

# KOBİRATE ULUSLARARASI KREDİ DERECELENDİRME VE KURUMSAL YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş. BASIN BÜLTENİ

**Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’nin 27.09.2019 tarihi itibari ile kredi derecelendirme notu aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.**

UZUN VADELİ ULUSAL DERECELENDİRME NOTU: **KR BBB+**  
KISA VADELİ ULUSAL DERECELENDİRME NOTU: **KR A-3**  
GÖRÜNÜM: **DURAĞAN**

Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından düzenlenen derecelendirme raporu, ilgili firmanın elektronik ortamda göndermiş olduğu veya yanıtlamış olduğu 156 adet belge, bilgi, dosya ile firmanın resmi internet sitesinden kamuya açıklamış olduğu veriler 31.12.2016, 31.12.2017 ve 31.12.2018 tarihleri itibari ile DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirket firmasının bağımsız denetim raporları, 30.06.2019 tarihi itibari ile Bağımsız Denetim Şirketinin sınırlı bağımsız denetim raporu ve ilgili firma hakkında uzmanlarımız aracılığı ile yapılan incelemeler baz alınarak hazırlanmıştır.

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ata Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, 20 Mart 1997 tarihinde İstanbul’da 367415/314997 sicil numarası ile İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu’na kayıtlı bir yatırım ortaklığı olarak kurulmuştur. 27 Ekim 2011 tarih ve 2011/14 sayılı yönetim kurulu kararı ile nev’ini Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürme kararı almış ve 28 Aralık 2011 tarihli YO 46 sayılı yazı ile SPK’ya başvuruda bulunmuştur.

7 Eylül 2012 tarihinde yapılan, ünvan ve statü değişikliklerine ilişkin ana sözleşme değişikliklerinin onaylandığı Olağan Genel Kurul ve İmtiyazlı Pay Sahipleri Genel Kurulu toplantısında alınan kararlar 11 Ekim 2012 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiş, Ata Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ticaret ünvanı Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ata GYO) olarak değiştirilmiş ve bu değişiklik 17 Ekim 2012 tarih, 8176 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilmiştir.

Şirket’in çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup, her biri 1 TL itibari değerde (A) Grubu 875.543 adet ve (B) Grubu 22.874.457 adet olmak üzere toplam 23.750.000 adet paya ayrılmıştır. (A) Grubu paylar nama, (B) Grubu paylar ise hamiline yazılıdır. Şirket sermayesinin %3,69’luk kısma karşılık gelen 875.543 TL’lik (A) Grubu hisseler grup şirketi olan Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’ye aittir. Şirketin 22.874.457 TL tutarındaki (B) Grubu payları ise halka arz edilmiştir.

Şirket BİST Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem görmektedir. 31.08.2019 tarihi itibarıyla Şirket 7 kişilik bir ekip tarafından yönetilmektedir. Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın sektördeki diğer şirketler arasındaki yeri değerlendirildiğinde; Toplam Aktifler sıralamasında 33 Şirket arasında 31.sırada yer almış olup, bir önceki yılın aynı dönemine göre sıralamada bir sıra gerilemiştir. Ödenmiş Sermaye sıralamasında ise bir önceki yılın aynı dönemine olduğu gibi 31.sırada yer almıştır. Piyasa değeri itibarıyla 2019 yılı birinci çeyreği itibarıyla 25.sırada yer almış olup, bir önceki yılın aynı dönemine göre 4 sıra yükselmiştir. 2019 yılı birinci çeyrek sonuçlarına göre Piyasa Değeri 91.438 bin TL olan Şirket, sektörün %0,49'luk kısmını temsil etmektedir.

## Şirketin SWOT Analizi

### Güçlü Yönler

- Şirketin Ata Holding gibi güçlü ve grup içi sinerjisi yüksek bir yapı içinde yer alması,
- Portföyünde yer alan gayrimenkullerin önemli merkez ve lokasyonlarda yer alması ve yatırım değeri ve kiralanabilir özelliklere sahip olması,
- Şirket Portföyünün riski minimumda tutacak şekilde yönetilmesi,
- Şirketin portföyündeki gayrimenkullerinin kiracı profiline tanınmış kurumsal firmalardan oluşması,
- Şirketin Türk Lirası borçlanması ve tahsilatlarını da Türk Lirası yapması nedeniyle kur riskine maruz kalmaması,
- Şirketin gayrimenkul portföyünün dağınık ve farklı lokasyonlarda olması nedeniyle gerektiğinde gayrimenkullerin satışının daha hızlı bir şekilde gerçekleştirilebilmesi,

### Zayıf Yönleri

- Şirket'in kısa vadeli borçlanma tutarındaki artış sonucu bilanço kompozisyonunda kısa vadeli fonlama payının yükselmesi,
- Sektörün makroekonomik istikrarsızlıklara duyarlılığının yüksek olması nedeniyle Şirketin olumsuz yönde etkilenme ihtimali,
- Şirketin arz ettiği borçlanma araçlarını değişken faizli olarak arz etmesi nedeniyle faiz artışlarından etkileniyor olması,
- Net işletme sermayesi ihtiyacı,

### Fırsatlar

- Yeni ve farklı gayrimenkul yatırım projeleri geliştirme imkânının bulunması,
- Şirketin kiracı portföyünde önemli yer tutan grup şirketi Tab Gıda'nın yeni lokasyonlarda yatırım yapma ve büyüme potansiyeli,

### Tehditler

- Şirketin borçlanma oranlarında yükselme eğilimi sonrasında finansman maliyetlerinde artış,
- 2018 yılında yaşanan döviz kurlarındaki dalgalanmaların ardından kira kontratlarının TL'ye çevrilmesi sonrasında ithal girdi fiyatlarının maliyetlere olumsuz yansıma riski ve döviz kurundaki bu artışın yansıtılamaması riski,
- İnşaat maliyetlerindeki ani ve hızlı yükselişler.

**Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin ulusal kredi derecelendirme notu kısa vade için KR A-3, uzun vadeli notu KR BBB+ olarak belirlenmiş ve görünümü “DURAĞAN” olarak değerlendirilmiştir.**

Derecelendirme raporunun tam metnine Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.’nin resmi internet sitesi olan [www.kobirate.com.tr](http://www.kobirate.com.tr) adresinden ulaşabilirsiniz.

Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş. Etik İlkelerini Bankalar Kanunu, Derecelendirme Kuruluşlarının Faaliyetlerini düzenleyen SPK ve BDDK yönetmelikleri, IOSCO ve OECD uluslararası kuruluşların genel kabul görmüş etik ilkeleri, genel kabul görmüş ahlaki teamülleri dikkate alarak hazırlanmış ve internet sitesi aracılığı ile duyurulmuştur.

Kamuoyu ile paylaşıyoruz.

**KOBİRATE ULUSLARARASI KREDİ DERCELENDİRME VE KURUMSAL YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.**

Fenerbahçe Mah. Bağdat Cad. Prensas Palas Apt. No: 106/4 Kadıköy-İstanbul

Tel: 216 330 56 20 PBX

FAX:216 330 56 17

[www.kobirate.com.tr](http://www.kobirate.com.tr)

Bilgi için:

[cantekin@kobirate.com.tr](mailto:cantekin@kobirate.com.tr)