

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş : Fuzul 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 : 12/03/2025
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

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

- Devam eden projeler için gereken fonlama ihtiyacına rağmen, 2024 yıl sonu itibarıyla güçlü borç-öz kaynak seviyesi ve kaldıraç metrikleri
- 2024 yılında kısmi artışa rağmen sektöre özgü bir kaldıraç ölçütü olarak değerlendirilen kredi-değer oranının makul seviyede sürdürülmesi
- Pozitif net işletme sermayesi ve güçlü seviyedeki cari oran ile faaliyet gösterilmesi
- Ön satışlardan doğan ertelenmiş gelirlerin finansman kompozisyonuna ve gelir öngörülebilirliğine belirli ölçüdeki katkısı
- Halka açık bir şirket olarak kurumsal yönetim uygulamalarına uyum
- 2024 yılında tamamlanmış proje bulunmaması sebebiyle FAVÖK üretilmemesine ek olarak, satış gelirleri ve karlılıkta meydana gelen önemli seviyedeki düşüş
- İşin 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 iniş yönelik aksiyonlar önem kazanırken, küresel ticareti olumsuz etkileyebilecek kararların önemli bir belirsizlik yaratması

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında **"Fuzul 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 / (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 ihracçının 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