

İSGYO 4C10

İş GYO, yılın son çeyreğinde açıkladığı 24,7 milyon TL net kar bir önceki çeyrek net karı olan 14 milyon TL'ye göre %76 ve 4Ç09'daki 19,2 milyon TL'lik net kara göre %28,6'lık bir artışa işaret etmektedir.

Yıllık bazda baktığımızda ise ISGYO'nun 2010 yılı toplam karı yıllık %1'lik artışla 60.9 mn TL'ye ulaşmıştır. Çeyrek bazlı karın 17 mn TL'lik piyasa beklentisinin üzerinde gelmesinin ardındaki etmenler; son çeyrekte elde ettiği 1,4 mn TL'lik finansal gelir ile konusu kalmayan değer düşüklüğü karşılığında elde edilen 11 mn TL'dir ki, bu durum ISGYO'nun yılın son çeyreğinde faaliyet marjının %90'nın üzerine çıkmasına imkan vermiştir.

ISGYO'nun 2010 yılında toplam gelirleri %7'lik artışla 95,5 mn TL'ye ulaşırken, kira gelirleri %2'lik artışla 74,4 mn TL'ye ve aidat/hizmet gelirleri de 14 mn TL ve de üst hakkı kullanım gelirleri ise %91'lik artışla 7 mn TL olarak gerçekleşmiştir.

Gelirlere çeyrek bazlı baktığımızda ise yılın son çeyreği ile bir önceki çeyrekle aynı seviyede 25 mn TL'de kaldığını görmekteyiz. Bunun yaklaşık 19 mn TL'si kira gelirlerinden elde edilirken bu değerde önceki çeyrekle aynıdır.

Genel olarak gelirlerdeki artışın kaynakları ; 2009 yılında üst hakkı devrini gerçekleştirdiği ve yaklaşık 6 aylık üst hakkı kira gelirini yansıttığı Büyükçekmece'deki arsası üzerinde ECE/GGP tarafından gerçekleştirilecek olan Alışveriş Merkezinden ,

Kanyondan elde ettiği aidat/hizmet gelirlerindeki %18'lik artış, döviz kiralarda sözleşme yenileme ve kiralardaki artışıdır ki, şirketin kira sözleşmelerinin %66'si döviz bazlı olduğundan TL'nin değer kaybı da finansal tablolara olumlu katkıda bulunmuştur.

4Ç10'da İş GYO'nun faaliyet karı bir önceki çeyreğe göre %62 artışla çıkarken, FAVÖK %47'lik artışla 29,1 mn TL'ye yükselmiş, FAVÖK marjı ise tek seferlik gelir nedeniyle %118'e ulaşmıştır. FAVÖK 2010 yılı tamamı içinse %9,4'lük yükselişle 80,5 mn TL ve FAVÖK marjı da %84,4 seviyesine çıkmıştır.

FAVÖK'deki artışın kaynağı da ekspertiz değerinin defter değerine ulaşmakta olan gayrimenkul karşılıklarının serbestleşmesi ve geri çevrilen değer düşüklüğünden kaynaklanmıştır. Bu da Satılan Malın Maliyeti kalemindeki gerilemeden görülmektedir.

ISGYO'nun net nakitti ise yaptığı arsa alımları nedeniyle bir önceki çeyrekteki 135 mn TL'den 36 mn TL'ye gerilemiştir, yabancı para varlıkları ise 76,5 mn TL olmuştur. Diğer taraftan geçen seneki "0" finansal borç 2010 yılında 49,7 mn TL'ye çıkmıştır.

Net finansal geliri ise ; menkul kıymet işlem karının geçen yılki 3,6 mn TL'den 0,8 mn TL'ye gerilemesinin yanında 2009'daki 10,3 mn TL'lik kur farkı giderinin 2010'da 13,3 mn TL'ye çıkmasının etkisiyle 2,9 mn TL olarak gerçekleşmiştir.

ISGYO'nun 9A10 döneminde 1.271 mn TL olan portföyünün net aktif değeri YS10'da hem yeni ekspertiz değerlemeleri hem Tuzla ve İzmir arsaları hem de Kapadokya ile Kemerde alınan otellerin (Antalya Kemer Imperial ve Lykia Lodge Kapadokya) etkisi ile 1.403 mn TL'ye yükselirken, pay başı net aktif değeri de 2,83'den 3,12'ye çıkmıştır.

En son açıklanan portföy tablosuna göre ISGYO net aktif değerine göre %38 iskontolu işlem görmektedir. Şirketin tarihi iskonto oranı ise %25 seviyesindedir. Bu şirket bu iskonto oranına göre 2,46 TL seviyesine yükselmesi beklenmektedir.