

## RATING BİLDİRİM FORMU

**Derecelendirme Kuruluşu** : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.  
**Derecelendirilen Kuruluş** : EYG 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** : 23.12.2024  
**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

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

- Ağırlıklı olarak net parasal kazançlardan beslenmiş olan özkaynakların aktif büyüklüğüne göre makul seviyedeki katkısı,
- Makul seviyedeki kredi-değer oranı,
- Cari oranı da destekleyen mevcut konut stokunun önümüzdeki dönemlerde gelir yaratımına katkı sağlamanın beklenmesi,
- Halka açık bir şirket olarak kurumsal yönetim uygulamalarına gösterilen uyum,
- 2024 yılı üçüncü çeyrek dönem cirosundaki kayda değer düşüş,
- İnşaat maliyetlerine olan duyarlılığa ek olarak 2023 mali yılında ve 2024 yılı üçüncü çeyrek döneminde kayda değer düzeydeki operasyonel zararlar,
- 2023 mali yılında ve 2024 yılı üçüncü çeyrek dönemde artan finansal borçlanmalar ve negatif FAVÖK kaynaklı yüksek kaldıraç ve zayıf karşılama metrikleri,
- Potansiyel operasyonel risklerin yanı sıra uzun nakit dönüşüm döngüsü olarak da yansıyan sektöre özgü riskler,
- Jeopolitik risklerin gölgesinde, öncü ekonomik göstergeler küresel talep koşullarındaki zayıflığın sürdüğüne işaret ederken, yumuşak inişe yönelik adımların ön planda tutulması.

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında "EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu 'BB- (tr)' olarak teyit edilmiş olup, tüm notları aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

**Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu** : **BB- (tr)** / (Stabil Görünüm)  
**Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu** : **J4 (tr)** / (Stabil Görünüm)  
**Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu** : **B** / (Stabil Görünüm)  
**Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu** : **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.**

**Şevket GÜLEÇ**  
Genel Müdür Yardımcısı

**Prof. Dr. Feyzullah YETGİN**  
Genel Müdür