

BASIN AÇIKLAMASI İstanbul – 26 Eylül 2017

JCR Eurasia Rating,
Ata GYO A.Ş.’nin ve ‘Tahvil İhracı Nakit Akımlarının’ dönemsel gözden geçirilme sürecinde
Uzun Vadeli Ulusal Notu’nu BBB (Trk)/Stabil, Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Notu’nu ise
BBB-/Stabil olarak teyit etti.

JCR Eurasia Rating, ‘Ata GYO A.Ş.’yi ulusal ve uluslararası düzeyde yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirerek, Uzun Vadeli Ulusal Notu’nu ‘**BBB (Trk)**’ olarak, Kısa Vadeli Ulusal Notu’nu ise ‘**A-3 (Trk)**’ olarak teyit etmiştir. İlaveten, Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para ve Yerel Para Notları ‘**BBB-**’ seviyesinde teyit edilmiş olup söz konusu notlara ilişkin görünüm ‘**Stabil**’ olarak değerlendirmiştir. Diğer notlarla birlikte detayları aşağıda gösterilmiştir:

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

Menkul kıymet yatırım ortaklığı olarak 1997 yılında kurulan Ata Yatırım Ortaklığı A.Ş., 2012 yılında statü değişikliği ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ata GYO A.Ş.) unvanını almıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin yasal düzenlemeleri gereği halka açık bir firma olarak faaliyetlerini sürdüren Ata GYO A.Ş.’nin hisseleri Borsa İstanbul’da ATAGY koduyla işlem görmektedir. Firmanın dahil olduğu Ata Holding Grubu, gıda, inşaat, finans, tekstil gibi sektörlerde faaliyet göstermekte olup, grubun kökleri 1969 yılında kurulan ve Atatürk Barajını inşa eden Seri İnşaat’a kadar uzanmaktadır. Ata GYO A.Ş., cadde perakendeciliği odaklı yatırımlar başta olmak üzere hem kira getirisi sağlayacak hem de değer artış potansiyeli yüksek olan ticari gayrimenkul varlıkları ve projelerden oluşan, coğrafi olarak birçok bölgeye yayılmış ve çeşitlendirilmiş yüksek getirili bir portföy oluşturmayı hedeflemektedir.

Ata GYO A.Ş.’nin iş döngüsü ekseriyetle mevcut gayrimenkul portföyü üzerinden kira geliri elde etmek üzerine yapılandırılmıştır. Halihazırda portföyde bulunan kiracıların büyük çoğunluğu Ata Holding Grubu şirketlerinden olan Tab Gıda’nın işlettiği Burger King, Popeyes, Sbarro gibi fast-food restoranlarından oluşmaktadır. Gerek kiracıların Ata GYO A.Ş. ile aynı grupta yer alması, gerekse imzalanan kira sözleşmelerinin uzun süreli olması, sürdürülebilir bir gelir akışı vadetmektedir. Şirketin sahip olduğu gayrimenkuller, Türkiye’nin ya da İstanbul’un belirli bir bölgesinde kümelenme göstermemekte, Ordu, Giresun, Kayseri, Adana, Kocaeli gibi şehirlere yayılmış durumdadır. Firmanın izlediği coğrafi çeşitlilik stratejisi, firmanın bölgesel risklerini düşürmekle birlikte, karlılığı yüksek yeni pazarlara hızla girebilmesine de olanak tanımaktadır.

