

RATİNG BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu	: JCR EURASIA RATING
Derecelendirilen Kuruluş	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Adresi	: Maslak Mahallesi, Taşyoncası Sokak No:1/F F2 Blok Kat:2 34485 Sarıyer /İstanbul
Telefon ve Faks No	: 0212 352 56 73 – 0212 352 56 75
Tarih / No / Saat	: 25 Ocak 2021/ / 15:00
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, **Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin**, Uzun Vadeli Ulusal Notu 'nu **A-(Trk)**', Kısa Vadeli Ulusal Notu 'nu **A-1(Trk)**' ve söz konusu notlara ilişkin görünümüleri **'Stabil'**, diğer taraftan Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para ve Yerel Para Notları **'BB'**, söz konusu notlara ilişkin görünümüleri ise **'Negatif'** olarak belirlemiştir.

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 2005 yılında faaliyetlerine başlamıştır. Akış GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru ile 18 Mayıs 2012 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı unvanını almıştır ve 9 Ocak 2013 tarihinde Borsa İstanbul'a kote olmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir.

Nota ilişkin güçlü ve kısıtlayıcı yönler aşağıda sunulmuştur.

Güçlü Yönler	Kısıtlayıcı Yönler
- Net varlık ve gayrimenkul portföy değerinde istikrarlı büyüme - Şirket portföyündeki kilit varlıkların sürekli ve yüksek doluluk oranları - Tamamlanan ve planlanan nakit öz kaynak artışlarının likidite yönetimine desteği - Kurumsal yönetim yapısı - Son yıllardaki negatif işletme sermayesine rağmen likit varlık oranının yüksek tutulması	- Varlık konsantrasyonunun, değerlendirme ve gelir yaratma açısından riskler oluşturmaması - Yeniden yapılandırma çalışmalarına rağmen kısa vadeli borç seviyesinin yüksekliği 2020'de Koronavirüs salgını nedeniyle ekonomik aktivitelerde azalma ve kısıtlamalar sebebiyle kira gelirinde azalma - Yeniden değerlendirme kazançlarıyla desteklenen özkaynak profilinin firmanın fon ihtiyaçlarını azaltmaması

Yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınarak Şirketin Uzun Vadeli Ulusal Notu **'A- (Trk)'** olarak belirlenmiştir. Gayrimenkul portföyündeki büyüme, doluluk oranları ve sektörde tanınırlık, notların istikrarı için önemli göstergeler olarak değerlendirilmiş, Uzun ve Kısa Vadeli Ulusal not görünümüleri **'Durağan'** olarak belirlenmiştir. Şirketin özkaynak yapısı, karlılık göstergeleri, pandeminin olası negatif etkileri ve borç seviyesi önümüzdeki dönemlerde JCR Eurasia Rating tarafından yakından izlenecek konular arasındadır. Ulusal ve uluslararası piyasalardaki makroekonomik göstergeler ile sektöre ilişkin piyasa koşulları ve yasal çerçeve de ayrıca izlenmeye devam edilecektir.

Firmanın ana ortaklarının uzun süreli faaliyet geçmişi, yarattığı marka bilinirliği, ülke geneline yayılmış yatırımlar ve yaratılan istihdam olanakları dikkate alındığında ihtiyaç halinde Akış GYO'ya likidite temin edebilecek mali güce sahip oldukları düşünülmektedir. Bu kapsamda, Sponsor Destek Notu, JCR Eurasia Rating 'in notasyonu ölçeğinde en yüksek düzeyi ifade eden **(1)** olarak belirlenmiştir.

Şirketin ortaklarından herhangi bir destek sağlanıp sağlanamayacağına bakılmaksızın, Şirket'in pazar payı, net aktif değeri, varlık kalitesi, risk yönetimi politikaları ile piyasalardaki ve iş ortamındaki mevcut risklerin trendleri dikkate alındığında mevcut konjonktürün daha fazla bozulmaması kaydıyla Şirket'in finansal riskleri yönetmek için yeterli düzeyde deneyim ve bilgi birikimine sahip olduğu düşünülmektedir. Bu noktadan hareketle, **JCR Eurasia Rating** notasyonu içerisinde, şirketin Ortaklardan Bağımsızlık Notu **(AB)** olarak belirlenmiştir.

Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Notu	: BB/ (Negatif Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Notu	: BB/ (Negatif Görünüm)
Uzun Vadeli Ulusal Notu	: A-(Trk) / (Stabil görünüm)
Uzun Vadeli İhraç Notu	: A-(Trk)
Kısa Vadeli Uluslararası Yabancı Para Notu	: B/ (Negatif Görünüm)
Kısa Vadeli Uluslararası Yerel Para Notu	: B / (Negatif Görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal Notu	: A-1(Trk)/ (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli İhraç Notu	: A-1(Trk)
Desteklenme Notu	: 1
Ortaklardan Bağımsızlık Notu	: AB

Saygılarımızla,
JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.

Şevket GÜLEÇ
Grup Başkanı

Dr. Feyzullah YETGİN
Genel Müdür

Global Knowledge supported by Local Experience

Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak No:1/F F2 Blok Kat:2 34485 Sarıyer/İstanbul/Türkiye

T: +90 (212) 352 56 73 - +90 (212) 352 56 74, F: +90 (212) 352 56 75

www.jcrer.com.tr