

## TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

Uzun Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu: **TR AAA**

Kısa Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu: **TR A1**

Görünüm: **Durağan**

**İstanbul, 06 Kasım 2019-** Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ veya İdare) Uzun Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu TR AAA ve Kısa Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu TR A1 olarak belirlenmiştir. Bağımsız olarak (stand alone) değerlendirildiğinde dahi güçlü mali performans gösteren TOKİ'nin, merkezi yönetimin desteğinin tam olduğu, icraatının ayrılmaz bir parçası ve stratejik öneme haiz bir kuruluş olması bu notları desteklemektedir. Mevcut performansını koruyacağına ilişkin beklentimiz doğrultusunda görünüm durağan olarak belirlenmiştir.

**Çevre ve Şehircilik Bakanlığına Bağlı Kamu Tüzel Kişiliğine Sahip Bir Kuruluş:** Merkezi Ankara'da olan TOKİ, 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu'na haiz, Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adı ile kurulmuştur. Toplu Konut Fonu, 4684 sayılı Kanunla 2002 yılı itibariyle yürürlükten kaldırılmış ve 4684 ve 4966 sayılı Kanunlarla getirilen değişikliklerle TOKİ'nin; kaynakları, kullanım alanları, görevleri, yetki ve sorumlulukları yeniden düzenlenmiştir. Daha önce Yüksek Denetleme Kurulu denetimine tabi tutulan TOKİ, 2010 yılında yayımlanan 6085 sayılı Sayıştay Kanunu çerçevesinde Sayıştay'ın mali denetimi kapsamına alınmıştır. TOKİ'nin hukuki olarak sermayesi bulunmamaktadır. Bu nedenle müflis ilan edilemez ve varlıkları haciz edilemez. 2004 yılından beri Başbakanlığa bağlı olarak faaliyet gösteren TOKİ, Cumhurbaşkanlığı hükümet sistemine geçilmesi ile 02/07/2018 tarihi itibariyle "Çevre ve Şehircilik Bakanlığına" bağlanmıştır. Gelir kaynaklarının kullanımına ilişkin usul ve esaslar Cumhurbaşkanınca belirlenmekte, bütçesi Cumhurbaşkanınca onaylanmakta ve TOKİ Başkanı ve yardımcıları Cumhurbaşkanınca atanmaktadır. Bu nedenle Cumhurbaşkanlığının TOKİ yönetimi üzerinde güçlü bir gözetimi bulunmaktadır.

TOKİ'nin 2023 yılına kadar inşa edilecek konut sayısı hedefi 1,2 milyon 'dur. Şimdiye kadar 81 ilde, 3.613 şantiyede 837.572 konut inşa edilmiş ve 14.351 sosyal yaşam projesini hayata geçirmiştir. 695.572 adet satılan konutun, 655.194 tanesini teslim etmiştir. Yapım ve proje işleri aşamalarında 104,7 milyar TL'lik 5.923 ihale sonuçlandırılmıştır.

**Güçlü Finansal Yapı:** Güçlü bir finansal performansa sahip olan TOKİ, son 4 yıldır toplam varlıklarını düzenli olarak artırmış ve 85,3 milyar TL büyüklüğe ulaşmıştır. Aynı dönemde satış gelirleri de artış göstermiş ve 2018 yılında 10,8 milyar TL'ye yükselmiştir. Satış gelirlerinin %81,7'si ana gelir kaynağı olan TOKİ tarafından yapıyı gerçekleştiren konut ve işyerleri ile TOKİ kaynaklarından alımı gerçekleştirilen arsaların satış gelirlerinden oluşmaktadır. İdare'nin finansalları merkezi hükümetin konut ve kentsel dönüşüm politikalarından mutlak bir şekilde etkilenmektedir. TOKİ yüksek karlılık oranları ile faaliyetlerini sürdürmektedir. 2018 yılında 7,1 milyar TL net kar açıklayan TOKİ'nin net kar marjı, %67,8 gibi yüksek bir orandır. TOKİ'nin konutlarına olan talebin yüksek olması, TOKİ'nin gelir istikrarını güçlendirmektedir. TOKİ son 5 yıldır yüksek net işletme sermayesi, yüksek özkaynak oranı ve düşük kaldıraç oranları ile faaliyet göstermektedir. 2018 yılında özkaynak oranı %52,6'tır. Özkaynakların yüksek olması nedeniyle 2018 yılında kaldıraç oranı (Toplam Yükümlülükler / Özkaynak) 0,9 kat olarak gerçekleşmiştir. TOKİ sermayesi olmayan bir kamu kurumu olduğundan, özkaynakların %96,3'ü geçmiş yıl karları ve dönem karından meydana

