

BASIN AÇIKLAMASI

İstanbul – 6 Haziran 2017

“JCR Eurasia Rating”,

Metal Yapı Konut A.Ş. ‘nin konsolide yapısını

periyodik gözden geçirilme sürecinde yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirerek, Uzun Vadeli Ulusal Notu’nu ‘**BBB(Trk)**’, Kısa Vadeli Ulusal Notu’nu ‘**A-3 (Trk)**’, Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı ve Yerel Para Notunu ise ‘**BBB-**’ olarak teyit etti. Ayrıca tüm notlara ilişkin görüşleri ise **Stabil** olarak teyit edilmiştir.

JCR Eurasia Rating, ‘Metal Yapı Konut A.Ş.’nin konsolide yapısını’ periyodik gözden geçirilme sürecinde yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirerek, Uzun Vadeli Ulusal Notu’nu ve Görünümünü ‘**BBB(Trk)/Stabil**’ olarak teyit etti. Diğer taraftan, Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı ve Yerel Para Notu ‘**BBB-**’ olarak teyit edilmiş ve diğer notlarla birlikte detayları aşağıda gösterilmiştir:

Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Notu	:	BBB- / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Notu	:	BBB- / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Ulusal Notu	:	BBB (Trk) / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Uluslararası Yabancı Para Notu	:	A-3 / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Uluslararası Yerel Para Notu	:	A-3 / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal Notu	:	A-3 (Trk) / (Stabil Görünüm)
Desteklenme Notu	:	2
Ortaklardan Bağımsızlık Notu	:	B

2000 yılında Ömer Saçaklıoğlu tarafından temelleri atılan Metal Yapı Konut A.Ş., ağırlıklı olarak Avrupa yakasında gayrimenkul projelerini geliştirerek yüksek değerli inşaat projelerini hayata geçirmekte ve Firmanın piyasa değerini en üst seviyelere taşıyarak devamlılığını sağlayacak bir portföy büyüklüğüne ulaşmaktadır. Grup firmalarının ve çeşitlendirilmiş satış gelirlerinin nakit akışlarında devamlılık ve çeşitlilik sağlaması ile sert rekabet ortamında avantaj yaratmaya devam etmekte, farklı sektörlerde yürüttüğü faaliyetler olası risklere karşı tampon görevi görmeye devam etmektedir. Ayrıca eğitim sektörüne girerek de gelir yaratma çeşitliliğini arttırmıştır. Yenilikçi tasarımları, kaliteli malzeme ve modern inşaat teknikleriyle yarattığı, uluslararası mimarlarla çalışarak ürettiği değerini katlayan konsept projeleri, gayrimenkul varlıklarının yüksek kalitesi ve istikrarlı kira gelirleri ile mevcut profilinin temelini sağlamlaştırmaktadır. Firmanın müşteri portföyünü yüksek gelir düzeyine sahip bireyler, kurumsal yurt içi ve dışı büyük ölçekli firmalar ile yurt içerisinde lüks yatırım yapma arayışında olan yurt dışı yatırımcılar oluşturmakta ve bu yönüyle sektörden ayrılmaktadır.

