

## RATING BİLDİRİM FORMU

**Derecelendirme Kuruluşu** : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.  
**Derecelendirilen Kuruluş** : ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 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** : 30.04.2025  
**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**

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

- Otel yatırımlarının yoğunlaşma riskine rağmen, gayrimenkul portföyünün önemli bir kısmının uzun vadeli kira sözleşmeleri yoluyla sağladığı öngörülebilir gelir akışı ve güçlü FAVÖK yaratma kapasitesi,
- Devam eden otel yatırımının finansmanı kapsamında oluşan ilave finansal yükümlülükler nedeniyle 2024 mali yılındaki kısmi artışa rağmen, sektöre özgü bir kaldıraç ölçütü olarak değerlendirilen Kredi-Değer (LTV) oranının analiz edilen dönemlerde tatminkar seviyesi,
- 2024 mali yılı itibarıyla kısa vadeli nakit fazlası pozisyonunu koruyan güçlü finansal kaldıraç profili,
- Analiz edilen dönemlerde iç kaynak yaratma kapasitesi ile desteklenen güçlü özkaynak yapısı,
- Alarko Holding'in bir iştiraki olarak sektördeki köklü faaliyet geçmişi ve güçlü marka bilinirliği,
- Halka açık bir şirket olarak kurumsal yönetim ilkelerine gösterilen uyum,
- Devam eden otel geliştirme projesi kapsamında artan yatırım harcamalarının önümüzdeki dönemde dış finansman ihtiyacı ile birlikte kaldıraç göstergelerinde daha fazla artışa yol açma potansiyeli,
- Küresel çapta yumuşak inişe yönelik aksiyonlar önem kazanırken, küresel ticareti olumsuz etkileyebilecek kararların önemli bir belirsizlik yaratması.

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında "Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu 'AA+ (tr)' seviyesinden 'AA- (tr)' seviyesine revize edilmiş olup, tüm notları aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

|                                                                      |                                      |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu</b>                    | : <b>AA- (tr)</b> / (Stabil Görünüm) |
| <b>Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu</b>                    | : <b>J1+ (tr)</b> / (Stabil Görünüm) |
| <b>Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu</b> | : <b>BB</b> / (Stabil Görünüm)       |
| <b>Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu</b>   | : <b>BB</b> / (Stabil Görünüm)       |

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