

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Adresi : Finanskent Mah. Finans Cad. No: 4 İç Kapı No: 6 34760 Ümraniye / İstanbul - Türkiye
Telefon ve Faks No : 0212 352 56 73 – 0216 629 20 97
Tarih : 24/10/2025
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

"ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiştir.

- Kira geliri ve gayrimenkul satışlarından oluşan gelir yapısının dayanıklılık sağlaması,
- İncelenen dönemde sağlam özkaynak yapısı ve makul düzeyde ödenmiş sermayenin korunması,
- Sektöre özgü bir kaldıraç ölçütü olarak değerlendirilen güçlü kredi-değer oranı,
- Değerli gayrimenkul portföyü ve piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasında öne çıkan saygın konumu,
- Ziraat Finans Grubu şirketlerinden elde edilen önemli kira gelirleri ve yüksek marka bilinirliğine sahip saygın hissedar yapısı sayesinde yaratılan grup sinerjisi,
- Kurumsal yönetim ilkelerine uyum,
- Devam eden projeler nedeniyle analiz edilen dönemde finansal yükümlülüklerdeki artış trendinin 2025 finansallarında devam etmesi beklentisi,
- Son iki yılda devam eden net işletme sermayesi ihtiyacı,
- İnşaat maliyetleri ve piyasadaki dalgalanmaların kârlılık 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 **"ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ"** nin Uzun Vadeli Ulusal notu **AAA (tr)** seviyesinde teyit edilmiş olup diğer tüm notlar aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu:	:	AAA (tr) / (Durağan)
Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu:	:	J1+ (tr) / (Durağan)
Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu:	:	BB (Durağan)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu:	:	BB (Durağan)

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.

Özgür Fuad Engin
Genel Müdür Yardımcısı

Prof. Dr. Feyzullah Yetgin
Genel Müdür