

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş : PEKER 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 : 27.06.2025
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

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

- Yurt dışında bulunan gayrimenkuller aracılığıyla yabancı para cinsinden satış ve kira geliri elde etme kapasitesi,
- Yüksek finansman giderlerine rağmen borçlanma enstrümanları yoluyla çeşitlendirilmiş fonlama kaynaklarına sahip olması,
- Halka açık bir şirket olarak kurumsal yönetim uygulamalarına gösterilen uyum,
- Çeşitli sektörlerde 30 yılı aşkın deneyime sahip olan Peker Grup'un bir üyesi olması,
- Gayrimenkul portföyündeki değer artış kazançlarının faaliyet kârlılığına olan katkısına rağmen, 2024 mali yılında sınırlı gelir üretimi ve negatif FAVÖK kaynaklı yetersiz karşılama ve kaldıraç profili,
- 2024 yılı ve 2025 yılının ilk 3 aylık döneminde kısa vadeli borçlardaki artış ve net işletme sermayesi açığının likidite yapısını baskılaması,
- 2024 yıl sonu itibarıyla özkaynakların toplam varlıkları karşılama oranının sektör ortalamalarının altında kalması,
- Sektöre özgü bir kaldıraç ölçütü olarak değerlendirilen Kredi-Değer (LTV) oranının 2025 yılının ilk 3 aylık dönemi itibarıyla yüksek seviyesinin devam etmesi,
- Peker Tower binasının portföye dahil edilmesiyle 2024 yıl sonu itibarıyla iyileşme gözlenmesine rağmen gayrimenkul portföyünün yüksek yoğunlaşma riski,
- Küresel ölçekte yumuşak inişe yönelik adımlar ön planda tutulurken, küresel ticareti olumsuz etkileyebilecek kararların önemli ölçüde belirsizlik yaratması.

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

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: BBB- (tr) / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: J3 (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