2015 yılsonunda olduğu gibi 2016 yılını da güçlü bir net kar ile kapatan Ata GYO, güçlü özsermayesi, düşük borçlanma oranı, özel sektör tahvil piyasasındaki etkinliği, portföyünün coğrafi çeşitliliği ve gelirlerinin düzenli yapıda olmasıyla öne çıkmaktadır. Borsa İstanbul’a (BIST) kote edilmiş bir şirket olarak Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumluluğu yüksek düzeyde olan Firma, çatısı altında yer aldığı Ata Holding’den operasyonel destek olarak verimli bir iş modeli üzerinde faaliyet göstermektedir. Öte yandan, Firmanın net işletme sermayesinde likidite rasyolarında bozulma meydana gelmiş olması, 2016 yılında nakit akış hızının yavaşlaması, kısa vadeli borçlar altında sınıflandırılan ihraç edilmiş tahvilin toplam fonlama vadesini kısaltıcı bir etki göstermesi ve perakende sektöründe yaşanabilecek olası bir daralmanın firmanın iş modelini doğrudan etkileyebilecek bir potansiyel oluşturması negatif göstergeler olarak değerlendirilmiştir. Netice itibarıyla, aktif kalitesi, düşük borçluluk oranı, düzenli gelir yaratma kapasitesi, coğrafi olarak çeşitlendirilmiş portföyün riskleri azaltması hususları göz önüne alınarak firmanın Uzun Vadeli Ulusal Notu ‘**BBB (Trk)**’ olarak teyit edilmiş, uzun ve kısa vadeli görünümü ‘**Stabil**’ olarak belirlenmiştir. Borçlanma araçlarının ihracı yoluyla sermaye piyasalarından elde edilmesi planlanan kaynaklar şirket bilançosunda taşınacağı için ayrı bir ihraç derecelendirme raporu düzenlemeyip kredi derecelendirme raporu içerisinde analiz edilmiştir. İhraç edilecek tahvilin şirketin diğer yükümlülüklerine göre hukuksal ve teminat açısından bir farklılaştırılması olmadığı için şirketin kurumsal yapısının notları ihraç notunu da temsil etmektedir.

Şirketin karlılık performansı, finansman maliyetlerindeki değişimler ve özkaynak seviyesi ile birlikte, ulusal ve uluslararası piyasalardaki makroekonomik göstergeler **JCR Eurasia Rating** tarafından izlenecek konulardır. 2016 yılı içerisinde gerçekleşen başarısız darbe girişiminin ardından ihtiyaç olarak ortaya çıkan devlet organlarının yeniden yapılandırılmasının ve uzatılan OHAL uygulamaları ile birlikte Nisan ayı içerisinde gerçekleştirilen Anayasa referandumunun üreteceği risk ve fırsatların Holding’in yatırımları üzerinde yaratacağı etkiler de ayrıca izlenmeye devam edilecektir.

Ata GYO A.Ş.’nin gerek kira aldığı müşterilerinin gerekse hizmet aldığı şirket dışı kuruluşların çoğunlukla Ata Holding bünyesinde yer alan firmalar olduğu göz önüne alındığında, grup ile olan ilişkilerin iyi düzeyde olduğu görüşüne ulaşılmıştır. 45 yılı aşkın süredir çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren Ata Holding Grubunun, ihtiyaç duyulması halinde **Ata GYO A.Ş.’ye** finansal güçlerinin yeterliliğine bağlı olarak uzun vadeli likidite ve özkaynak temin edebilecek yeterli arzuya ve etkili operasyonel destek sunma deneyimine sahip oldukları kanaati edinilmiştir. Bu bağlamda, firmanın Desteklenme Notu **JCR Eurasia Rating** notasyonu içerisinde (2) olarak belirlenmiştir.

Ortaklarından herhangi bir destek sağlanıp sağlanamayacağına bakılmaksızın, özkaynak seviyesi, mevcut operasyonları, likiditeye erişimi ve içsel kaynak yaratma kapasitesi dikkate alındığında, mevcut müşteri tabanını ve piyasadaki etkinliğini koruması ve makroekonomik seviyenin mevcut haliyle devam etmesi durumunda üstlendiği yükümlülükleri yönetebilecek altyapıya ulaştığı düşünülmektedir. Bu noktadan hareketle, **JCR Eurasia Rating** notasyonu içerisinde, Şirket’in Ortaklardan Bağımsızlık Notu (B) olarak belirlenmiştir.

Derecelendirme neticeleriyle ilgili daha fazla bilgi Kuruluşumuzun <http://www.jcra.com.tr> adresinden sağlanabilir veya Kuruluşumuz analisti **Sn. Utku KARAGÜLLE** ile iletişim kurulabilir.

JCR EURASIA RATING
Yönetim Kurulu