

Kurumsal Kredi & İhraç Derecelendirmesi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

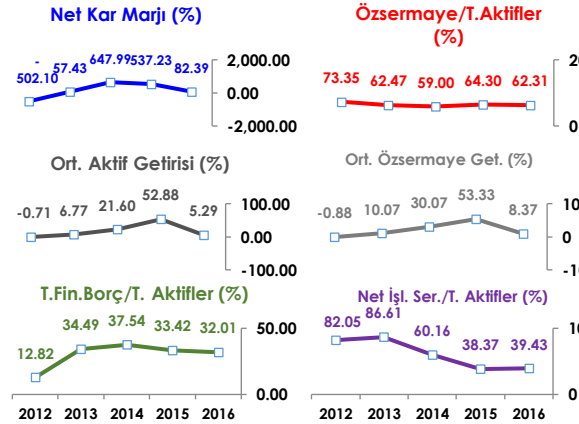
Özderici Gyo		Uzun Vadeli	Kısa Vadeli
Uluslararası	Yabancı Para	N/A	N/A
	Yerel Para	N/A	N/A
	Görünüm	FC	N/A
		LC	N/A
Ulusal	İhraç Notu	N/A	N/A
	Derecelendirme Notu	BBB- (Trk)	A-3 (Trk)
	Görünüm	Stabil	Stabil
Ülke*	İhraç Notu	BBB- (Trk)	A-3 (Trk)
	Desteklenme	2	-
	Ortaklardan Bağımsızlık	B	-
Ülke*	Yabancı Para	BBB-	-
	Yerel Para	BBB-	-
	Outlook	FC	Stabil
		LC	Stabil

* Japan Credit Rating Agency (JCR) tarafından 7 Ekim 2016 tarihinde teyit ve tayin edilen ülke notudur.

N/A: Söz konusu not Firma tarafından talep edilmemiştir.

Analist: Ozan SIVACI/ +90 212 352 56 73

ozan.sivaci@jcrer.com.tr



ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
Finansal Veriler	2016*	2015*	2014*	2013*	2012*
Toplam Varlıklar (000 USD)	133,576	144,169	114,006	86,377	79,727
Toplam Varlıklar (000 TL)	470,079	419,187	264,368	184,355	141,722
Özsermaye (000 TL)	292,911	269,543	155,965	115,167	103,948
Net Satışlar (000 TL)	28,553	21,120	6,290	19,213	183
Net Kar (000 TL)	23,525	113,462	40,761	11,034	-917
Net Kar Marjı (%)	82.39	537.23	647.99	57.43	-502.10
Varlık Getirisi (Ort.) (%)	5.29	52.88	21.60	6.77	-0.71
Özsermaye Getirisi (Ort.) (%)	8.37	53.33	30.07	10.07	-0.88
Özsermaye/Top. Varlıklar (%)	62.31	64.30	59.00	62.47	73.35
NİS/Toplam Varlıklar (%)	39.43	38.37	60.16	86.61	82.05
Borçlanma Oranı (%)	37.69	35.70	41.00	37.53	26.65
Varlık Büyüme Hızı (%)	12.14	58.56	43.40	30.08	21.71

* Yıl Sonu, NİS: Net İşletme Sermayesi

Genel Bakış

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Özderici GYO A.Ş./Firma/Şirket) bir faktoring kuruluşu olarak "Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş." adıyla 1992 yılında İstanbul'da kurulmuş, 1994 yılında İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na (İMKB) kote olmuş, 1995 yılında şirket hisselerinin %49,09'u halka arz edilmiştir. 2007 yılında faktoring sektöründen çıkılması ve hızlı büyüyen gayrimenkul sektörüne yatırım yapılması kararı alınması doğrultusunda 4 Mart 2008 tarihinde Firmanın ticaret unvanı bugünkü halini alarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun 30 Ocak 2009 tarihli yazısı ile Şirket'e Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyeti ile sınırlı olmak üzere 'Portföy İşletmeciliği Yetki Belgesi' verilmiştir.

Firmanın güncel faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket halihazırda Maltepe'de brüt 52,000 m² arsa üzerinde konumlu 'Nuvo Dragos' projesini 2016 sene sonu itibarıyla %98 oranında tamamlamış olup, projeden satışlar rapor tarihi itibarıyla devam etmektedir. Firmanın İstanbul Levent'te konumlu Yapı Kredi Plaza C-Blok'taki ofis katından ve Nuvo Dragos projesindeki kiralık alanlardan kira geliri de mevcuttur.

Güncel durumda Firma hisse senetleri İMKB'de işlem görmekte olup, OZGYO koduyla işlem gören Firmanın 6 Nisan 2017 itibarıyla piyasa değeri 38,7 milyon ABD doları seviyesindedir. Halihazırda 31 firmanın faaliyet gösterdiği Türkiye GYO sektöründe Firma aktif büyüklük kriteri açısından 20. sırada yer almaktadır.

Güçlü Yönler

- Nuvo Dragos projesinin sahip olduğu avantajlar ve önümüzdeki dönemlerde yüksek gelir yaratma potansiyeline sahip olması
- Firmanın yeterli özsermaye ile faaliyet göstermesi
- Aktif büyüklüğe kıyasla makul seviyedeki finansal borçluluk
- Getirili varlıkların yüksek payı ve güçlü varlık kalitesi
- Yüksek seviyede net kâr marjı ile çalışılması ve bunun Firma özsermayesi ile borç ödeme gücüne yaptığı katkı
- Kurumsal yönetim ilkelerine yeterli uyum çabaları

Sınırlayıcı Yönler

- İnşaat sektörüne yönelik mevcut talebin sürekliliğine ilişkin belirsizliklerin bulunması
- Yükümlülüklerin karşılanma oranının stok satışlarına yüksek bağımlılığı
- Artan yurtiçi ve bölgesel gerginlikler ile baskılanmış ekonomik görünümün yatırımcı risk iştahını olumsuz etkilemesi
- İnşaat projelerinin sayısının artmasına bağlı olarak sektörde artan rekabet ve bunun fiyatlara olan baskılayıcı etkisi
- Tek bir proje gelirlerine olan yüksek bağımlılık
- Özkaynakların yaklaşık yarısının Firma likiditesine katkı sağlamayan yeniden değerlendirme farklarından oluşması

Yayın Tarihi: Nisan 13, 2017

"Global Knowledge supported by Local Experience"

Copyright © 2007 by JCR Eurasia Rating, 19 Mayıs Mah., 19 Mayıs Cad., Nova Baran Plaza No:4 Kat: 12 Şişli-İSTANBUL Telephone: +90(212)352.56.73 Fax: +90 (212) 352.56.75
Reproduction is prohibited except by permission. All rights reserved. All information has been obtained from sources JCR Eurasia Rating believes to be reliable. However, JCR Eurasia Rating does not guarantee the truth, accuracy and adequacy of this information. JCR Eurasia Rating ratings are objective and independent opinions as to the creditworthiness of a security and issuer and not to be considered a recommendation to buy, hold or sell any security or to issue a loan. This rating report has been composed within the methodologies registered with and certified by the SPK (CMB-Capital Markets Board of Turkey), BDDK (BRSA-Banking Regulation and Supervision Agency) and internationally accepted rating principles and guidelines but is not covered by NRSRO regulations. <http://www.jcrer.com.tr>