

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş : ÖZAK 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 : 0 (212) 352 56 73 / 0 (212) 352 56 75
Tarih : 16/06/2025
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

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

- Analiz edilen yıllar boyunca korunan net nakit pozisyonu ile desteklenen güçlü finansal yapı
- Konut ve ticari ünite satışlarındaki artış sayesinde 2024 yılında satış gelirlerinde görülen iyileşme
- 2023 ve 2024 yıllarında faiz karşılama ölçütlerinin güçlü seviyede seyretmesi
- 2024 yılında işletme faaliyetlerinden elde edilen ve serbest nakit akış figürlerinde iyileşme ile birlikte net işletme sermayesi fazlası ve yeterli seviyedeki cari oran ile faaliyet göstermesi
- Güçlü seviyede bulunan Kredi-Değer oranına sahip olması
- Gayrimenkul portföyünün uzun vadeli kiralama yoluyla öngörülebilir nakit akışına kayda değer katkısı yanı sıra kısmi döviz bazlı gelir sağlaması
- Halka açık bir şirket olarak kurumsal ilkelere yüksek uyum
- Turizm operasyonları ve inşaat maliyetlerindeki artış nedeniyle 2024 mali yılında FAVÖK marjı üzerinde devam eden baskı yanı sıra 2025 yılının ilk çeyrek finansallarında brüt ve faaliyet zararları kaydedilmesi
- İnşaat maliyetleri ve piyasadaki dalgalanmaların karlılık marjları üzerinde baskı oluşturabilme potansiyeline sahip olması
- Küresel çapta yumuşak inişe yönelik aksiyonlar önem kazanırken, küresel ticareti olumsuz etkileyebilecek kararların önemli bir belirsizlik yaratması

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında **"Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"**nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu **"AA+ (tr)"** olarak teyit edilmiş olup, tüm notları 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 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