

Şirket Raporu

01 Ağustos 2017

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (KLGYO)

Şirket, esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak hisse senetlerini halka arz etmek üzere kurulmuş anonim ortaklıktır.

Şirketin hisse senetleri 20 Nisan 2011 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş. Kolektif yatırım ürünleri ve yapılandırılmış ürünler pazarında “KLGYO” koduyla işlem görmektedir.

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.400.000.000 TL olup mevcut çıkarılmış sermayesi 124.000.000 TL’dir. Hisselerin 9.000.000 adet pay A grubu nama, 115.000.000 adet pay B grubu hamiline yazılıdır. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 2/3’ü A grubu pay adaylar arasından Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. A grubu paylar Kiler Holding A.Ş.’ye aittir. Kiler Holding A.Ş. toplamda % 67,05 pay ile en büyük ortak konumundadır.

Şirket portföyü İstanbul, Ankara, Zonguldak ve İzmir şehirlerinde veya bu şehirlerin civarında hem mesken satışlarını hem de ticari kiralama kapsayan proje, arsa ve tamamlanmış mülklerden oluşmaktadır. İstanbul şehrine odaklanmanın ardında, bu şehrin büyüklüğü, nüfus yoğunluğu, zenginliği, özellikle İstanbul’un küresel kültür açısından taşıdığı önem yatmaktadır. Portföy çeşitliliği açısından da bünyesinde; rezidans, konut, alışveriş merkezi, lojistik depo, ofis, iş yerleri ve otel (planlanan projeler) bulunmaktadır.

Şirketin tamamladığı başlıca projeler; İstanbul Sapphire Residence ve AVM, Beylikdüzü Çınarevler, Esenyurt Lojistik Merkezi, Ankara Dışkapı Mağaza, Referans Bakırköy Projesi dir.

Devam eden projeler ise; Zonguldak Alışveriş Merkezi, Referans Güneşli Projesi, Beylikdüzü Kavaklı Arsası Projesi, Referans Kartal Towers, Referans Kartal Panorada, Referans Bahçeşehir, Referans Kartal Kordonboyu, Yakuplu 481-484-

485-69 Parsel Konut Projesi, Yakuplu 482-3 Parsel Konut Projesi, Yakuplu 483 Parsel Konut Projesi ve Referans Başakşehir Projesi’dir.

Şirket ayrıca; İzmir Seferihisar Turistik Tesisi ve Beylikdüzü Konut Projesini hayata geçirmeyi planlamaktadır.

Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. (Kütahya Sera AVM) ve Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş. ise Şirket’ in iştirakleri arasındadır.

Şirket, portföyünde yer alan varlıklardan İstanbul Sapphire Avm, Kütahya Sera AVM, Esenyurt Lojistik Merkezi ve Ankara Dış Kapı Mağaza’ dan kira geliri elde etmektedir.

Şirket portföyünün toplam ekspertiz değeri 2017 ilk çeyrek faaliyet raporuna göre 1,431 Milyar TL seviyesindedir.



Şirket, gayrimenkul yatırım ve geliştirme projelerinin finansmanını dağıtılmamış karlar, kısa ve uzun vadeli banka kredileri ve proje finansmanı ve konut projelerinde konut birimlerinin ön satış ve satış gelirleri kombinasyonu ile sağlamaktadır. Kullanmış olduğu banka finansmanının miktarı ve türü proje bazında banka finansmanının mevcudiyetine ve nispi maliyetine, projenin türüne ve kapsamına, tahmini inşaat süresine ve tahmini geliştirme maliyetine bağlı olarak farklılık göstermektedir.

Faaliyetlerin tamamlanma safhalarındaki çeşitlilik, Şirket'in tamamlanmış projeleri kullanarak arsa alımlarını ve devam eden geliştirme projelerini kısmen fonlayabilecek durumda olmasını sağlamaktadır.

Bilanço kalemlerine baktığımızda, 31.03.2017 itibariyle Şirketin dönen varlıkları 2016 yılsonuna göre % 95 artışla 503 Milyon TL, Duran varlıkları 1,155 milyar olarak gerçekleşmiştir. Toplam Varlıklar ise 2016 yılsonuna göre % 19 artışla 1,658 Milyar TL' ye ulaşmıştır.

Kaynaklar tarafında ise Şirketin kısa vadeli finansal borçlanması 2017' nin ilk çeyreğinde 2016 yılsonuna göre % 23 oranında azalarak 242 milyon TL' ye gerilerken, uzun vadeli finansal borçlanması % 54 oranında artarak 315 Milyon TL olmuştur. 2017 yılının ilk çeyreğinde Şirketin Öz kaynakları ise 2016 yılsonuna göre % 27 artarak 1 Milyar TL' ye yükselmiştir.

