

## RATING BİLDİRİM FORMU

**Derecelendirme Kuruluşu** : JCR EURASIA RATING  
**Derecelendirilen Kuruluş** : **Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.**  
**Adresi** : 19 Mayıs Mah. 19 Mayıs Cad. Nova Baran Plaza No:4 Kat:12 Şişli - İstanbul  
**Telefon ve Faks No** : 0212 352 56 73 – 0212 352 56 75  
**Tarih / No / Saat** : **16 Mayıs 2018 / 74 / 14:30**  
**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, yeniden gözden geçirme sürecinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.'nin Uzun Vadeli Ulusal Notunu 'A+(Trk)' olarak yukarı yönlü revize ederken, nota ilişkin görünümleri ise 'Stabil' olarak belirledi.

<b>Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para</b>	: <b>BBB-</b> / (Stabil Görünüm)
<b>Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Notu</b>	: <b>BBB-</b> / (Stabil Görünüm)
<b>Uzun Vadeli Ulusal Notu</b>	: <b>A+ (Trk)</b> / (Stabil Görünüm)
<b>Uzun Vadeli İhraç Notu</b>	: <b>A+ (Trk)</b>
<b>Kısa Vadeli Uluslararası Yabancı Para</b>	: <b>A-3</b> / (Stabil Görünüm)
<b>Kısa Vadeli Uluslararası Yerel Para Notu</b>	: <b>A-3</b> / (Stabil Görünüm)
<b>Kısa Vadeli Ulusal Notu</b>	: <b>A-1 (Trk)</b> / (Stabil Görünüm)
<b>Kısa Vadeli İhraç Notu</b>	: <b>A-1 (Trk)</b>
<b>Desteklenme Notu</b>	: <b>1</b>
<b>Ortaklardan Bağımsızlık Notu</b>	: <b>AB</b>

Gayrimenkul Geliştirme sektöründe faaliyet gösteren Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. (Timur Gayrimenkul veya Şirket), güçlü bir bilinirliğine ulaşan Nef markası altında konut, rezidans, süt, ofis, dükkanlar ve yazlık evler gibi yenilikçi ve ihtiyaç odaklı projeler geliştirmektedir. Şirket proje portföyünde çeşitlendirmeye giderken deniz aşırı gayrimenkul geliştirme çalışmalarını öngörülebilir bir çerçevede sürdürmektedir.

Türkiye gayrimenkul sektöründe konut satışlarındaki artış trendi 2017 yılında devam etmiş ve toplam satış adetlerinde %5 seviyesinde bir artış gerçekleşmiştir. Toplam satılan konut adedi, sektörü destekleyen nüfus dinamikleri, artan sayıda büyük proje imkanları ve sektörü canlandırmak üzere sağlanan kamusal destekler çerçevesinde 1.4 milyon seviyesinin üzerine çıkmıştır. Toplam gerçekleşen konut adedinin %30-40'ını oluşturan ipotekli satışlarda ise konut faiz oranlarındaki artışa paralel olarak belirgin bir azalma yaşanmıştır.

Şirket 2017 yılında satış hedeflerini gerçekleştirmenin yanı sıra 2018 yılının ilk çeyreğinde bütçelediği hedeflerin üzerinde bir satış performansı göstermiştir. Şirket'in üst-segment projeler ile varlık tabanını çeşitlendirmesinin sonucu önümüzdeki dönemlerde satış gelirlerinde ve karlılık performansında artış beklenmektedir. Timur Gayrimenkul sermaye piyasası araçlarını kullanarak farklı finansman olanaklarına erişimini sürdürmeye devam etmenin yanı sıra devam eden inşaat harcamalarını ve öngörülmeleyen nakit ihtiyaçlarını karşılama imkânı sağlayacak likidite rezervlerini muhafaza etmektedir. Projelerin zamanında ve belirlenen bütçelerinde bitirilmesi çerçevesinde altyüklenicilerin yönetiminde yönetimin ihtiyatlı ve sıkı yaklaşımı operasyonel ve finansal riskler üzerinde azaltıcı etkisini sürdürmektedir. Bu rating dayanakları çerçevesinde Şirket'in Uzun Vadeli Ulusal Notu "A+(Trk)" olarak yukarı yönlü revize edilmiş olup, nota ilişkin görünümü ise "Stabil" olarak belirlenmiştir. JCR-ER, Timur Gayrimenkul'un aktif kalitesini, kaldıraç seviyesini, satış ve tahsilat döngüsünü ve finansman olanaklarını yerel ve global ekonomik gelişmelerle birlikte izlemeye devam edecektir. Şirket'in Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı ve Yerel Para notları ülke notu olan "BBB-" ile sınırlanmıştır.

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 ratingini de temsil etmektedir. Ancak, ihraç ratingi notları yapılandırılmış finansman enstrümanlarını kapsamamaktadır. İhraca ilişkin notlar gerek dolaşımdaki gerekse de ihraç edilecek borçlanma enstrümanlarına atanmış olup vadelerine kadar olan değerlendirmeleri içermektedir.

Uluslararası finansal kuruluşlar ile gelişen iş ilişkileri, finansman kaynaklarına erişimin devam etmesi ve tesis edilen iş ortaklıkları ve bu çerçevede oluşan büyüme projeksiyonları kapsamında, Şirketin Desteklenme Notu (1) seviyesine yükseltilmiştir. Timur Gayrimenkul'ün Ortaklardan Bağımsızlık Notu ise çeşitlendirilmiş proje hacmi, müşteri tabanının devam eden talep düzeyi, güçlenen organizasyonel yapısı ve marka bilinirliği dikkate alınarak (AB) seviyesine yükseltilmiştir.

### JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.



**Orhan ÖKMEN**

Yönetim Kurulu Başkanı



**Rafi KARAGÖL**

Yönetim Kurulu Başkan Vekili