

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş : Yeşil 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 : 30/01/2024
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

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

- Innovia-Arifiye ve Elexia-Tuzla projelerinde tamamlanan konutların teslim edilmesi sonrası gelir beklentisi,
- Innovia-4 projesinin inşaat ruhsatının yenilenmesi ve kat irtifaklarının tamamlanmasının beklenmesi,
- Halka açık bir şirket olması nedeniyle kurumsal yönetim ilkelerine uyum düzeyi,
- Borç yükünün oldukça yüksek olması ve yetersiz gelir yaratma kabiliyeti nedeniyle borç ödeme performansının kötüleşmesi,
- Aleyhine açılan çok sayıda ve toplamda önemli tutarlara ulaşan dava süreçlerinin devam etmesi,
- Bankalarda önemli tutara ulaşan gecikme ve takip kayıtları,
- Finansal kuruluşlarla olan mevcut yapılandırma koşullarına tam anlamıyla uyulmaması,
- 2022 mali yılında nakit akış yaratma kapasitesinin yetersiz olması ve negatif FAVÖK,
- Bilanço bütünlüğünü bozan yüksek düzeyde ilişkili taraf alacakları,
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan elde edilen kârın özkaynak büyüklüğüne belirli bir dereceye kadar katkıda bulunmasına rağmen analiz edilen dönemde özkaynak kalitesini baskılayan birikmiş zararlar,
- İnşaat maliyetlerindeki dalgalanmaların gayrimenkul yatırım ve arz istahını azaltması,
- Öncü ekonomik göstergeler küresel çapta ekonomik yavaşlamaya işaret ederken, miktarsal sıkılaştırma tedbirlerinin yurt içinde tüketim artışını kısıtlaması ve yumuşak iniş sağlamayı hedeflemesi

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında **"Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"** nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu **'B+ (tr)'** olarak teyit edilmiş olup, diğer tüm notları aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: B+ (tr) / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: J4 (tr) / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu	: CCC / (Negatif Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu	: CCC / (Negatif 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