

BASIN AÇIKLAMASI İstanbul – 7 Ekim 2016

JCR Eurasia Rating,

Ata GYO A.Ş.’nin ve ‘Planlanan Tahvil İhraçlarının’ dönemsel gözden geçirilme sürecinde Uzun Vadeli Ulusal Notu’nu **BBB (Trk)/Stabil olarak, Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Notu’nu ise **BBB-/Stabil** olarak yukarı yönlü revize etmiştir.**

JCR Eurasia Rating, ‘Ata GYO A.Ş.’yi ulusal ve uluslararası düzeyde yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirerek, Uzun Vadeli Ulusal Notu’nu ‘**BBB (Trk)**’ olarak yukarı yönlü revize etmiş, Kısa Vadeli Ulusal Notu’nu ‘**A-3 (Trk)**’ olarak teyit etmiştir. İlaveten, Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para ve Yerel Para Notları ‘**BBB-**’ seviyesine yükseltilmiş olup söz konusu notlara ilişkin görünüm ‘**Stabil**’ olarak değerlendirilmiştir. 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 şehirlerde yayılmış durumdadır. Firmanın izlediği coğrafi çeşitlilik stratejisi, firmanın bölgesel risklerini düşürmekle birlikte, karlılığı yüksek yeni pazarlara hızla girebilmesine de olanak tanımaktadır.

Gerçekleştirilen gayrimenkul satışının da etkisiyle 2015 yılında önemli bir net kar rakamına ulaşan Ata GYO A.Ş., güçlü özsermayesi, finansmana yönelik ihtiyaçlarını tahvil ihracıyla çeşitlendirilmesi, portföyünün coğrafi çeşitliliği ve gelirlerinin düzenli yapıda olmasıyla öne çıkmaktadır. Operasyonel likiditesi yeterli seviyede seyreden Ata GYO, planladığı tahvil ihraçları ile portföyünü genişletmeyi planlamaktadır. Makroekonomik göstergelerdeki bozulma, perakende tüketimindeki azalış ve ülkedeki yeni yatırımların yavaşlaması, Ata GYO’nun projelerine yönelik talebin ilerleyen dönemlerde baskılanabileceğine ilişkin negatif bir unsur olarak değerlendirilmiştir. Öte yandan, kısa süreli faaliyet geçmişine rağmen yüksek karlılığa ulaşabilmesi, kurumsal yönetim prensiplerine uygulamaları ile faaliyetlerinin desteklenmesi, risk yönetim uygulamalarının varlığı pozitif göstergeler olarak öne çıkmaktadır. 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 oluşmuş, 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.

Ulusal ve uluslararası piyasalardaki makroekonomik göstergelerin, kurdaki değişimlerin ve faiz oranlarının Şirket’in karlılığı ve operasyonları üzerinde etki etmesi beklenmektedir. Bu bağlamda, piyasa koşulları ve gayrimenkul sektöründeki gelişmeler ile birlikte firmanın brüt ve net kar seviyesi, borç-özkaynak oranı, aktif kalitesi, likidite düzeyi ve yeni yatırımları ile mevcut operasyonların verimliliği **JCR Eurasia Rating** tarafından izlenecektir. İlaveten, başarısız darbe girişiminin ardından ihtiyaç olarak ortaya çıkan devlet organlarının yeniden yapılandırılmasının üreteceği risk ve fırsatların firma üzerinde yaratacağı etkiler 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.jcrer.com.tr> adresinden sağlanabilir veya Kuruluşumuz analisti **Sn. Utku KARAGÜLLE** ile iletişim kurulabilir.

JCR EURASIA RATING
Yönetim Kurulu