

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu	: JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
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	: 26/04/2024
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

"Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiştir.

- Nakit fazlası pozisyonu ile desteklenen olumlu kaldıraç yapısı ile beraber FAVÖK'ün 2023 yılındaki olumsuz seyri
- Kira gelirini sürdüren kayda değer düzeyde yatırım amaçlı gayrimenkuller
- 2023 mali yılında faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışının zayıflamasına ve faaliyetlerden sağlanan fonların negatif olmasına rağmen likidite yönetimini destekleyen pozitif net işletme sermayesi
- Değerlemelerin ve birikmiş zararın etkisine rağmen varlık büyüklüğüne kıyasla iyi seviyedeki özkaynak yapısı
- Nurol Grubu bünyesinde oluşturulan operasyonel sinerjinin avantajları
- Kurumsal yönetim uygulamalarına yüksek düzeyde uyum
- Projelerdeki satışların büyük bölümünün tamamlanması nedeniyle 2023 mali yılında hasıllattaki azalma
- Görece sabit maliyetlerden oluşan faaliyet giderlerinin baskıladığı FAVÖK göstergelerindeki bozulma
- 2023 mali yılında değerlemelerin faaliyet karı üzerinde önemli düzeyde gayri nakdi etkisinin olması
- 2023 mali yılında stok alımı yapılmasına karşılık yeni projenin bulunmaması
- 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 "Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu 'A (tr)' olarak teyit edilmiş olup, tüm notları aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: A (tr) / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: J1 (tr) / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu	: BB / (Negatif Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu	: BB / (Negatif Görünüm)
Uzun Vadeli Ulusal İhraç Notu	: -
Kısa Vadeli Ulusal İhraç Notu	: -

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.

Şevket GÜLEÇ
Genel Müdür Yardımcısı

Prof. Dr. Feyzullah YETGİN
Genel Müdür