

“

JCR
Eurasia Rating,

Özak Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı
A.Ş.’nin

uzun ve kısa vadeli
ulusal notlarını

‘A+ (Trk)’
ve
‘A-1 (Trk)’

olarak,
notlara ilişkin
görünümleri ise
‘Durağan’
olarak belirledi.

”

NOTLAR

	Uzun	Kısa	
Uluslararası	Yabancı Para	BBB-	A-3
	Türk Parası	BBB-	A-3
	Görünüm	YP Negatif	Negatif
		TP Negatif	Negatif
İhraç Notu	BBB-	A-3	
Ulusal	Ulusal Not	A+ (Trk)	A-1 (Trk)
	Görünüm	Durağan	Durağan
	İhraç Notu	A+ (Trk)	A-1 (Trk)
Desteklenme Notu	2	-	
Ortaklardan Bağımsızlık Notu	AB	-	

Sektör: Gayrimenkul Yatırımı

Rapor Tarihi: 14/03/2019

Analist

Fatih Sevimli

+90 212 352 56 73

fatih.sevimli@jcrer.com.tr

Basın Açıklaması

İstanbul – 14 Mart 2019

JCR Eurasia Rating, **Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’yi** (‘Özak GYO’ veya ‘Firma’) ulusal ve uluslararası ölçekte yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirmiş; Firma’nın uzun vadeli ulusal notunu **‘A+ (Trk)’**, kısa vadeli ulusal notunu ise **‘A-1 (Trk)’** olarak belirlemiştir. Bu notlara ilişkin görünümlerin **‘Durağan’** olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Firma’nın uluslararası notları ise ülke notu ile sınırlandırılmıştır.

Özak Global Holding’in (‘Grup’) gayrimenkul sektöründeki öncü firması olan Özak GYO, faaliyetlerine 2009 yılında gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak başlamıştır. Grup’un inşaat sektöründeki yatırımları 1995 yılında İnter Yapı İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş.’nin (İnter Yapı) kurulmasıyla başlamış; bu tarihten itibaren sektörün birçok alanında deneyim ve uzmanlık kazanan Grup, bu alandaki faaliyetlerinin önemli bir bölümünü Özak GYO özelinde yoğunlaştırmıştır. Özak GYO’nun gayrimenkul portföyü, güncellenen değerler baz alındığında; kira geliri elde edilen ticari taşınmazlardan (%61), devam eden konut projelerinden (%21) ve yatırım amaçlı elde tutulan arsalarından (%18) oluşmaktadır. Antalya’da bulunan Ela Quality Resort Hotel ve İstanbul’un farklı bölgelerinde konumlanmış olan 34 Portall Plaza, İş İstanbul 34, Metro Gross Market ve Bulvar 216 gibi ticari taşınmazlardan oluşan kira portföyü dikkate alındığında; Firma’nın yıllık kira geliri 2018 yılı itibarıyla 95 milyon TL düzeyini aşmıştır. Firma’nın, ayrıca; Emlak Konut GYO’nun ulusal çapta devam eden en büyük konut projelerinden olan Büyükyalı İstanbul Projesi’ni inşa eden Özak, Yenigün, Zıylan Ortaklığı’nda %60 payı mevcuttur. 2016 yılında, 111.200 m²’lik bir alan üzerinde başlayan Büyükyalı İstanbul Projesi’nde; 3,7 milyar TL tutarındaki beklenen toplam proje maliyeti ve toplam 5,4 milyar TL tutarındaki beklenen satış geliriyle 2019 yılı içerisinde inşaatın tamamlanması planlanmaktadır. Özak GYO halihazırda 2,71 milyar TL’lik gayrimenkul yatırım portföyü ve 2,05 milyar TL’lik net aktif değeriyle, ülkemizde faaliyet gösteren 33 gayrimenkul yatırım ortaklığı arasında 6. konumdadır.

