

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu	: JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
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	: 28 / 04 / 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

"Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiştir.

- 2022 yılında artan talebin de etkisiyle satış gelirlerinde kayda değer iyileşme
- Sürdürülebilir ve öngörülebilir kira geliri sağlayan geniş varlık hacmi
- 2022 yılında kaldıraç yapısının önemli ölçüde iyileştirilmesi
- Elverişli konumu ile ağırlıklı olarak yabancı müşterilere hitap eden proje portföyü
- 2022 yılında artan FAVÖK üretiminin yanı sıra değerlendirme artış kazançlarının desteğiyle elde edilen tatmin edici özkaynak düzeyi
- Tanınmış ve destekleyici hissedar yapısının avantajları
- Kurumsal yönetim uygulamalarına yüksek düzeyde uyum
- 2022 yılındaki iyileşmeye rağmen devam eden net işletme sermayesi açığı
- Artan pazarlama giderleri nedeniyle kötüleşen faaliyet gideri oranı
- 2022 yılı net karı üzerinde önemli düzeyde gayri nakdi etkisi bulunan değerlendirme artış kazançları
- Gelir yaratma kapasitesine katkı sağlayabilecek yeni projenin olmaması
- Küresel bankacılık endişelerinin eşlik ettiği parasal sıkılaşmanın küresel büyüme projeksiyonunu bozması

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında "Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating notu "**BBB+ (tr)**" seviyesinden "**A (tr)**" seviyesine revize 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	: -

Saygılarımızla,
JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.

Zeki Metin ÇOKTAN
Genel Müdür Yardımcısı

Şevket GÜLEÇ
Genel Müdür Yardımcısı