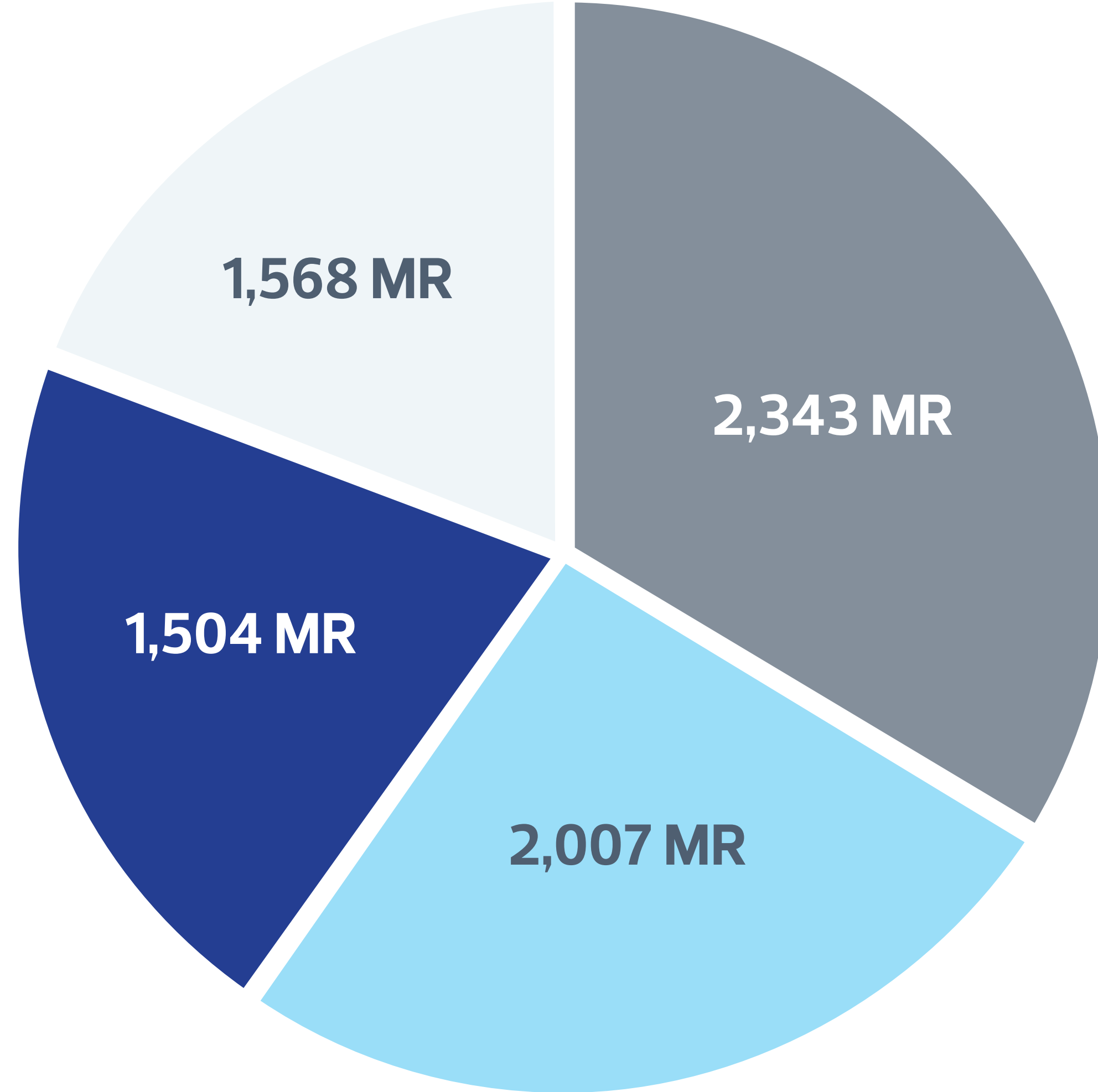
ELA  
EXCELLENCE  
RESORT BELEK

İSTANBUL

BÜYÜKYALI

FİŞEKHANE

34PORTALL



- Satişa Konu Olan Projeler
- Kira Geliri Yaratan Ticari Gayrimenkuller
- Turizm Kaynaklı Kira Geliri
- Projelendirme Aşamasındaki Arsalar





