

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR AVRASYA DERECLENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş : Emlak Konut 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 : 09/06/2023
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

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

- 2022'deki artan marjla birlikte istikrarlı FAVÖK yaratma kapasitesi,
- Güçlü özkaynak seviyesi sayesinde düşük finansal kaldıraç göstergeleri,
- Yüksek nakit varlıklar sayesinde dikkate değer likidite metrikleri,
- Yeni projelerle sürekli varlık büyümesi,
- Yüksek gelir gruplarından önemli seviyede talep oluşturan, seçkin lokasyonlarda tamamlanmış/devam eden prestijli projeler,
- Kamu iştiraki olarak piyasadaki en büyük şirket olunması,
- Gelir paylaşım projelerinden garantili gelir akışları ve projelerle ilgili risklerin yüklenici firmalara devri sayesinde güçlendirilmiş iş modeli,
- Halka açık bir şirket olarak kurumsal yönetim uygulamalarına yüksek uyum düzeyi,
- Türkiye'de gayrimenkul sektörüne yabancı yatırımcıların devam eden talebi,
- Gayrimenkul talebinin konut kredisi faiz oranlarındaki değişikliklere karşı yüksek hassasiyeti,
- Yüklenicilerin titizlikle seçilmesi ve çeşitli kefalet biçimleri ile sınırlandırılması karşın işin doğası gereği olası yüklenici riskleri,
- İnşaat maliyetlerindeki dalgalanmaların karlılık marjları üzerindeki olası baskısı,
- Sert parasal sıkışmanın etkisiyle emtia fiyatları ve ticaret hacminin işaret ettiği yavaşlayan küresel büyümenin yanı sıra, yurt içindeki kısıtlayıcı finansal koşullar nedeniyle finansmana sınırlı erişim

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında **"Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."** nin Uzun Vadeli Ulusal Notu **AAA (tr)** olarak teyit edilmiş olup tüm notları 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 / (Negatif Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu	: BB / (Negatif Görünüm)

Saygılarımızla,
JCR AVRASYA DERECLENDİRME A.Ş.

Zeki Metin ÇOKTAN
Genel Müdür Yardımcısı

Şevket GÜLEÇ
Genel Müdür Yardımcısı