Gelir tablosunu incelediğimizde; 2016 ilk çeyreğinde 2,5 milyon TL olan gelirlerin, bu yılın aynı döneminde 332 Milyon TL' ye yükseldiğini görüyoruz. Bu artış büyük ölçüde Şirketin Sapphire Rezidans' ta yaptığı satışlardan kaynaklanmıştır. Böylelikle İstanbul Sapphire rezidans stoklarının tamamı satılmıştır. Şirket portföyünde bulunan ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan Sapphire AVM ve Seyir Terası ise bu kapsamdaki satışa dahil değildir. Bu satış sonucunda şirketin brüt karı 226 Milyon TL olurken, geçen yılın ilk çeyreğinde 6,6 Milyon TL olan net kar rakamı bu

yılın aynı döneminde 215 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket son durum itibariyle Borsa İstanbul' da 2,3 F/K oranıyla ve 8,11 TL olan defter değerine göre %45 oranında iskontolu işlem görmektedir. Ancak F/K oranındaki gerilemede yılın ilk çeyreğinde yapılan Sapphire Rezidans satışından doğan karlılık etkili olmuştur. Şirket hisseleri dolar bazlı grafiklerde 2011 yılında halka açıldığı fiyat seviyesinin yaklaşık %50 oranında altında işlem görürken, TL bazında baktığımızda halka açılma dönemindeki maksimum seviyelere yaklaştı. Sonuç olarak defter değerine göre iskontolu piyasa değeri ve Şirketim mevcut portföyü dikkate alındığında Şirketi beğeniyor ve Sektörün PD/DD iskontosunu da göz önüne alarak Şirket için 6,40 TL hedef fiyat öngörüyoruz.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle özet finansal durum tablosu (Bilanço) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnotlar	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	5	9.926.732	2.548.062
Finansal yatırımlar		-	-
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	19.169.353	20.264.910
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	320.322.246	512.476
Stoklar	7	8.598.916	104.888.456
Peşin ödenmiş giderler			
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	9	118.733.118	106.150.347
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	2.762.325	1.885.873
Diğer dönen varlıklar		-	-
-İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	8	23.650.364	21.866.976
Toplam dönen varlıklar		503.163.054	258.117.100
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar		2.500	2.500
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	1.150.703	1.141.128
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	155.035.195	155.003.636
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	994.720.952	961.950.734
Maddi duran varlıklar	13	1.077.855	1.018.492
Maddi olmayan duran varlıklar	13	19.263	23.998
Diğer duran varlıklar	8	3.129.371	13.331.594
Toplam duran varlıklar		1.155.135.839	1.132.472.082
TOPLAM VARLIKLAR		1.658.298.893	1.390.589.182

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnotlar	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	10	95.423.872	92.312.076
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Banka kredileri	10	141.498.694	216.529.665
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	10	5.118.987	5.354.935
Ticari borçlar			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	19	4.438.036	3.136.607
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		11.304.729	7.404.796
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15.a	165.329	201.393
Diğer borçlar			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		252.327	191.554
Ertelemiş gelirler	9	72.714.071	63.856.500
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		203.376	197.883
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		331.119.421	389.185.409
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli finansal borçlanmalar			
-Banka kredileri	10	313.515.155	201.917.235
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	10	2.113.641	2.952.029
Uzun vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15.b	101.312	99.801
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	14.a	5.816.455	5.816.454
Ertelemiş gelirler	9	457.423	800.490
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		322.003.986	211.586.009
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	16.a	124.000.000	124.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	16.b	126.511.211	126.511.211
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	16.c	39.350	(2.216)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)			
-Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)		-	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16.d	9.055.513	9.055.513
Geçmiş yıllar karları veya zararları	16.e	530.253.256	499.502.765
Net dönem karı veya zararı		215.316.156	30.750.491
Toplam özkaynaklar		1.005.175.486	789.817.764
TOPLAM KAYNAKLAR		1.658.298.893	1.390.589.182

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 Ocak – 31 Mart 2017 ve 01 Ocak-- 31 Mart 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2017	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2016
Hasılat	3	332.857.432	2.565.361
Satışların maliyeti (-)	3	(106.491.762)	(772.377)
Brüt kar (zarar)		226.365.670	1.792.984
Pazarlama giderleri (-)		(310.255)	(85.676)
Genel yönetim giderleri (-)		(3.317.253)	(1.405.820)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		2.252.395	8.671.976
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(5.993.552)	(3.455.339)
Esas faaliyet karı (zararı)		218.997.005	5.518.125
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	11	31.559	1.812.791
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)		219.028.564	7.330.916
Finansman gelirleri		160.972	7.872.163
Finansman giderleri (-)		(3.873.380)	(8.535.998)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)		215.316.156	6.667.081
Dönem karı (zararı)	17	215.316.156	6.667.081

GENEL MÜDÜRLÜK

Adres : Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok Kat:17
1.Levent / İstanbul
Telefon : 0 212 344 09 00
Fax : 0 212 344 09 13
Email : info@metroyatirim.com.tr

UYARI

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti SPK tarafından yayımlanan tebliğ çerçevesinde, aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak bir sözleşme çerçevesinde sunulur. Burada ulaşılan sonuçlar, tercih edilen hesaplama yöntemi ve veya yorum tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi sağlıklı sonuçlar doğurmayabilir. Ayrıca burada yer alan bilgiler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir.