



BASIN AÇIKLAMASI İstanbul – 2 Haziran 2017

JCR Eurasia Rating,

Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ve bağlı ortaklıklarının (**Ağaoğlu Grubu**) konsolide yapısının periyodik gözden geçirilmesi sürecinde, Uzun Vadeli Ulusal Notunu yüksek derecede yatırım yapılabilir kategoride değerlendirerek, **"A- (Trk)/Stabil"**, Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı ve Yerli Para Not ve görünümünü ise **"BBB-/Stabil"** olarak teyit etmiştir.

JCR-Eurasia Rating, derecelendirme notlarının periyodik gözden geçirilmesi sürecinde, **"Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş."** ve bağlı ortaklıklarının (**Ağaoğlu Grubu**) konsolide yapısını yüksek derecede yatırım yapılabilir kategoride değerlendirerek, Uzun Vadeli Ulusal Notunu **"A- (Trk)/Stabil"**, Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı ve Yerli Para Not ve görünümünü ise **"BBB-/Stabil"** olarak teyit etmiştir. Firmaya ilişkin tüm not ve görünümle aşağıdaki tabloda özetlenmiştir. Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'nin ilerleyen dönemlerde ihraç etmesi olası tahvil/bonoların geri ödemeleri yönünde diğer yükümlülüklerinden hukuksal ve/veya teminatlandırma yönlerinden bir değişiklik veya ayrıcalık yaratılmamış olduğundan, Şirketin tüzel kişiliği için verilen notlar tahvil ihraçlarını da temsil etmektedir.

Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Notu	: BBB- / (Stabil görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Notu	: BBB- / (Stabil görünüm)
Uzun Vadeli Ulusal Notu	: A- (Trk) / (Stabil görünüm)
Uzun Vadeli Ulusal İhraç Notu	: A- (Trk)
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-1 (Trk) / (Stabil görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal İhraç Notu	: A-1 (Trk)
Desteklenme Notu	: 2
Ortaklardan Bağımsızlık Notu	: AB

Konut çözümleri üreten bir gayrimenkul geliştirme şirketi olan **Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.** olarak kökleri 1981 yılına dek uzanan **Ağaoğlu Grubu**, yıllar itibarıyla ana faaliyetlerinin ölçeğini artırmış, enerji ve turizm alanlarına yatırımlar gerçekleştirmiş, çimento üretimi alanında da yatırımlara başlayarak faaliyetlerini çeşitlendirmiştir. Grup, özellikle yakın dönemde gerçekleştirdiği büyük ölçekli karma yaşam projeleri ile ulusal düzeyde elde ettiği marka bilinirliğini özellikle Körfez bölgesi olmak üzere uluslararası geniş bir coğrafyaya doğru da genişletmiştir. Grubun ilave girişimler ile desteklenen yenilenebilir enerji yatırımlarının devamlılığının önümüzdeki yakın dönemde gelir kaynaklarının çeşitlendirilmesi yönünde Gruba ilave katkı sağlaması beklenmektedir.

2016 yılında Grubun toplam varlıkları, devam eden inşaat projelerine bağlı olarak geliştirilmekte olan konut ve ticari stoklar etkinliğinde artış göstermiştir. Yabancı yatırımcılara gerçekleştirilen satışlar 2016 yılında bir önceki yıla kıyasla her ne kadar gerilemişse de, güçlü ulusal marka bilinirliği ve etkin satış pazarlama ağı etkinliğinde yurtiçi yerleşiklere gerçekleştirilen satışlar önemli seviyede artmış, tamamlanan konutların sahiplerine teslim edilmesine bağlı olarak Grup satış cirosu ilgili yılda bir önceki yıla kıyasla önemli seviyede artış kaydetmiştir. Grubun hâlihazırda yüksek seviyede değerli arsa ve gayrimenkul portföyüne sahip olması ve bunu geliştirmeye 2016 yılında da devam etmesi izleyen dönemlerde büyümenin devam ettirilebilmesi ve arsa maliyetlerinin kontrol altına alınması açılarından olumlu değerlendirilmekte olup, bu durumun Grubun geleceğe yönelik ciro yaratma gücüne de pozitif katkı sağlaması beklenmektedir. 2014 ve 2015 yıllarında, satış gerçekleştirilen gayrimenkullerin ilgili dönemlerde tamamlanıp sahiplerine teslim edilmemesine bağlı olarak satış cirosu gerileyen ve buna bağlı olarak söz konusu dönemlerde faaliyetlerinden gelir yaratamayan Grup, 2016 yılında bu gayrimenkullerin tamamlanıp sahiplerine teslim edilmesi neticesinde önemli seviyede satış geliri elde etmiş, faaliyetlerinden de önemli seviyede faaliyet geliri yaratmıştır. Mevcut arsa ve gayrimenkullerinin değerlendirilmesi yoluyla inceleme dönemlerinde önemli seviyede yeniden değerlendirme geliri de elde eden Grup, söz konusu dönemler boyunca vergi öncesi kar elde etmiş, 2016 yılında vergi öncesi karı bir önceki yıla kıyasla önemli seviyede artmıştır.