# Sürdürülebilir Büyümeye Dayalı Gayrimenkul Portföyü...

Sürdürülebilir Büyümeye Dayalı Gayrimenkul Portföyü (MN)	2020 Ekspertiz Değeri (MN)	2021 Ekspertiz Değeri (MN)	Değişim (%)
Büyükyalı	1.312	1.040	-%21
Metro Gross Market, İstanbul	255	386	%51
Ela Excellence Resort Hotel	1.287	2.007	%56
34 Portall	574	883	%54
Bodrum Arsası	-	603	-
Bulvar 216	409	553	%35
İş İstanbul 34	281	405	%44
Hayattepe	7	4	-%43
Büyükyalı Özak Ofis Binası	83	116	%40
Göktürk 1	344	339	-%1
Göktürk 2	-	121	-
Göktürk 3	-	208	-
Göktürk 198 Ada	-	21	-
Balmumcu	186	307	%65
Mahmutbey Arsası	71	111	%56
Demre Arsası	-	92	-
Aydın Didim	-	226	-
<b>Toplam</b>	<b>4.809</b>	<b>7.422</b>	<b>%54</b>



# Kira Geliri Yaratan Varlıklarımız

Varlıklarımız	2021 Gelir (mn TL)	2021 Doluluk (%)	2022 Hedeflenen Kira Geliri (mn)	Ekspertiz Değeri
Ela Excellence Resort Hotel	72	100	274	2,007 mr
34 Portal	32,5	93	42	883 mn
İş İstanbul	10,1	56	17	405 mn
Bulvar 216	7,1	64	14	553 mn
Büyükyalı Özak Genel Müdürlük Binası	2,6	100	3,0	116 mn
Fişekhane	-	-	13	467 mn
Metro Gross Market	10	100	16	386 mn

# İş Ortaklarımız

Starbucks

Zennup

The Hunger

The Levant

Smart Office

SGS Holding

Metro Gross Market

Spada Coffee

The North Shield

Gizia Brasserie

Ranchero

Datça Murat Çiftliği

Ferida

Happy Moon's

Teska Armatür

Fırın-ci

Cookshop

Sushico

Kırmızı Kedi

D&R

Odebank

Sushi Manga

International Montessori School

Aras Kargo

## 2022 Yılında Satışa Konu Olan Varlıklarımız

### Büyükyalı

- Toplam Adet: 1565
- Satılabilir Adet: 390
- Satılabilir m<sup>2</sup>: 78,485
- Teslim Edilmeyi Bekleyen: 87
- Toplam Beklenen Satış Geliri: 8,4 mr TL
- Bütün Satış ve Teslimlerin Tamamlanma Tarihi: 2023

### Göktürk 1

- Toplam Adet: 157
- Satılabilir Adet: 3
- Satılabilir m<sup>2</sup>: 924
- Teslim Edilmeyi Bekleyen: 154
- Toplam Beklenen Satış Geliri: 695 mn TL
- Toplam Bütün Satış ve Teslimlerin Tamamlanma Tarihi: 2022

### Göktürk 2

- Toplam Adet: 67
- Satılabilir Adet: 67
- Satılabilir m<sup>2</sup>: 20,014
- Teslim Edilmeyi Bekleyen: 67
- Toplam Beklenen Satış Geliri: 900 mn TL
- Bütün Satış ve Teslimlerin Tamamlanma Tarihi: 2023



## 2022 Yılında Öne Çıkmasını Beklediğimiz Varlıklarımız

### Ela Excellence Resort Hotel

- Konum: Belek
- Toplam Oda: 583
- Hedef Pazarlar: Avrupa ve Asya Ülkeleri
- Hedef Kitle: Üst Gelir Grubu
- 2022 Hedef Gelir: 274 mn TL

