

## RATING BİLDİRİM FORMU

**Derecelendirme Kuruluşu** : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.  
**Derecelendirilen Kuruluş** : AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
**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** : 22.04.2025  
**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**

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

- 2024 mali yılı itibarıyla borçlanmada önemli seviyede azalma ve kısa vadede devam eden nakit fazlası pozisyonu ile makul finansal kaldıraç profili,
- Sektöre özgü bir değerlendirme ölçütü olarak değerlendirilen Kredi-Değer (LTV) oranının inceleme dönemlerinde tatminkâr seviyesi ve 2024 yılı itibarıyla önemli ölçüde azalması,
- Net finansman giderlerindeki azalma sayesinde vergi öncesi karda kayda değer artış,
- Geçmiş yıl karları ve sermaye düzeltme farkları ile desteklenen öz kaynak seviyesinin aktif büyüklük içindeki güçlü payı,
- Uzun vadeli sözleşmeler ve global markalarla stratejik iş birlikleri sayesinde sürdürülebilir nakit akışı,
- Halka açık bir şirket olarak kurumsal yönetim uygulamalarına gösterilen uyum,
- Türkiye'nin en deneyimli markalarından biri olan Akfen Grubu tarafından desteklenmesi,
- 2023 ve 2024 mali yıllarında güçlü FAVÖK marjları korunurken varlık satışı sonucunda 2024 yılında hasılatta daralma,
- Döviz bazlı kira gelirleri ve türev araçların doğal korunma mekanizmasına rağmen inceleme dönemlerinde döviz cinsi finansal yükümlülükler sebebiyle bilançoda taşınan döviz açık pozisyonu,
- Küresel çapta yumuşak inişe yönelik aksiyonlar önem kazanırken, küresel ticareti olumsuz etkileyebilecek kararların önemli bir belirsizlik yaratması.

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında "Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu 'AA (tr)' olarak teyit edilmiş olup tüm not ve görünümleri aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

**Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu** : **AA (tr)** / (Stabil Görünüm)  
**Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu** : **J1+ (tr)** / (Stabil Görünüm)  
**Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu** : **BB** / (Stabil Görünüm)  
**Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu** : **BB** / (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