

**RATING BİLDİRİM FORMU**

**Derecelendirme Kuruluşu** : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.  
**Adresi** : Finanskent Mah. Finans Cad. No: 4 İç Kapı No: 6 34760 Ümraniye / İstanbul - Türkiye  
**Telefon ve Faks No** : 0212 352 56 73 – 0216 629 20 97  
**Derecelendirilen Kuruluş** : FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
**Tarih** : 12/03/2026  
**Konu** : SPK Seri VIII, No 51 sayılı Esaslar Tebliğinin 26.maddesi  
**Sayfa** : 1 / 1

**SPK- Bağımsız Denetim ve Değerleme Faaliyetleri Dairesi Başkanlığına  
Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. – Kamuyu Aydınlatma Platformu**

"FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiştir.

- Devam eden projelerin 2025 yılında artan finansman ihtiyacı ve 2026 yılı Şubat ayında yapılan Sukuk ihracı sebebiyle görülen kademeli artışa rağmen güçlü borç-öz kaynak seviyesi
- Devam eden projelerin ön satışlarından elde edilen yüksek düzeydeki ertelenmiş gelirin finansman yapısına ve gelir öngörülebilirliğine belirli ölçüde katkıda bulunması
- Stok ağırlıklı işletme sermayesine rağmen makul seviyede bulunan cari oranın likidite tamponu sağlaması
- Halka açık bir şirket olarak kurumsal yönetim uygulamalarına uyumu
- 2024 ve 2025 yıllarında net dönem zararı gerçekleşmesi yanı sıra FAVÖK üretilmemesi
- 2024 yılında makul seviyede olmasına rağmen, 2025 yılında temelde borç hacmindeki artış nedeniyle, sektöre özgü bir kaldırma ölçütü olarak değerlendirilen kredi/varlık değeri oranında belirgin bir artış görülmesi
- İnşaat sektörünün doğası gereği uzun nakit döngüsü
- Artan inşaat maliyetleri ve değişken piyasa koşullarının karlılık ve satış rakamları üzerinde baskı oluşturma potansiyeli
- İnşaat işinin doğası gereği karşılaşılabilecek muhtemel operasyonel riskler
- Küresel çapta yumuşak inişe yönelik aksiyonlar önem kazanırken, jeopolitik riskler ve küresel ticareti olumsuz etkileyebilecek kararların önemli bir belirsizlik yaratması

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında "FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu '**A- (tr)**' olarak teyit edilmiş olup, not görünümü '**Durağan**' olarak korunmuştur. Firmanın tüm not ve görünümüne aşağıda yer verilmiştir.

**Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu:** : **A-** (tr) / (Durağan)  
**Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu:** : **J2** (tr) / (Durağan)  
**Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu:** : **BB** / (Durağan)  
**Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu:** : **BB** / (Durağan)

**NOT:** JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş. derecelendirmeleri, bir menkul kıymetin ve/veya ihracının 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