### Fişekhane

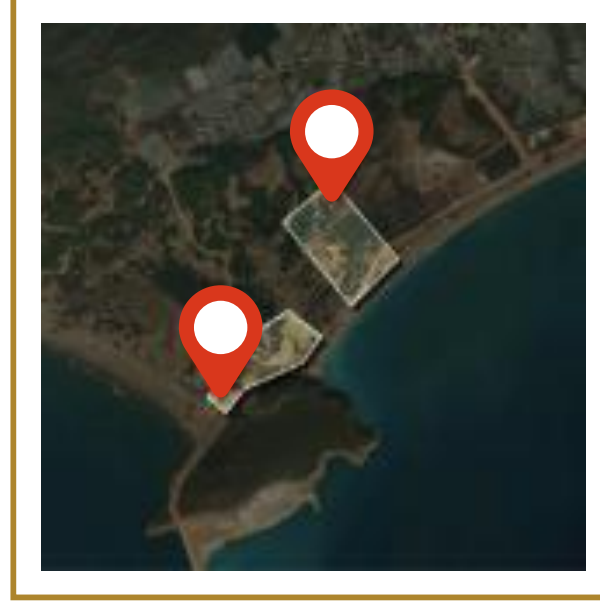
- Ortaklık Oranı: %63
- Açılış: 2021
- Konsept: Yaşam Merkezi
- İçerik: Kültür Sanat, Gastronomi, Eğlence
- Toplam Kiralanabilir Ünite: 140
- Toplam Kiralanabilir m<sup>2</sup>: 36,200
- Doluluk: %65
- 2022 Hedef Gelir: 34 mn TL

# Planlanan Projeler



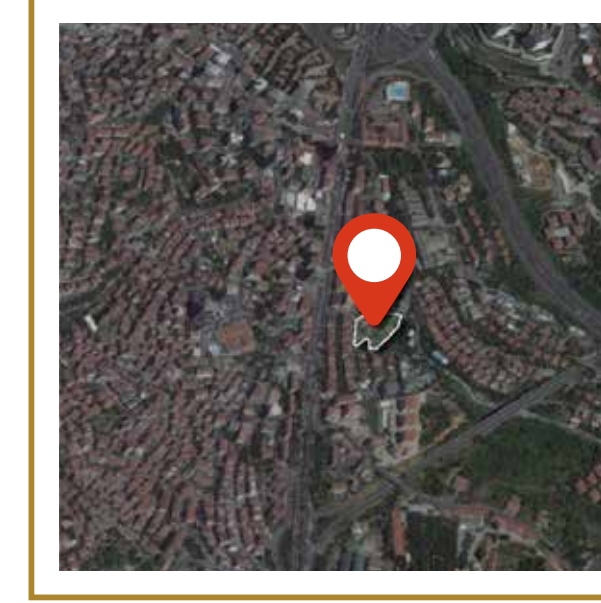
## BODRUM ARSASI

- Konum: Bodrum
- Proje Tipi: Otel
- Arsa Alanı: 345.000 m<sup>2</sup>
- Ekspertiz Değeri: 603 mnTL



## DEMRE ARSALARI

- Konum: Antalya
- Proje Tipi: Otel
- Arsa Alanı: 70.698 m<sup>2</sup>
- Ekspertiz Değeri: 92 mnTL



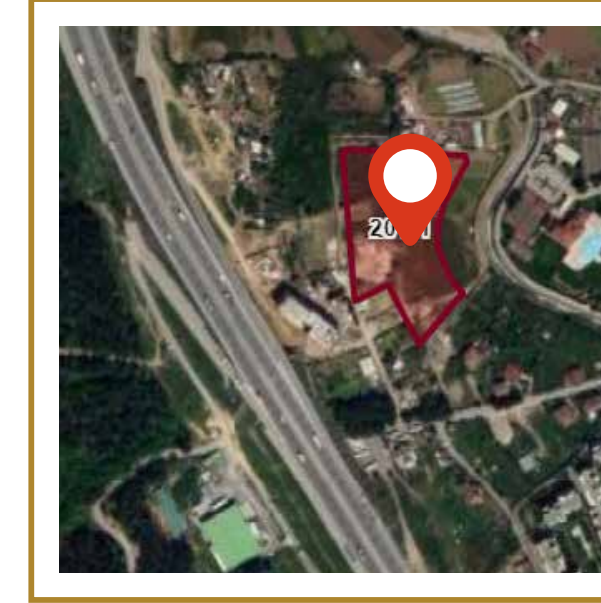
## BALMUMCU ARSASI

- Konum: İstanbul
- Proje Tipi: Karma
- Arsa Alanı: 8.349 m<sup>2</sup>
- Ekspertiz Değeri: 307 mnTL



