



İs GMYO

MRZ Arastirma

Özgür Yurtdasseven (Direktör)
ozguryurtdasseven@merkezmenkul.com.tr
0312 4682929 – 131

arastirma@merkezmenkul.com.tr

*Bu Rapor Yalnizca Bilgi Vermek Amaciyla
Merkez Menkul Değerler AS
Arastirma Departmani Tarafindan Hazirlanmis
Olup Kurumu Baglayici Degildir*

| Portföy Tablosu | YTL | % |
|------------------------------|-------------|----|
| Arsa ve Arazi | 21,685,000 | 3 |
| Binalar | 653,980,000 | 77 |
| Gayrimenkul Projeleri | 133,269,513 | 16 |
| Tahvil Bono | 20,022,089 | 2 |
| Vadeli Vadesiz Döviz Tevdiat | 19,085,561 | 2 |
| Portföy Toplamı | 851,697,012 | |
| Net Aktif Değeri | 811,526,224 | |
| Paybasi Net Aktif Değeri | 2,46 YTL | |

Sirket Hakkinda

İs Gayrimenkul Yatirim Ortakligi piyasa degeri ve net aktif degeri itibariyle Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatirim ortakligidir.

Sektörel Net Aktif Değer Dağılımı

| Sektör | Net Aktif Değeri (YTL) | Oran (%) |
|--------------|------------------------|----------|
| İs GMYO | 811,526,224 | %37 |
| Diğer 9 GMYO | 1,364,855,517 | %63 |

İS GYO'nun en önemli geliri, portföyünden elde ettiği kira geliridir. Büyük ölçüde Ticari gayrimenkullardan oluşan portföyünün yaklaşık %55'i ofislerden, %16'si eğlence merkezi ve otelden, %16'si devam etmekte olan Kanyon Projesinden, %5'i alışveriş merkezinden, %5'i de para ve sermaye piyasası araçlarından, %3'ü de arsadan oluşmaktadır. Portföyde bulunan gayrimenkullerin tamamından kira geliri elde edilmektedir.

Sirketin kira gelirlerinin %70 gibi büyük çoğunluğunun döviz cinsi olması şirketi kurdaki dalgalanmalara korumasına karsın, konut kredisi faizlerinde gözlenen artışı şirketin gayrimenkul projeleri üzerinde olumsuz beklenti yaratmasını bekliyoruz.

| Sirket | Kodu | Son Fiyat | Birim Pay | Son Fiyatla Fark (%) |
|---|-------|-----------|-----------|----------------------|
| Atakule Gayrimenkul Yat.Ort. | AGYO | 1.22 | 1.94 | -0.37 |
| Akmerkez Gayrimenkul Yat.Ort. | AKMGY | 34.50 | 42.94 | -0.20 |
| Alarko Gayrimenkul Yat.Ort. | ALGYO | 40.50 | 51.15 | -0.21 |
| EGS Gayrimenkul Yat.Ort. | EGYO | 0.31 | 0.15 | 1.07 |
| Garanti Gayrimenkul Yat.Ort. | GRGYO | 1.39 | 1.42 | -0.02 |
| Ihlas Gayrimenkul Yat.Ort. | IHGYO | 0.91 | 0.94 | -0.03 |
| İs Gayrimenkul Yat. Ort. | ISGYO | 2.56 | 2.46 | 0.04 |
| Nurol Gayrimenkul Yat.Ort. | NUGYO | 3.50 | 3.89 | -0.10 |
| Vakif Gayrimenkul Yat.Ort. | VKGYO | 3.24 | 3.85 | -0.16 |
| Yapi Kredi Koray GMYO | YKGYO | 2.40 | 2.39 | 0.00 |
| Sektör Ortalaması (EGYO hariç tutulmuştur) | | | | -0.08 |

Özel durumu nedeniyle EGS GMYO'yu hariç tuttuğumuzda, gayrimenkul sektörü şirketleri İMKB'de birim pay değerleri bazında %8 iskontolu işlem görmektedir. İS GMYO ise sektörün aksine %4 primli işlem görmektedir.

Teknik Analiz



ISGYO/YTL

Hisse son dört günde yakaladığı çıkış ivmesini ilk önemli direnç seviyesi olan 2.76 bölgesine kadar sürdürmüştür. Bu önemli direncin asılması halinde 2.84 ve 3.00 dirençleri test edilebilir gibi görünse de, kısa vadeli göstergelerin asiri alım bölgesine yaklaşıp olması sebebiyle aynı vade de riskin arttığını düşünüyoruz.



ISGYO/GMYO

Hisse sektörü içerisinde gösterdiği yüksek performansla 2001 zirvesine yaklaşıp, bu açıdan mevcut seviyeleri sektör bazında riskli algılamaktayız.