

STRATEJİ



GARANTİ GYO (GRGYO.IS)

28 Ocak 2003

Sektör:	Gayrimenkul Y.O	Halka Açıklık:	%49
Fiyat :	710 T.L	ISE-100 :	10,931
Piyasa Değeri :	\$ 9.92 milyon	US\$/TL :	1,663,596
Hisse Adedi :	23,250,000 lot	Getiri* - ISE-100 :	%4.4
Hedef Değer :	-	Getiri* - GRGYO :	%11.6

*Yılbaşından bu güne kadar US\$ bazında

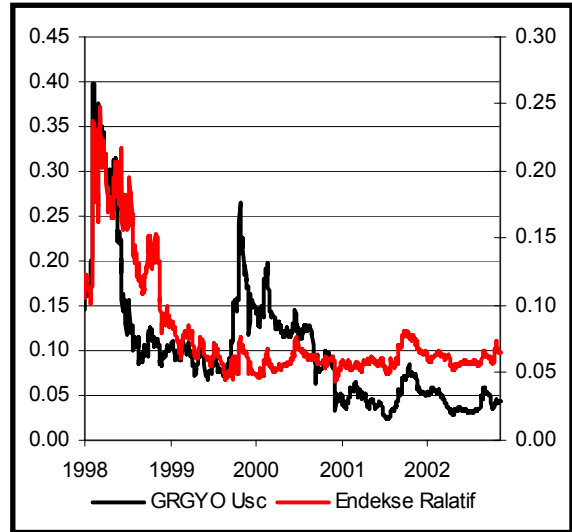
Garanti GYO portföyünü yeniden yapılandırma ve verimsiz olan gayrimenkullerin satılması kapsamında, ilki 2001 yılının sonunda olmak üzere Ankara'da bulunan gayrimenkulünü USD 1,298,000 bedelle, daha sonra 2002 yılının Şubat ayında Teşvikiye Caddesi'ndeki gayrimenkulünü USD 1,100,000 bedelle ve son olarak Kasım ayının ortalarında Bursa'da bulunan bodrum, zemin ve 1. kattan oluşan gayrimenkulünü USD 1,505,118 bedelle satmıştır.

Şirket'in gayrimenkul portföyünde bulunan Antalya 2000 Plaza iş ve alışveriş merkezindeki doluluk oranı 2002 yılında %10 oranında artmıştır. Şirket, portföyünde bulunan beş gayrimenkulden Taksim Binasını NTV Haber Ajansı Reklam ve Ticaret AŞ.'ne Antalya 2000 Alışveriş Merkezi'ndeki gayrimenkullerin bir kısmını Türkiye Garanti Bankası A.Ş. ile Garanti Sigorta A.Ş.'ne, geri kalan gayrimenkullerin hepsini Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'nin şubelerine kiralamış ve NTV Haber Ajansı Reklam ve Ticaret AŞ.'den 120,000 mln TL, Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'den 915,999 mln TL ve Garanti Sigorta A.Ş.'den 4,611 mln TL olmak üzere ilişkili kuruluşlardan toplam 1,040,610 mln TL kira geliri elde etmiştir. Şirket'in mevcut gayrimenkul satışları da dahil edildiğinde yurt içi satışları 2002 yılında 2001 yılına göre dolar bazında %36.7 artarak USD 3.0 mln'a ulaşmıştır.

Şirket'in banka hesabında 12.4 trilyon TL bulunurken, mevcut menkul değer portföyü (tamamı hazine bonolarından oluşmakta) 2.3 trilyon TL'dir. Şirket bankalarda bulundurduğu bu nakitten 2.8 trilyon T.L faiz geliri elde ederken, menkul kıymet portföyünde bulunan hazine bonolarından 1.8 trilyon TL gelir elde etmiştir. Sonuç olarak Şirket'in faaliyet dışı gelirleri dolar bazında %109.4 artarak USD3.1 milyon'a çıkmıştır. Şirket'in 2002 yılı sonunda kısa ve uzun vadeli borcu bulunmamaktadır.

Şirket'in portföyünde yer alan 13,500,000 mln TL bedel ile satın aldığı Maslak'taki 44,121 m² arsası üzerine 2003 yılında ticaret kompleksi niteliğinde bir inşaat gerçekleştirmek için çalışmalarına başlanmış ve bu proje ile ilgili olarak bir tasarım şirketiyle anlaşılmıştır.

2002 yılında Garanti GYO net karını geçen yılın aynı dönemine göre dolar bazında %119 oranında artırarak USD 5 milyon'a çıkarmıştır. Garanti GYO'nun net aktif değeri toplamı yaklaşık USD 43.9 milyon olup şuan ki piyasa değerine göre %77 iskontolu işlem görmektedir. Şirket'in 2001 yılından bugüne ortalama iskontosu ise %67 olup Şirket'in şuan ki işlem değeri tarihi ortalamasının da altındadır.



(milyon dolar)	2002	2001	Değişim
Net Satışlar	3.0	2.2	36.7%
Brut Kar	2.3	1.4	67.9%
E. Faaliyet Karı	1.7	0.8	115.8%
Net Kâr	5.0	2.3	119.1%
Hazır Değerler+MK	8.9	3.5	157.0%
Kısa Vadeli Borç	0.0	0.0	a.d
Uzun Vadeli Borç	0.0	0.0	a.d
Ticari Alacaklar	0.0	0.2	-99.1%
Ticari Borçlar	0.0	0.0	a.d
Özkaynaklar	24.5	20.7	18.4%
US\$/TL ort.	1,513,961	1,234,537	
US\$/TL dön.-sonu	1,647,654	1,446,510	
a.d: Anlamli Değil			

Bu raporda yer alan tüm bilgi ve veriler güvenilir olduğuna inanılan, halka açık kaynaklardan alınmıştır. Raporda yer alan bilgilerin doğru ve eksiksiz olması amacıyla gereken tüm dikkat ve özen gösterilmiştir. Bu bilgilerin kullanılması sonucu doğabilecek sonuçlardan, bilgilerdeki eksiklik ya da yanlışlıktan Strateji Menkul Değerler A.S. sorumlu tutulamaz. Bu yayında yer alan görüş ve düşüncelerin Strateji Menkul Değerler A.S. yönetimi için hiçbir bağlayıcılığı yoktur. Bu bilgi ve verilerin amacı, profesyonel yatırımcılara enfomasyon vermek olup, kişilerin yatırım kararlarını söz konusu bilgilere bağlı kalmadan verdikleri varsayıllır. Bu nedenle, yayınlanan hiçbir görüş ya da düşünce bir yatırım önerisinde bulunma hedefi ya da adı geçen hisselerin alınıp satılması tavsiyesi niteliğinde değildir. Strateji Menkul Değerler A.S.'nin bağlı kuruluşları, çalışanları, yöneticileri, ortakları, hakkında rapor yazılan şirket ile danışmanlık niteliğinde zaman zaman doğrudan ya da dolaylı olarak birbir ilişkiye girmiş olabilir ya da herhangi bir hisse senedi işlemi gerçekleştirmiş olabilirler. 2003 Strateji Menkul Değerler A.S. Tüm hakları saklıdır. Strateji Menkul Değerler'in izni alınmadan, elektronik, mekanik, fotokopi, kavit cihazı veya başka bir vontemle, bu yayınların bir kısmı ya da tamamının kopyası çıkarılamaz, bilgisayar