

“

**JCR
Eurasia Rating,**

**Akiş Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı
AŞ.'nin**

**Uzun Vadeli Ulusal
Not ve Görünümünü**

A-(Trk)/Stabil'

**Uzun Vadeli
Uluslararası Not ve
Görünümünü**

'BB/Negatif'

olarak belirledi.

”

NOTLAR

		Uzun	Kısa
Uluslararası	Yabancı Para	BB	B
	Türk Parası	BB	B
	Görünüm	YP Negatif TP Negatif	Negatif Negatif
	İhraç Notu	-	-
Ulusal	Ulusal Not	A-(Trk)	A-1 (Trk)
	Görünüm	Stabil	Stabil
	İhraç Notu	A-(Trk)	A-1 (Trk)
Desteklenme Notu		1	-
Ortaklardan Bağımsızlık Notu		AB	-

Sektör: Gayrimenkul
Rapor Tarihi: 25/01/2021

Baş Analist
Özgür Fuad Engin, CFA
+90 212 352 56 73
ozgur.engin@jcrer.com.tr

Analist Yardımcısı
Özge Deniz Yıldız
+90 212 352 56 73
ozge.yildiz@jcrer.com.tr

Basın Açıklaması İstanbul – 25 Ocak 2021

JCR Eurasia Rating, **Akiş 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.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 2005 yılında faaliyetlerine başlamıştır. Akiş 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 işgal etmektedir. Şirket'in varlık portföyü caddede mağazaları ve konut birimlerinin yanı sıra sırasıyla 260 ve 173 adet mağazaya ev sahipliği yapan Akasya ve Akbatı alışveriş merkezlerinden oluşmaktadır.

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenecektir.

Nota ilişkin güçlü ve kısıtlayıcı yönler aşağıda sunulmuştur.

Güçlü 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

Kısıtlayıcı Yönler

- Varlık konsantrasyonunun, değerlendirme ve gelir yaratma açısından riskler oluşturması
- Yeniden yapılandırma çalışmalarına rağmen kısa vadeli borç seviyesinin yüksekliği
- 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 Akiş 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 **(I)** 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.

Derecelendirme neticeleriyle ilgili daha fazla bilgi Kuruluşumuzun <http://www.jcrer.com.tr> adresinden sağlanabilir veya Kuruluşumuz analisti **Sn. Özgür Fuad ENGİN, CFA** ve analist yardımcısı **Sn. Özge Deniz YILDIZ** ile iletişim kurulabilir.

JCR EURASIA RATING
Genel Müdür