Özak GYO, son 5 yılda, gayrimenkul yatırım portföyünün değeri ve aktif büyüklüğü açısından istikrarlı bir gelişim göstermiştir. Firma’nın 2014 yıl sonu itibarıyla 1,52 milyar TL düzeyinde olan aktif büyüklüğü, kümülatif olarak %135 oranında artış göstererek 2018 yıl sonu itibarıyla 3,57 milyar TL seviyesine ulaşmıştır. Aynı sıra, Firma, söz konusu büyümesinin finansmanında dış kaynaklardan daha çok özkaynaklarına başvurmuştur. 2016-2018 yılları arasında Firma’nın özkaynaklarının aktif büyüklüğüne oranı %63,57’den %52,08’e düşmekle birlikte; 2018 yıl sonu itibarıyla net borçlarının özkaynaklara oranı %26, toplam varlıklara oranı ise %13,55 düzeyinde kalmıştır. Ek olarak, Özak GYO ürettiği karın önemli bir bölümünü bünyesinde tutma kabiliyetine sahiptir. Geçmiş yıl karları ve yasal yedeklerin toplamı irdelendiğinde, söz konusu toplamın 2017 yılında 424 milyon TL seviyesindeyken 2018 yılında 684 milyon TL’ye yükseldiği; neticede özkaynakların %36,8’ini teşkil eden 684 milyon TL’lik bir iç kaynağın Firma’nın bünyesinde bulunduğu görülmektedir. Özak GYO’nun değindiğimiz güçlü özelliklerinin yanında, birtakım zayıf yönleri de mevcuttur. Firma’nın yabancı para cinsinden banka kredilerinin de etkisiyle bir miktar kur riskine maruz kaldığı görülmektedir. Öte yandan, Firma’nın yabancı para açık pozisyonunun aktif büyüklüğüne oranına bakıldığında, söz konusu rasyonun 2018 yıl sonu itibarıyla %2,74 seviyesinin altında kaldığı saptanmış ve mevcut açık pozisyonun önemli bir risk arz etmediği görüşüne ulaşılmıştır. Türk Lirası’nın 2018 yılında yaşadığı değer kaybı, Firma’nın döviz pozisyonu kadar karlılığını da etkilemiştir. Bu süreçte, yabancı para cinsinden kredileri ve artan faiz oranları dolayısıyla Firma’nın finansman giderleri yükselmiştir. 2016 yıl sonu itibarıyla 39 milyon TL olan net finansman giderleri; 2017 yıl sonunda 60 milyon TL’ye yükselmiş, 2018 yıl sonunda ise 81 milyon TL’ye ulaşmıştır. Bir bütün olarak değerlendirildiğinde; Özak GYO’nun uzun vadeli ulusal notu **‘A+ (Trk)’**, bu notun uzun ve kısa vadeli görünümü ise **‘Durağan’** olarak belirlenmiştir. Firma’nın uluslararası notları ise ülke notu üst sınır olarak gözetilerek **‘BBB- (Negatif)’** olarak tayin edilmiştir. **JCR Eurasia Rating**; Özak GYO’nun karlılığının izleyeceği seyri, kaldıraç ve likidite oranlarını izlemeyi sürdürecektir.

Firma’nın ana hissedarları olan Ahmet Akbalık (%47,22) ve Ürfi Akbalık’ın (%25,97); yüksek kredi değerlilikleri ve farklı sektörlerden uzun bir zamana yaygın olarak edindikleri yönetimsel tecrübeler göz önünde bulundurularak, Özak GYO’nun desteklenme notu **(2)** olarak belirlenmiştir.

Özak GYO’nun finansal yapısı, karşılaşılabilecek riskleri iç kaynaklarıyla yönetme konusunda tatminkar düzeyde bulunmuştur. Neticede, Firma’nın ortaklardan bağımsız notu **(AB)** olarak belirlenmiştir.

Derecelendirme neticeleriyle ilgili daha fazla bilgi, Kuruluşumuzun <http://www.jcrer.com.tr> adresinden sağlanabilir veya Kuruluşumuzun analisti **Sn. Fatih SEVİMLİ** ile iletişim kurulabilir.

JCR EURASIA RATING
Yönetim Kurulu