

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR EURASIA RATING
Derecelendirilen Kuruluş : Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret A.Ş.
Adresi : 19 Mayıs Mahallesi 19 Mayıs Caddesi Nova Baran Plaza No:4 Kat: 12 Şişli/İSTANBUL
Telefon ve Faks No : 0212 352 56 73 – 0212 352 56 75
Tarih / No / Saat : **25 Nisan 2018 / 64 / 18:10**
Konu : SPK Seri VIII, No 51 sayılı Esaslar Tebliğinin 26.maddesi

SPK- Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı'na Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. – Kamuyu Aydınlatma Platformu

JCR Eurasia Rating, "Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret A.Ş."’yi kurumsal kredi derecelendirme sürecinde, ulusal düzeyde yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirerek, Uzun Vadeli Ulusal Notu’nu ‘A-(Trk)’, Kısa Vadeli Ulusal Notu’nu ‘A-1(Trk)’ olarak ‘Stabil’ not görünümü ile beraber belirledi. Diğer taraftan, Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para ve Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Notları ‘BBB-’ olarak belirlenmiş olup diğer notlarla birlikte detayları aşağıda gösterilmiştir.

		Uzun Vade	Kısa Vade
Uluslararası	Yabancı Para	BBB-	A-3
	Türk Parası	BBB-	A-3
	Görünüm	YP	Stabil
		TP	Stabil
Ulusal	İhraç Notu	-	-
	Ulusal Not	A-(Trk)	A-1(Trk)
	Görünüm	Stabil	Stabil
Ulusal	İhraç Notu	-	-
	Desteklenme Notu	2	-
	Ortaklardan Bağımsızlık Notu	B	-

Çok küçük ölçekli bağımsız satıcıların halen yaklaşık %40 pazar payına sahip olması ve organize perakendecilere olan yönelmenin devam etmekte olması; bazı uluslararası perakendecilerin pazardan çekilmesi; Türkiye sınırları dışında artan büyüme imkanları; önümüzdeki birkaç yıllık süreçte inşaatı devam eden çok sayıda alışveriş merkezlerinin açılacak olması; sektörün siyasi ve ekonomik dalgalanmalara karşı mukavemet gücü; ve e-ticaret fırsatları, gıda perakende sektörünün özellikle yerli oyuncular için olması gerekenden düşük penetrasyon düzeyine işaret etmektedir. Diğer taraftan, sektörün, Avrupa ekonomileri arasında gıda harcamaları tutarı sıralamasında ilk 5 içinde yer almasına rağmen kişi başı organize gıda perakende satışlarının oldukça alt sıralarda yer alması olgusu da sektörün uzun vadede büyüme potansiyelini destekleyeceği düşünülen bir faktör olarak değerlendirilmektedir.

Şirketin yüksek tutarlardaki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin öngörülebilir unsurlar içeren gelir akımları sağlaması; geniş aralıkta sunduğu market markalı ürünlerin yanı sıra çoklu format statüsünün rekabet baskısını azaltması; ve faaliyette bulunduğu sektörün mevcut dinamiklerinin uzun vadede talebi harekete geçirecek nitelikte olması gibi hususlar karşısında aşağı yönlü eğilim gösteren net işletme sermayesi göstergeleri; mevcut ölçeği dikkate alındığında kar marjları üzerindeki baskı; her ne kadar kira gelirleri ile bir ölçüde hafifletilmiş olsa da büyüme oranlarının altında seyreden satış büyüme seviyesi; ve finansal risk göstergelerinin Şirketin not kategorisine yakınsamasına yönelik iyileştirilme ihtiyacı gibi unsurların varlığı Kısa ve Uzun Vadeli Ulusal Notlarının belirlenmesinde etkin rol oynamıştır. Şirket’in Uluslararası yabancı ve yerel para notları ise faaliyetlerin yürüttüğü Türkiye’nin ülke notu olan “BBB-” ile sınırlandırılmıştır.

Diğer taraftan, bütçelenen büyüme oranları için özellikle içsel öz kaynak yaratma kapasitesinin genişletilmesi yoluyla finanse edilmesine yönelik başvurulacak kaynaklar ve gerilemekte olan net işletme sermayesi göstergelerinin yönü ise takip eden dönemlerde izleme hususları olacaktır.

JCR Eurasia Rating, Adese’nin hâkim ortağı İttifak Holding A.Ş.’nin, finansal gereksinimler ortaya çıkması durumunda Şirkete finansal kapasitesi çerçevesinde uzun vadeli likidite ve öz kaynak sağlayacak isteğe ve gerektiğinde etkin operasyonel destek sunmada birçok iş sahasındaki faaliyetlerinin yanı sıra yeterli deneyim ve iş geçmişine sahip olduğu kanaatini taşımaktadır. Bununla beraber gerek ihtiyaç halinde ve gerekse de oluşabilecek sistemik risklerin elimine edilmesi noktasında sektör geneli için finansal rahatlatma sağlayacak kamusal otoriteler veya mesleki kuruluşlar henüz oluşturulmamıştır. Bu kapsamda, Adese’nin Desteklenme notu JCR Eurasia Rating tarafından (2) olarak belirlenmiştir.

Ortaklarından herhangi bir destek sağlanıp sağlanamayacağına bakılmaksızın, mevcut müşteri tabanının ve piyasadaki bölgesel etkinliğinin daha üst seviyelere çıkarılması kaydıyla, Adese’nin üstlendiği yükümlülükleri yönetebilecek yeterli deneyim ve altyapıya ulaştığı düşünülmektedir. Bu kapsamda, JCR Eurasia Rating notasyonu içerisinde, Adese’nin Ortaklardan Bağımsızlık notu (B) olarak belirlenmiştir.

JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.



Orhan ÖKMEK

Yönetim Kurulu Başkanı



Rafi KARAGÖL

Yönetim Kurulu Başkan Vekili