Grup gayrimenkul proje maliyetlerinin önemli bir bölümünün müşterilerden proje öncesinde alınan avanslar ile finanse edilmesi, Grubun likidite pozisyonuna katkı sağlamakta ve ilave yabancı kaynak ihtiyacını azaltmaktadır. Bununla birlikte, geliştirilen gayrimenkul projeleri başta olmak üzere devam eden enerji ve çimento üretim tesisi yatırımlarının da etkisiyle artan finansman ihtiyacına bağlı olarak finansal borçluluğunun 2016 yılında geçmiş dönemlerden gelen artış trendine devam ettiği gözlenmiştir. Artan finansal borçluluk ve kaldıraç oranları, kısa vadeli finansal ve ticari borçlarda gözlenen artışlara bağlı olarak net işletme sermayesinde yaşanan gerileme ve buna bağlı olarak artan likidite ihtiyacı 2016 sonu finansallarından izlenmekteyse de, devam eden ve önemli bir kısmı tamamlanan İstanbul Finans Merkezi projesinden ilerleyen dönemlerde daha yüksek getiri elde etmek amacıyla satış gerçekleştirilmemiş olması ve 2017 yılının ilk yarısında vadesi gelen kısa vadeli finansal borçların yenilenmiş olmaları sebebiyle Firma likiditesinin güçlü seyrini sürdürdüğü gözlenmiştir. Halihazırda devam eden proje ve diğer faaliyetlerden yaratılacak gelir ve nakit akımlarının ilerleyen dönemlerdeki seyri, Türkiye'nin ekonomik büyüme hızının seviyesi ve olası düşük hızlı bir büyümenin inşaat sektörüne yönelik talepte yaratabileceği olası negatif etkiler ile bu durumun Firma nakit akımlarına yapması olası negatif etkiler, yerel, bölgesel ve uluslararası piyasalardaki siyasi ve ekonomik belirsizliklerin seyri, finansal kurumların kredi verme kapasitelerinde ilerleyen dönemlerde yaşanabilecek olası sıkıntılar ve buna bağlı oluşabilecek likidite sıkışıklığı, TL'nin yabancı para birimleri karşısında değer kaybetmesi durumunda doğması muhtemel ilave maliyet artışları ilerleyen dönemlerde not ve görünümünün yeniden değerlendirilmesi açısından yakından izlenecek hususlardır.

Grubunun gelir kaynaklarının tamamına yakınının yurt içinde yürütülen gayrimenkul projelerinden yapılmasına rağmen geçmiş dönemlerde uluslararası yatırımcılara geliştirilen önemli ticari ilişki ve ortaklıkların bulunması ve bunun ilerleyen dönemlerde yeni projelerden gerçekleştirilecek satışları desteklemesi, 2016 sonu itibarıyla net yabancı para pozisyonu riskinin bir önceki yıla kıyasla artmış olmakla birlikte halen rakamsal ve oransal olarak yönetilebilir seviyelerde olduğunun izlenmesi ve Grupta etkin bir yönetim yapısının bulunması nedenlerine bağlı olarak Grubun Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı ve Yerli Para Notları ülke tavani olan **"BBB-** seviyesinde teyit edilmiştir.

Akdeniz İnşaat'ın hakim ortağı olan **Ağaoğlu Ailesinin**, ihtiyaç halinde Gruba finansal destek sağlama gücü ve arzusuna sahip olduğu düşünülmektedir. Bu bağlamda, Grubun Desteklenme Notu, JCR-ER metodoloji çerçevesinde "Yeterli" seviyeyi işaret eden **(2)** seviyesinde değerlendirilmiştir. Akdeniz İnşaat'ın yükümlülüklerini ortaklarından destek alınmasına bakılmaksızın kendi imkanları ile yerine getirme kapasitesini gösteren Bağımsızlık Notu ise yüksek seviyeyi gösteren **(AB)** seviyesinde teyit edilmiştir.

Derecelendirme sonuçlarıyla ilgili daha fazla bilgi için Kuruluşumuzun <http://www.jcrer.com.tr> adresine başvurulabilir veya Kuruluşumuz analistlerinden **Sn. Ozan SIVACI** ile iletişim kurulabilir.

JCR EURASIA RATING Yönetim Kurulu