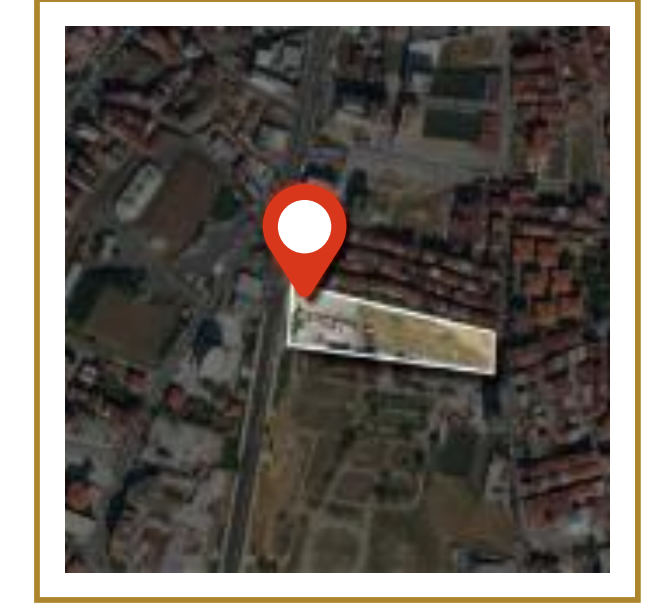
## DİDİM ARSASI

- Konum: Aydın
- Proje Tipi: Otel
- Arsa Alanı: 164.000 m<sup>2</sup>
- Ekspertiz Değeri: 226 mnTL



## GÖKTÜRK 3 ARSASI

- Konum: İstanbul
- Proje Tipi: Konut
- Arsa Alanı: 11.891 m<sup>2</sup>
- Ekspertiz Değeri: 208 mnTL



## MAHMUTBEY ARSASI

- Konum: İstanbul
- Proje Tipi: Konut
- Arsa Alanı: 6.682 m<sup>2</sup>
- Ekspertiz Değeri: 111 mnTL

# Özet Konsolide Finansal Tablolar

Özet Konsolide Gelir Tablosu (Mn TL)									
Mn TL	Yıllık				Çeyreklik				
	2019	2020	2021	Değişim %(21/20)	1Ç'21	2Ç'21	3Ç'21	4Ç'12z	Değişim %(3Ç21/4Ç21)
Hasılat	530	1.186	1.472	24%	284	279	345	564	63%
Satış Gelirleri	296	1.046	1.232	18%	268	240	228	496	118%
Kira Gelirleri	111	81	135	67%	14	50,7	35	35,3	1%
Otel	60,2	34,3	72	110%	0	35,9	18,1	17,90	-1%
Ofis	27,4	32,3	45,5	41%	10,40	10,6	12,5	11,7	-6%
Perakende	23,6	14,5	17,5	21%	3,6	4,2	4,5	4,8	7%
Brüt Kar	226	394	694	76%	79	109	180	326	81%
Brüt Marj	43%	33%	47%	42%	28%	39%	52%	58%	12%
FAVÖK	194,8	386	668	73%	75,7	106	178	308,3	73%
FAVÖK Marjı	37%	32,6	45%	-99%	26,6%	38%	52%	55%	7%
Net Finansman Gelir/Gider	-91	-92	113	-223	2	3	15		
Net Kar	311	617	2.522	309%	92	107	124	2.199	1673%
Net Kar Marjı	59%	52%	171%	229%	32%	38%	36%	390%	983%

Özet Konsolide Bilanço (Mn TL)			
Mn TL	2020	2021	Değişim % (2020/2021)
Dönen Varlıklar	2.223	2.953	33%
Duran Varlıklar	3,651	6.110	67%
Toplam Varlıklar	5.875	9.063	54%
K.V. Yükümlülükler	678	1.282	89%
U.V. Yükümlülükler	1.703	1.056	-38%
Özkaynaklar	3.494	6.725	92%
Toplam Kaynaklar	5.875	9.063	54%

Kira gelirleri kırılımı solo finansal tabloların net rakamları doğrultusunda gösterilmektedir.



