

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu	: JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Adresi	: Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak No:1/F F2 Blok Kat:2 34485 Sarıyer, İstanbul- Türkiye
Telefon ve Faks No	: 0212 352 56 73 – 0212 352 56 75
Tarih	: 10.06.2024
Konu	: SPK Seri VIII, No 51 sayılı Esaslar Tebliğinin 26.maddesi

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

"Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiştir.

- İstikrarlı FAVÖK üretme ve gelir artış kapasitesi,
- Finansal yükümlülüklerdeki düşüşe ek olarak yüksek nakit varlıklar sayesinde nakit fazlası pozisyonu,
- 2023 mali yılı itibarıyla düşmesine rağmen güçlü özkaynak seviyesi sayesinde makul kaldıraçlı bilanço,
- Seçkin lokasyonlarda tamamlanmış/devam eden prestijli projeler,
- Sektördeki en yüksek aktif büyüklüğüne sahip olması,
- Gelir paylaşımı projelerden garantili gelir akışı ve projelerle ilgili risklerin yüklenici firmalara aktarılması sayesinde geliştirilmiş iş modeli,
- Halka açık bir şirket olarak kurumsal yönetim uygulamalarına yüksek uyum düzeyi,
- 2023 mali yılında operasyonel karlılıktaki daralmaya ek olarak net parasal pozisyonunun etkisiyle oluşan net zarar,
- Gayrimenkul talebinin konut kredisi faiz oranlarındaki değişikliklere karşı yüksek hassasiyeti,
- Çeşitli güvenceler ve yüklenicilerin titizlikle seçilmesi yoluyla azaltılmasına rağmen işin doğası gereği yüklenici başarısızlığından kaynaklanabilecek potansiyel riskler,
- İnşaat maliyetlerindeki dalgalanmaların kar marjları üzerindeki olası baskısı,
- Öncü ekonomik göstergeler küresel çapta ekonomik yavaşlamaya işaret ederken, miktarsal sıkılaştırma tedbirlerinin yurt içinde tüketim artışını kısıtlamayı ve yumuşak iniş sağlamayı hedeflemesi.

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu '**AAA (tr)**' olarak teyit edilmiş olup diğer notlar ve görünümleri aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: AAA (tr) / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: J1+ (tr) / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu	: BB / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu	: BB / (Stabil Görünüm)

NOT: JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş. derecelendirmeleri, bir menkul kıymetin ve/veya ihraççının kredi itibarına ilişkin objektif ve bağımsız görüşler olup herhangi bir menkul kıymetin satın alınması, tutulması, satılması veya kredi verilmesi tavsiyesi olarak değerlendirilmemelidir. Derecelendirme raporları yayımlama tarihinden itibaren aksi belirtilmedikçe 1 yıl geçerlidir. Ara dönem gözden geçirmelerin geçerlilik tarihi, orijinal raporun geçerlilik tarihini aşamaz.

Saygılarımızla,
JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.

Zeki Metin ÇOKTAN
Genel Müdür Yardımcısı

Prof. Dr. Feyzullah YETGİN
Genel Müdür