

BASIN AÇIKLAMASI

İstanbul – 8 Aralık 2015

JCR Eurasia Rating ,

“Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.”’nin Solo yapısını gözden geçirerek Uzun Vadeli Ulusal Notu’nu **‘A- (Trk)/Pozitif’** olarak ve Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Notu’nu ve görünümünü ise **‘BBB- / Stabil’** olarak teyit etmiştir.

JCR Eurasia Rating, “Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” nin ‘Solo yapısını gözden geçirerek, Uzun Vadeli Ulusal Notu’nu **‘A-(Trk) / Pozitif’** olarak ve Kısa Vadeli Ulusal Notu ’nu **‘A-1 (Trk) / Stabil’** olarak teyit etmiştir. Diğer notlar detayları ile birlikte aşağıda gösterilmiştir:

Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para	: BBB- / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Notu	: BBB-/ (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Ulusal Notu	: A- (Trk) / (Pozitif Görünüm)
Kısa Vadeli Uluslararası Yabancı Para	: A-3 / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Uluslararası Yerel Para Notu	: A-3 / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal Notu	: A-1 (Trk) / (Stabil Görünüm)
Desteklenme Notu	: 2
Ortaklardan Bağımsızlık Notu	: B

1997 yılında İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak kurulan, 2006 yılında ortaklık yapısının değişimini takiben “**Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**” unvan değişikliğine giden ve nihayetinde 2010 yılındaki birleşme sonucunda **Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (YEŞİL GYO)** ticari unvanını alan firma, Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin yasal düzenlemeleri gereği halka açık bir anonim ortaklık olarak faaliyetlerini bir portföy yönetim şirketi olarak sürdürmektedir. Yeşil GYO, çatısı altında inşaat, enerji, telekomünikasyon, hizmet ve üretim alanında faaliyet gösteren ve kökleri 1948 ‘e kadar uzanan Yeşil Holding A.Ş.’nin bir grup firmasıdır. **INNOVIA** markasıyla konut ve ticari gayrimenkul odaklı yatırımlar başta olmak üzere, hem kira getirisi sağlayacak hem de değer artış potansiyeli yüksek olan ticari gayrimenkul varlıkları ve projelerden oluşan, çeşitlendirilmiş yüksek getirili bir portföy oluşturmayı hedeflemektedir.

Gayrimenkul sektörünün en önemli kurumsal finansman kaynağı olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, yasa gereği halka arz edilme zorunluluğu ile sermayenin ve kazancın tabana yayılmasını sağlayan bir yatırım olanağı sunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulunun bu alanda yaptığı düzenlemeler ile gayrimenkul sektörün şeffaflığı artmış, gözetim ve denetimi için uluslararası standartlarda gerekli yasal altyapı oluşturulmuştur. Konut satışları yılın ilk yarısında 21%lik güçlü büyüme sonrasında, 3. Çeyrekte politik belirsizlik, ekonomik dalgalanma ve zayıf TL /yüksek kredi faizine bağımlı olarak hız kesmiştir. Siyasi belirsizliklerin azalması ve küresel para politikalarının normalleşmesinin tüketici güveni üzerinde yaratacağı olumlu etkiyle beraber demografik yapının gayrimenkul piyasasına canlılık katması, konut sektörüne olan sürekli ilgi ile kısa süreli baskılanan talebin tekrar canlanması beklenmektedir.

GYO’ların konut üretimlerinde, gelir tablolarına toplam satışlar yerine sadece ilgili dönemde teslim edilen konutların satış tutarlarının yansıtılması nedeniyle; mali tablolar dönemsel performansı değil, geçmiş dönem performansını göstermektedir. Şirket’in konut teslimlerine bağlı olan gelir tablosunun yıllık veya çeyrek dönemler bazında karşılaştırılması şirket performansını tam olarak yansıtmamaktadır. Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının 3Q2015 dönem ön satış performansı gelecek dönemde gelir tablosunun güçlü olacağına işaret etmektedir. Yıllardır korunan yüksek çalışma sermayesi, sermaye piyasası araçlarına ulaşım kolaylığı, yabancı para pozisyonu, sektördeki yüksek marka bilinirliği, risk yönetim sistemlerinin etkin olarak kullanılması, kurumsallaşma alanında yıllardır sürdürülen faaliyetler mevcut not ve risk seviyesinin teyidinde ve **Uzun Vadeli Ulusal Not** görünümünün JCR-ER tarafından **“Pozitif”** olarak teyit edilmesine dayanak oluşturmuştur. Bununla beraber yüksek büyüme hızından kaynaklanan borçluluk oranındaki artış, finansal giderlerin FAVÖK marjını baskılaması, konut faiz oranlarındaki yükseliş trendi, sınır komşularıyla ve piyasalarda yaşanan dalgalanmaların tüketici taleplerini erteleme baskı unsuru olmaya devam etmektedir.

Ortaklık yapısında kontrolü elinde tutan **Kamil Engin Yeşil** ve diğer nitelikli ortaklıklarından kaynaklanan finansal güçlerinin yeterliliği, firmanın ölçeği, planlanan yatırımların ve sektörel genişlemenin büyüme yönünden sağlayacağı katkı dikkate alınarak, **Yeşil GYO**, ‘Desteklenme Notu’ kategorisinde **(2)** ile teyit edilmiştir. Firmanın üstlendiği riskleri kendi imkânlarına dayanarak yönetebilme yeteneği, içsel kaynak yaratma ve mevcut sermayeleşme düzeyi dikkate alındığında, firmanın ‘Ortaklardan Bağımsızlık Notu’ kategorisindeki notu ise **(B)** olarak teyit edilmiştir.

Derecelendirme neticeleriyle ilgili daha fazla bilgi Kuruluşumuzun <http://www.jcrer.com.tr> adresinden sağlanabilir veya Kuruluşumuz baş analisti **Sn. Orkun İNAN** ile iletişim kurulabilir.

JCR EURASIA RATING

Yönetim Kurulu