# Toplam Hasılat & Kira Gelirleri & Favök

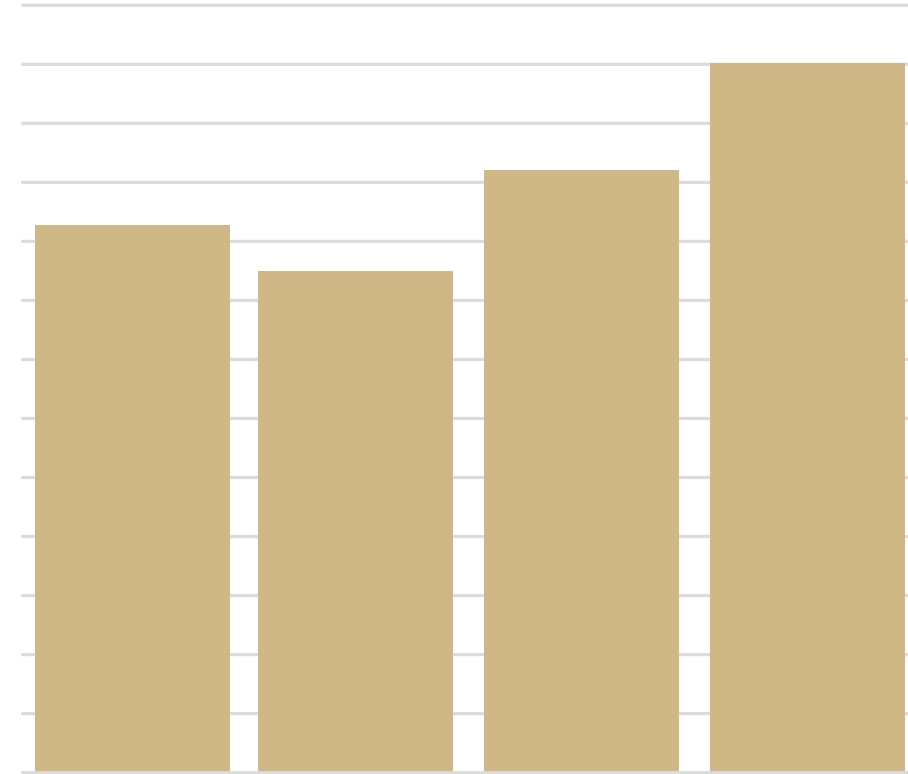
## Toplam Hasılat MN TL

**286 MN TL** ↑

2020-2021  
%24

**219 MN TL** ↑

3Ç'21-4Ç'21  
%63



1Ç'21 284 mn TL  
2Ç'21 279 mn TL  
3Ç'21 345 mn TL  
4Ç'21 564 mn TL

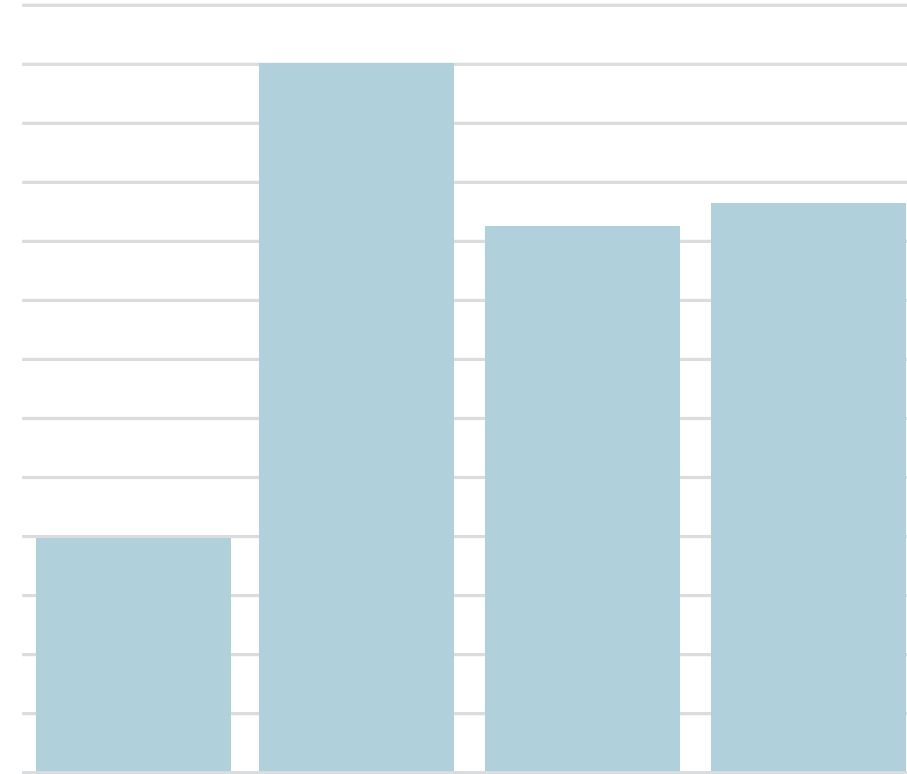
## Kira Gelirleri MN TL

**54 MN TL** ↑

2020-2021  
%67

