

30.01.2018

İş GYO (EÜ)

4Ç17 Finansal Sonuçlar - Nötr

Nötr etki bekliyoruz

- İş GYO 4Ç17 finansallarında, 83mn TL olan tahminimiz ve 79mn TL piyasa beklentisinin hafif üzerinde 87mn TL net kar açıkladı. İş GYO'nun net karı yıllık bazda düşen yeniden değerlendirme gelirinin etkisi ile yıllık %70 azalmıştır.
- 4Ç17'de FVAÖK 28mn TL seviyesinde gerçekleşirken 18mn TL piyasa beklentisinin üzerinde gerçekleşmiştir. FVAÖK seviyesindeki sapma büyük ölçüde Şirket'in beklentilerden yüksek gerçekleşen Ege Perla proje teslimlerinden kaynaklanmaktadır.
- Finansalların hisse etkisinin nötr olmasını bekliyoruz.

Kira gelirleri satılan varlıklar nedeniyle düştü

- İş GYO'nun toplam kira geliri 4Ç17'de çeyrek bazda %6.7 düşerek 48.4mn TL seviyesinde gerçekleşti. Düşüşteki en önemli etken Şirket'in 3Ç17'de kira geliri elde ettiği Ankara Kızılay binası, Antalya Ofis binası ve Real Hipermarket binalarını satmasıdır. Aynı dönemde Şirket'in İş Kule ve Ege Perla kira gelirlerinde artış olmuştur.
- İş GYO 4Ç17'de Ege Perla projesi teslimlerinden 18.4mn TL satış geliri kaydetmiştir. Teslim edilen konutların brüt kar marjı %24 seviyesindedir.
- Şirket 4Ç17'de toplam 70mn TL net satış geliri elde etmiş olup yıllık bazdaki %27 düşüş 4Ç16'de satılan Sirkeci binası gelirinden kaynaklanmaktadır.
- İş GYO 4Ç17'de 74.2mn TL yeniden değerlendirme geliri kaydederken, 4Ç16'da 296mn TL yeniden değerlendirme geliri elde etmişti.

4Ç17	Açıklanan	Konsensus	Garanti
Net Satışlar (TLmn)	70	58	54
FVAÖK (TLmn)	28	18	17
FVAÖK Marjı	40.5%	30.7%	30.9%
Net Kar (TLmn)	87	79	83

Mevcut Hisse Fiyatı	Hedef Hisse Fiyatı	Potansiyel Getiri
1.45 TL	1.60TL	10%

Hisse Senedi Bilgileri	ISGYO.TI / ISGYO.IS
------------------------	---------------------

Bloomberg/Reuters:	ISGYO.TI / ISGYO.IS		
Piyasa Değeri (TLmn)	1,325		
Piyasa Değeri (ABD\$mn)	351		
Firma Değeri (TLmn)	2,427		
Relatif Performans:	1 ay	3 ay	12 ay
	2%	-1%	-26%
12 Ay Aralığı (TL):	1.26 / 1.51		
Ort. Günlük Hacim (mn TL) 3 ay:	1.5		
YBB TL Getiri:	7%		
Ödenmiş Sermaye (mnTL):	914		
Halka Açıklık Oranı (%):	48		

Özet Finansallar	2016	2017	2018T	2019T
Net Satışlar (TLmn)	405	440	929	1,164
FVAÖK (TLmn)	159	144	476	562
Net Kar (TLmn)	421	180	803	950
FVAÖK Marjı	39.3%	32.7%	51.2%	48.2%
F/K (x)	3.2	7.4	1.6	1.4
FD/FVAÖK (x)	15.3	16.9	5.1	4.3
FD/Satışlar (x)	6.00	5.52	2.61	2.08
Hisse başına kar (TL)	0.46	0.20	0.88	1.04

İş GYO Özet Finansal Sonuçlar (mn TL)					4Ç17			Değişim		
	4Ç16	1Ç17	2Ç17	3Ç17		12A16	12A17	4Ç17/4Ç16	4Ç17/3Ç17	12A17/12A16
Net Satışlar	96	62	63	245	70	405	440	-27%	-71%	9%
Brüt Kar	41	47	47	46	38	195	178	-7%	-18%	-9%
Faaliyet Karı	36	36	40	38	28	158	142	-23%	-26%	-10%
FVAÖK	36	37	40	38	28	159	144	-22%	-26%	-10%
Net Diğer Gelir/Gider	299	1	-8	14	77	337	84	-74%	449%	-75%
Finansal Gelirler (net)	-44	-16	-1	-11	-19	-75	-47	a.d.	a.d.	a.d.
Vergi	0	0	0	0	0	0	0	a.d.	a.d.	a.d.
Net Kar	292	21	32	41	87	421	180	-70%	113%	-57%
Net Nakit	-927	-1,041	-1,155	-1,014	-1,102	-927	-1,102			
Çalışma Sermayesi	-86	-66	-409	-437	-751	-86	-751			
Özsermaye	3,161	3,118	3,150	3,191	3,281	3,161	3,281			
Rasyolar										
Brüt Kar Marjı	42.8%	76.5%	74.2%	18.8%	53.9%	48.2%	40.4%	11.2 puan	35.1 puan	-7.7 puan
Faaliyet Kar Marjı	37.7%	59.0%	63.0%	15.5%	39.8%	39.0%	32.3%	2.1 puan	24.3 puan	-6.7 puan
FVAÖK Marjı	38.0%	59.6%	63.7%	15.7%	40.5%	39.3%	32.7%	2.5 puan	24.9 puan	-6.6 puan
Net Kar Marjı	305.3%	33.5%	49.8%	16.7%	123.9%	103.9%	40.9%	-181.4 puan	107.2 puan	-63 puan

Analist: Kerim Gököz
kgokoz@garanti.com.tr

UYARI NOTU

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Veri ve grafikler güvenilirliğine inandığımız sağlam kaynaklardan derlenmiş olup, yapılan yorumlar sadece GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.'nin görüşünü yansıtmaktadır. Bu bilgiler ışığında yapılan ve yapılacak olan ileriye dönük yatırımların sonuçlarından Şirketimiz hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Ayrıca, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin yazılı izni olmadıkça içeriği kısmen ya da tamamen üçüncü kişilerce hiç bir şekil ve ortamda yayınlanamaz, iktisap edilemez, alıntı yapılamaz, kullanılamaz. İleti, gönderilen kişiye özel ve münhasırdır. İlave olarak, bu raporun gönderildiği ve yukarıdaki açıklamalarımız doğrultusunda kullanıldığı ülkelerdeki yasal düzenlemelerden kaynaklı tüm talep ve dava haklarımız saklıdır.

Garanti Yatırım

Etiler Mahallesi Tepecik Yolu Demirkent Sokak
No.1 34337 Beşiktaş, İstanbul
Telefon: 212 384 11 21
Faks: 212 352 42 40
E-mail: arastirma@garanti.com.tr

Hisse Senedi Tavsiye Tanımları

EÜ	Hisse senedinin önümüzdeki 12 ay sonundaki getirisinin, BIST 100 endeksinin getirisinin üzerinde olması beklenmektedir.
EP	Hisse senedinin önümüzdeki 12 ay sonundaki getirisinin, BIST 100 endeksinin getirisine yakın olması beklenmektedir.
EA	Hisse senedinin önümüzdeki 12 ay sonundaki getirisinin, BIST 100 endeksinin getirisinin altında olması beklenmektedir.
