

“

JCR
Eurasia Rating,

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin

Uzun ve Kısa Vadeli Ulusal Notlarını

‘BBB (Trk)’
ve
‘A-3 (Trk)’

olarak,
notlara ilişkin
görünümleri ise
‘Stabil’
olarak teyit etti.

”

NOTLAR

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

Sektör: GYO

Rapor Tarihi: 26/09/2018

Kıdemli Analist

Utku Karagülle

+90 212 352 56 73

utku.karagulle@jcrer.com.tr

Basın Açıklaması İstanbul – 26 Eylül 2018

JCR Eurasia Rating, derecelendirme notlarının periyodik gözden geçirilme sürecinde **‘Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’**yi ulusal ve uluslararası düzeyde yatırım yapılabilir kategoride değerlendirerek, Uzun Vadeli Ulusal Notunu **‘BBB (Trk)’** ve Kısa Vadeli Ulusal Notunu **‘A-3 (Trk)’** olarak teyit etmiş, söz konusu notlara ilişkin görünümleri **‘Stabil’** olarak belirlemiştir. Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para ve Yerel Para Notları **‘BBB-’** olarak korunmuştur.

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.

Şirketin iş döngüsü ekseriyetle mevcut gayrimenkul portföyü üzerinden kira geliri elde etmek üzerine yapılandırılmıştır. Öte yandan zaman zaman gayrimenkul satışı ile de gelir elde eden Şirket, portföyünü perakende ticaret ve restoran alanları üzerine özelleştirmiştir. Halihazırda portföyde bulunan kiracıların büyük çoğunluğu Ata Holding Grubu şirketlerinden olan Tab Gıda’nın işlettiği Burger King®, Popeyes® markalı 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. Türkiye geneline yayılan portföyünü genişletmeye 2018 yılında da devam eden Şirket, Çanakkale ve Ceyhan/Adana’da yeni yatırımlar yapmış, Başakşehir/İstanbul’da kain bir taşınmazını ise ekspertiz değerinin üzerinde bir rakama satarak portföyünden çıkartmıştır. Ata GYO’nun Lüleburgaz’da yapımına devam edilen Ata Corner Projesinin ise bu yılın sonunda tamamlanarak alışveriş merkezi olarak faaliyete geçmesi beklenmektedir. Rapor yazım tarihi itibarıyla bahse konu proje için kiracılarla sözleşme imzalanmaya başlanmıştır.

2017 yılsonunda elde edilen sonuçlara göre Şirketin satış hacmi %35’in üzerinde artış göstermiştir. Şirket alacaklarının büyük çoğunluğunun grup firmasından olması nedeniyle tahsilat riskinin oldukça düşük olması ve 2018 yılı içerisinde satışı gerçekleştirilen gayrimenkulden önemli bir kar elde edilmiş olması olumlu göstergeler olarak değerlendirilmiştir. Şirketin 2017 yılı içerisinde gerçekleştirdiği 50 milyon TL tutarındaki 2 yıl vadeli tahvil ihracı ile kısa vadeli yükümlülüklerinin azaltılmasının yanında özkaynak seviyesinin de güçlü seyrini sürdürmesi pozitif gelişmeler olarak öne çıkmaktadır. Bununla birlikte, gayrimenkul sektörüne ilişkin makroekonomik ölçekteki olumsuz sinyaller göz önüne alındığında, gelirler içerisinde önemli bir yer teşkil eden gerçeğe uygun değer artışlarının önümüzdeki dönemlerde bir miktar baskılanabileceği ve bu suretle karlılığın negatif yönde etkilenebileceği değerlendirilmiştir. Ayrıca, şirket özelinde olmamakla birlikte, piyasa faiz oranlarındaki yukarı yönlü trend, finansman maliyetlerini artırıcı bir unsur olarak öne çıkmaktadır. Bir bütün olarak değerlendirildiğinde, Ata GYO A.Ş.’nin Uzun Vadeli Ulusal Notu **‘BBB (Trk)/Stabil’** olarak teyit edilmiştir. Gelecek dönemlere ilişkin olarak, piyasa koşulları ile birlikte Şirketin brüt ve net kar seviyesi, borçluluk oranı, mevcut ve yeni projelerin verimliliği, likidite düzeyi ve borç vade yapısı **JCR Eurasia Rating** tarafından izlenecek konuların başında gelmektedir. İhraç yoluyla elde edilmesi planlanan kaynaklar şirket bilançosunda taşınacağı için ayrı bir ihraç rating 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 rating’ini de temsil etmektedir. Ancak, ihraç rating’i notları yapılandırılmış finansman enstrümanlarını kapsamamaktadır.

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 teyit edilmiştir.

Ortaklarından herhangi bir destek sağlanıp sağlanamayacağına bakılmaksızın, özkaynak seviyesi, mevcut operasyonları, likiditeye erişimi ve içsel kaynak yaratma kapasitesi dikkate alındığında, gelir seviyesini koruması ve makroekonomik göstergelerin 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 teyit edilmiştir.

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

JCR EURASIA RATING
Yönetim Kurulu