**0,3 MN TL** ↑

3Ç'21-4Ç'21  
%1



1Ç'21 14 mn TL  
2Ç'21 50,7 mn TL  
3Ç'21 35 mn TL  
4Ç'21 35,3 mn TL

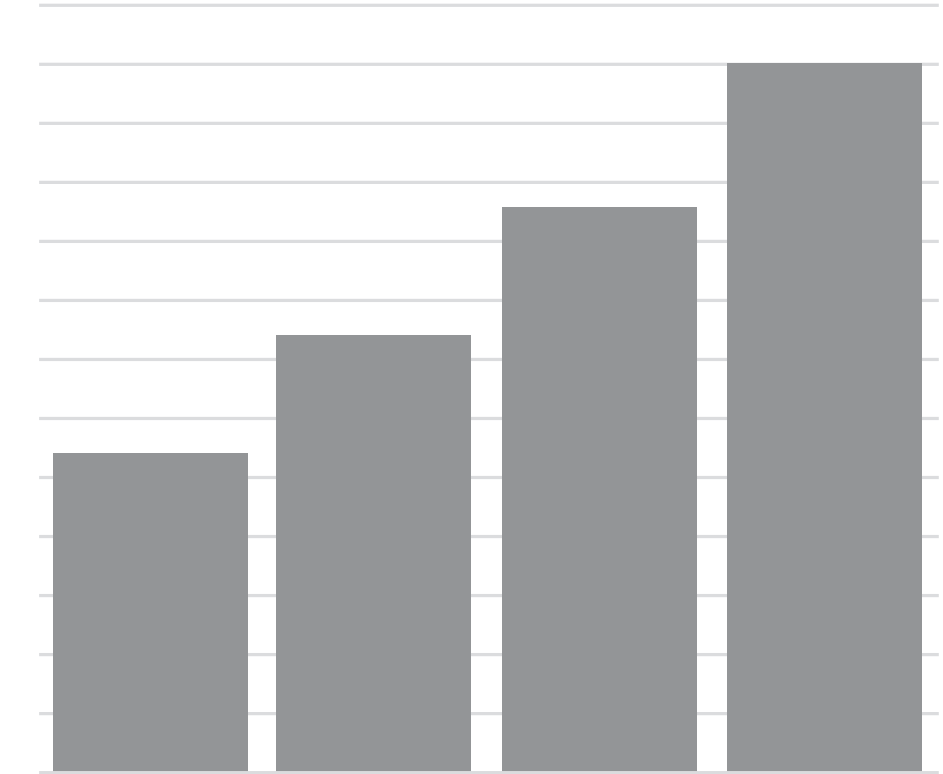
## FAVÖK MN TL

**282 MN TL** ↑

2020-2021  
%24

**130 MN TL** ↑

3Ç'21-4Ç'21  
%63



1Ç'21 75,7 mn TL  
2Ç'21 106 mn TL  
3Ç'21 178 mn TL  
4Ç'21 308,3 mn TL

(\*) Solo finansal tablo verisidir.