gelmiştir. TOKİ'nin finansal borcu bulunmamaktadır. TOKİ'nin nakit akışları, inşaat projelerinin ilerleme hızlarına göre ve yıl içinde satış alacaklarının düzensizliği nedeniyle dalgalı bir seyir izlemektedir. Bir dönem nakit fazlası yaratan İdare'nin, inşaat projelerinin hızlı ilerlediği dönemlerde nakit ihtiyacı oluşabilmektedir. TOKİ nakit akışını aylık olarak ayarlanabilen esnek gider planlaması ile yönetmektedir.

TOKİ'nin Seçilmiş Finansal Göstergeleri (Milyon TL)

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>28.381,31</b>	<b>33.497,38</b>	<b>40.004,47</b>	<b>45.619,21</b>	<b>52.359,43</b>
Kısa Vadeli Alacaklar	9.140,48	10.003,29	12.780,12	10.110,67	12.508,89
Stoklar	7.274,27	9.432,93	10.446,28	12.236,31	15.642,74
Yatırımlar	8.803,13	10.179,20	12.678,46	17.904,15	18.756,41
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>23.260,25</b>	<b>17.999,79</b>	<b>18.552,94</b>	<b>29.713,73</b>	<b>32.945,03</b>
Uzun Vadeli Alacaklar	21.354,75	15.789,70	16.312,80	27.516,44	30.809,86
<b>Aktif Toplamı</b>	<b>52.001,56</b>	<b>51.497,17</b>	<b>58.557,41</b>	<b>75.332,94</b>	<b>85.304,46</b>
Aktiflerdeki büyüme (%)	12,1	-1,0	13,7	28,6	13,2
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>11.716,97</b>	<b>13.213,38</b>	<b>15.249,36</b>	<b>19.092,48</b>	<b>19.978,55</b>
Faaliyetlerden KV Doğan Borçlar	5.677,53	6.309,25	6.854,42	9.424,89	10.449,99
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>12.871,95</b>	<b>7.771,87</b>	<b>9.519,41</b>	<b>18.478,21</b>	<b>20.474,08</b>
Faaliyetlerden UV Doğan Borçlar	10.226,80	4.835,15	6.188,86	15.224,92	17.757,78
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>27.412,65</b>	<b>30.511,92</b>	<b>33.788,64</b>	<b>37.762,25</b>	<b>44.851,82</b>
<b>Brüt Satışlar</b>	<b>7.003,95</b>	<b>4.867,29</b>	<b>5.472,63</b>	<b>7.736,34</b>	<b>10.846,59</b>
Satışlardaki Büyüme (%)	54,2	-30,5	12,4	41,4	40,2
<b>Ana Faaliyet Gelir veya Gideri</b>	<b>2.967,06</b>	<b>2.335,81</b>	<b>2.322,11</b>	<b>3.083,66</b>	<b>5.842,45</b>
<b>Net Kar / Zarar</b>	<b>4.025,92</b>	<b>3.099,18</b>	<b>3.276,72</b>	<b>3.972,95</b>	<b>7.088,48</b>
ROAA (%)	8,2	6,0	6,0	5,9	8,8
ROAE (%)	15,9	10,7	10,2	11,1	17,2
Ana Faaliyet Karı Marjı (%)	43,3	48,2	43,2	40,6	55,9
Kaldıraç Oranı (x)	0,9	0,7	0,7	1,0	0,9
Finansal Kaldıraç Oranı (x)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Özkaynak / Aktif (%)	52,7	59,2	57,7	50,1	52,6