

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu	: JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş	: EMLAK KONUT 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	: 11.06.2025
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

"Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiştir.

- 2025 mali yılının ilk çeyreğinde satış adetlerinde yeni bir kampanyanın etkisiyle kaydedilen kayda değer artışla birlikte çeşitlendirilmiş gelir akışları ve satış vaadi sözleşmeleri ile sağlanan nakit girişlerinin büyümeyi desteklemesi ve öngörülebilirlik sağlaması,
- Gelir paylaşım modeli ile faaliyet ve net kar marjlarındaki iyileşmenin desteklediği istikrarlı karlılık görünümü,
- 2024 mali yılı sonunda artan finansal yükümlülüklerle rağmen, sektöre özgü bir kaldıraç göstergesi olarak kabul edilen güçlü Kredi-Değer (LTV) oranının incelenen dönemler boyunca sürdürülmesi,
- Alternatif fon kaynaklarına erişim ile desteklenmiş, sınırlı ödenmiş sermayenin yanı sıra sağlam özkaynak yapısı,
- Türkiye'de faaliyet gösteren tüm gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasında toplam varlık büyüklüğü açısından lider konumunun, devam eden büyüme ve tüm kesimlere hitap eden yüksek değerli ve geniş bir gayrimenkul portföyü ile desteklenmesi,
- Müteahhit bazlı uygulama ile operasyonel ve inşaat risklerinin azaltılması ile birlikte performans risklerinin teminat ve ipoteklerle güvence altına alınması,
- Köklü faaliyet geçmişi ve devlet destekli güçlü ortaklık yapısına sahip olması,
- Halka açık bir şirket olarak kurumsal yönetim uygulamalarına uyum,
- Arazi alımlarındaki artış ve satışa hazır konut ve ticari ünitelerden oluşan proje stoklarının etkisiyle dış finansmana yol açan negatif faaliyet nakit akışı ve serbest nakit akışı,
- Artan inşaat maliyetlerinin karlılık üzerinde baskı oluşturabilme potansiyeli,
- Küresel çapta yumuşak inişe yönelik aksiyonlar önem kazanırken, küresel ticareti olumsuz etkileyebilecek kararların önemli bir belirsizlik yaratması.

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

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: AAA (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 ihracının 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