# Güçlü Finansal Yapı

## Aktiflerin Görünümü

- Toplam Dönen Varlıklar: 2,953 mr TL
- Nakit ve benzerleri: 832 mn TL
- Finansal Yatırımlar: 448 mn TL
- Toplam Duran Varlıklar: 6,1 mr TL

## Pasiflerin Görünümü

- Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler: 1,2 mr TL
- Kısa Vadeli Finansal Borçlar: 200 mn TL
- Uzun Vadeli Yükümlülükler: 1 mr TL
- Uzun Vadeli Finansal Borçlar: 397 mn TL
- Toplam Finansal Borçlar: 597 mn TL
- Toplam Özkaynaklar: 6,7 mr TL
- Toplam Özkaynak/Toplam Aktifler: 74%

## Net Finansal Görünüm

- Toplam Nakit ve Finansal Yatırımlar: 1,280 mr TL
- Düşük Finansal Borçlar: 597 mn TL
- Net Finansal Durum: 683 mn TL

**Gayrimenkul Sektöründe oluşabilecek zorlu koşullar, ileride oluşabilecek fırsatlar için hazır ve de yeterli düzeyde özkaynaklar**





# Yüksek Net Aktif Değeri İskontosusu

Net Aktif Değer Tablosu (Mn TL)			
Mn TL		2020	2021
Arsalar	Bodrum	-	603
	Göktürk 3	-	208
	Göktürk (KOP)	-	21
	Aydın - Didim	-	226
	Demre Arsası	-	92
	Balmumcu	186	307
	Mahmut Bey Arsası	71	111
	(+) Toplam Arsalar	257,3	1.568
Binalar	34 Portall Plaza, İstanbul	574	883
	Ofis- İş İstanbul 34, İstanbul	281	405
	Ofis- Büyükyalı Özak Ofis Binası, İstanbul	83	116
	Perakende - Metro Gross Market, İstanbul	255	386
	Perakende - Bulvar 216, İstanbul	409	553
	Otel - Ela Quality Resort Quality Hotel	1.287	2.007
	(+) Toplam Binalar	2.889,0	4.350
Projeler	Tamamlanan Projeler - Göktürk1	344	339
	Devam Eden Projeler - Göktürk2	-	121
	Devam Eden Projeler - Hayattepe	7	4
	Devam Eden Projeler - Büyükyalı	1.312	1.040
	(+) Toplam Projeler	1.663,1	1.504
Bağlı Ortaklıklar	Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	167,9	242,3
	(Turizm)	0,0	0,0
	Betuyap - Detuyap	0,5	0,5
	(+) Toplam İştirakler	168,4	242,8
	(+) Nakit & K.V.Finansal Yatırımlar	657,8	1.171
	(+) Diğer Varlıklar	387,2	360
	(-) Diğer Yükümlülükler	1.781,4	1.634
	(-) Borçlar	509,3	446
NET AKTİF DEĞER		3.732,1	7.116

