

EMLAK GYO 1Ç11

Emlak Konut 1Ç11 döneminde açıkladığı 73 mn TL'lik net dönem karı piyasa beklentisi 76 mn TL'ye paralel geçen yılın aynı dönemindeki 150 mn TL'lik kara göre de %51 gerilemeye işaret etmektedir.

Şirket %47'si gelir paylaşımı (81 mn TL) , %33'u hazır konut satışı (56 mn TL) ve %20'si de arsa satışlarından (35 mn TL) elde ettiği 2011 yılının ilk çeyreğindeki 171 mn TL'lik satış geliri de 229 mn TL olan piyasa beklentilerini karşılayamazken, 1Ç10 dönemine göre de %20 gerileme kaydetmiştir. Bunda yılın ilk çeyreğinde sadece Ağaoglu My towerland'ın teslim edilebilmesinin etkisi bulunmaktadır.

Zaten şirketin 81 mn TL olarak kaydettiği gelir paylaşımı geleri buradan elden edilmiştir. Segment gelirlerinin yıllık bazlı değişimlerine baktığımızda ise gelir paylaşımının %41, arsa satış gelirlerinin %39 azaldığını, konut satış gelirlerinin ise %196 artış kaydettiğini görmekteyiz.

Burada dikkat çekmek istediğimiz nokta ise 2010 yılında 7,763 bağımsız ünite satışı yapan Emlak Konut'un yılın ilk çeyreğinde 3,812 bağımsız ünite satışı gerçekleştirmiş olduğudur.

2010 yılının ilk çeyreğinde elde edilen 142 mn TL'lik FAVÖK ise 1Ç11'de %56'lık azalışla 62 mn TL'ye inerken, Bu sonuçlar neticesinde operasyonel marj'da 1Ç10'daki %66'dan 1Ç11'de %36 düşmüştür. Bu ciddi daralmanın etmeni ise yüksek marjlı ve hasılat paylaşımlı projelerin teslimatındaki zayıflıktır.

Emlak konutun 2010 yılının son çeyreğindeki 38 mn TL'lik finansal gideri 1Ç11'de 14 mn TL net finansal gelire dönerken, temettü dağıtımını sonrasında 371 mn TL'lik net nakiti de 1Ç11'de 68 mn TL'ye gerilemiştir. Burada dikkat çekmek istediğimiz nokta ise finansal gelirlerin halka arzdan sağlanan nakitten elde edildiğidir.

Emlak Konut'un portföy değer tablosuna baktığımızda temettü dağıtımından dolayı Net Aktif değerinin %2 azalışla 5,565 mn TL seviyesine gerilediğini görmekteyiz.

Her ne kadar sonuçlar karşılaştırmalarda beklentileri karşılayamamış olsa da konut teslimleri ve arsa satışlarına göre gelir tablolarının değişkenlik arz ettiğini de hatırlatmak isteriz. Proje geliştiren Gayrimenkul şirketlerinin, proje ön satışından elde ettikleri gelirleri proje teslim edildiğinde gelir tablolarına yansıttığını bu durumda da projenin ortalama 2 yılda teslim edildiğini düşürsek şirketin karşılaştırma performanslarının yıllık bazda değişim göstermesini olağan karşılamaktayız



EMLAK GYO 1C11

EKGYO	Alış maliyeti.	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	
31.03.2011				
Bina ve Gayrimenkuller			6.098.981.289	83,76%
Arsalar ve Araziler	2.509.087.228	3.554.315.652	3.554.315.652	
Binalar	311.258.303	329.804.100	329.804.100	
Projeler	1.147.152.777	2.327.443.196	2.214.861.537	
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI			1.182.176.286	10,00%
Vadeli TL Mevduat			828.166.436	
Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat			48.278	
Tahvil ve Bonolar			353.961.572	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ			7.281.157.575	
NET AKTİF DEĞER*			5.655.659.557	
Pay Sayısı			250.000.000.000	
Pay Başı Net Aktif			2,26	
İMKB FİYATI			2,94	
İskonto Oranı				30,1%
* Toplam Portföy Değerine Hazır Değerler, Alacaklar, Diğer Aktifler ilave edilip, Borçların çıkarılması ile hesaplanmıştır.				

EKGYO	2010/12	2011/03
DÖNEN VARLIKLAR	3.305,18	3.161,87
DURAN VARLIKLAR	3.810,27	4.135,49
TOPLAM AKTİFLER	7.115,45	7.297,36
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.417,42	2.740,45
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.082,58	1.043,73
ÖZ SERMAYE (AZINLIK PAYI DAHİL)	3.615,44	3.513,18
ÖZ SERMAYE (ANA ORTAKLIĞA AİT)	3.615,44	3.513,18
TOPLAM PASİFLER	7.115,45	7.297,36
BRÜT SATIŞLAR	1.512,86	171,62
SATIŞLARDAN İNDİRİMLER (-)	14,95	0,49
SATIŞ GELİRLERİ	1.497,90	171,13
SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	758,57	94,23
BRÜT ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	739,34	76,90
FAALİYET GİDERLERİ (-)	86,91	14,91
NET ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	652,43	61,99
DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR VE KARLAR	61,79	13,68
DİĞER FAALİYETLERDEN ZARARLAR VE GİDERLER (-)	85,75	16,81
FAALİYET KARI VEYA ZARARI	628,46	58,86
(ESAS FAALİYET DIŞI) FİNANSAL GELİRLER	37,71	41,36
(ESAS FAALİYET DIŞI) FİNANSAL GİDERLER (-)	197,17	26,98
VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARAR	469,00	73,23
NET DÖNEM KARI/ZARARI	469,00	73,23
ANA ORTAKLIK PAYLARI NET DÖNEM KARI/ZARARI	469,00	73,23
DÖNEM İÇİ AYRILAN KIDEM TAZMİNATI	0,41	0,02
AMORTİSMAN GİDERLERİ, İTFA VE TÜKENME PAYLARI	0,46	0,28
CARİ DÖNEMDE DURAN VARLIK HAREKETLERİ	-19,54	0,77