Devam eden ve planlanan yüksek değerli projelerin teslimi ile Firma’nın nakit akışı ve kar yaratma istikrarını destekleyecek avantajlar yaratması, gayrimenkul varlıklarının yüksek kalitesi ile akaryakıt ve AVM işletmeciliği ile uzun vadeli kira sözleşmeleriyle desteklenen düzenli kira gelirleri, Şirket’in yıllar itibarıyla süregelen yatırımlar ve projeler sonucu elde ettiği varlık portföyü, yüksek miktardaki geçmiş yıllar karlarının olası nakit ihtiyaçlarına karşı tampon görevi görmesi, Şirketin “**BBB (Trk)**” olarak belirlenen Uzun Vadeli Ulusal Not’unun teyit edilmesinin destekleyici unsurlarıdır. İlaveten, 2016 yılı içerisinde, Şirket’in ilişkili taraflarından olan Karmen Yapı A.Ş.’nin ana hissedarı Ömer Saçaklıoğlu’nun paylarını Metal Yapı Konut A.Ş.’ye devretmesinden kaynaklanan alacağının bir kısmının sermayeye eklenmesiyle Metal Yapı’nın özkaynakları önemli düzeyde artış gösterse de, özellikle ortaklarla bağlantılı şirket birleşmesine ilişkin sermaye azaltıcı işlem etkisi özkaynak seviyesini baskılamıştır. Firmanın gayrimenkul değer artışı fonlarının gelirler içerisinde önemli bir yer kaplaması ve varlık kalitesini arttırmasına rağmen nakit akışı ve ödeme kabiliyeti üzerinde bir katkısı bulunmamaktadır. Diğer taraftan; Şirket’in büyümesini finanse etmek için başvurduğu dış finansmanın bir bölümünün yabancı para cinsinden olmasından dolayı FX hareketlerinde oluşacak ekstrem volatiliteden etkilenme potansiyeline sahip olduğundan finansal borçların geri ödenmesi sürecinin mevcut stoklar ve devam eden projelerin satış performansına ve fonlama kanallarına mevcut erişimin korunmasına bağlılık göstermektedir. Bununla beraber, Firmanın içsel kaynak yaratma kapasitesinin konut satış kabiliyetine bağımlılığı, devam eden inşaat projelerinin Firma’nın net işletme sermayesi üzerindeki etkisi, sektör yapısının fiyat rekabetine sebep olması, artan ev fiyatları ve faiz oranlarının geçici olarak sektör ve yatırımcılar üzerindeki kısıtlayıcı etkisi ile küresel ve yerel piyasalarda hüküm süren belirsizlikler not ve görünüm üzerinde sınırlayıcı etkiler oluşturmuştur. Notları sınırlayan bu faktörlerin gelişimlerinin Grubun finansal performansına olası etkileri takip eden dönemlerde JCR-ER tarafından izlenmeye devam edilecektir.

Diğer taraftan, sabit kira gelirinin seyri ile birlikte Grubun sahip olduğu varlıklarının büyük bir kısmının gayrimenkuller ve stoklardan oluşması nedeniyle söz konusu varlıkların taşıdığı piyasa değerinin ekonomik konjonktürle yakından ilişkili olması, söz konusu kısım için aktif kalitesini gelecekteki ekonomik durumun ve konut sektörüyle yakından ilgilidir. **Blue Lake, İstanbul Tower ve Göktük** projelerinin dönem içerisinde gerçekleşecek satış gelirleriyle yaratılacak nakitin net işletme sermayesi üzerindeki iyileştirici etkisi, uluslararası finansal kuruluşlardan borçlanarak fon çeşitliliği yaratma girişimleri, FX volatilitelerinden kaynaklanacak risklerin seyri ve buna paralel karlılık üzerinde yaratacağı etki, Şirket’in satış hedeflerinin gerçekleşme kabiliyetinin yüksekliği ile yaratılacak içsel kaynak ve nakit akımlarının borç ödemelerini karşılama gücü JCR Eurasia Rating tarafından diğer izlenecek diğer hususlar arasında yer almakta olup uzun ve kısa vadeli notlara ilişkin görüşlerin ‘**Stabil**’ olarak teyit edilmesinde rol oynamıştır.

Grubun tek hissedarı Ömer Saçaklıoğlu’nun **Metal Yapı Konut A.Ş.**’nin kuruluşundan çok önceki yıllara dayanan tecrübesi sonucu yeterli operasyonel destek kabiliyetine ve ayrıca destekleme arzusuna sahip olduğu düşünülmekle birlikte, Firmanın artma eğilimindeki özkaynakları da dikkate alınarak Grup’un ‘Desteklenme Notu’, ‘yeterli’ seviyeyi gösteren **(2)** olarak tespit edilmiştir. Öte yandan JCR-ER olarak, ortaklarından herhangi bir destek sağlanıp sağlanamayacağına bakılmaksızın, Şirketin kira gelirleri, akaryakıt ve AVM işletmeciliği ile desteklenen satış gelirleri, tamamlanan projeleri ile ciro ve nakit girişindeki artış beklentisi, likit portföyü, piyasalarda ve faaliyet ortamındaki mevcut riskler dikkate alındığında, piyasadaki etkinliğini arttırması ve makroekonomik seviyenin mevcut haliyle devam etmesi durumunda üstlendiği yükümlülükleri yönetebilecek altyapıya ulaştığı düşünülmektedir. Bu kapsamda, JCR Eurasia Rating notasyonu içerisinde, Şirket’in Ortaklardan Bağımsızlık Notu **(B)** olarak belirlenmiş olup, yeterli seviyeyi işaret etmektedir.

Derecelendirme neticeleriyle ilgili daha fazla bilgi Kuruluşumuzun <http://www.jcrer.com.tr> adresinden sağlanabilir veya Kuruluşumuz analistlerinden **Sn. Merve HAYAT** ile iletişim kurulabilir.

JCR EURASIA RATING
Yönetim Kurulu