## 7,116 MR TL

TOPLAM NET AKTİF DEĞER

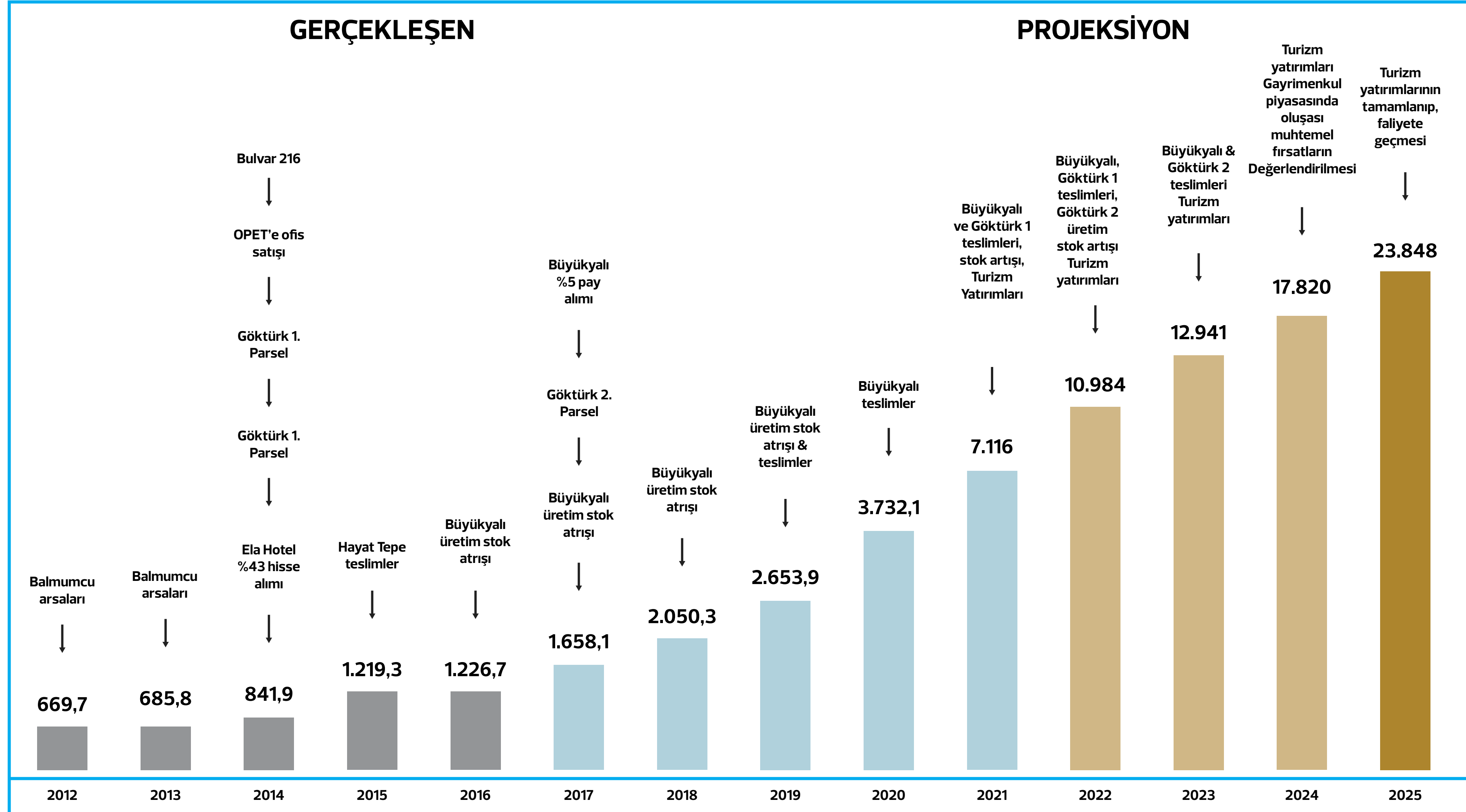
## 2,748 MR TL

21.03.2022 İTİBARIYLA PİYASA DEĞERİ

## %60

İSKONTO ORANI

# Net Aktif Değer Projeksiyonu (Mn TL)



Güçlü, Net, Aktif Değer büyümemiz, stratejimizin başarıyla uygulandığını gösteriyor.

# Neden Özak Gyo'ya Yatırım Yapmalısınız?

1

## PREMIUM SEGMENTİNE HİTAP EDEN PORTFÖY

Yüksek gelir grubu müşterileri hedefleyen merkezi konumlu yeni projeler

2

## DOĞRU ŞEKİLDE KONUMLANMIŞ PORTFÖY YAPISI

Her türlü ekonomik konjektüre karşı dengeli ve hazır gayrimenkul portföyü

3

## GÜVEN VEREN BİLANÇO RAKAMLARI

Sektöre göre düşük borç pozisyonu ve riskten doğal korunma ile düşük döviz riski

4

## YÜKSEK GETİRİ POTANSİYELİ

60% NAD İskontosu

TOPLAM AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ

**9 MR TL**

GAYRİMENKUL PORTFÖY DEĞERİ

**7.4 MR TL**

NET AKTİF DEĞER

**7.1 MN TL**

NET KAR

**2.5 MN TL**



# Hisse Performansı



# ÔZAKGYO

Hayata Değer Katar

[ozakgyo.com](http://ozakgyo.com)

