

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş : EYG 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 : 23/12/2025
Konu : SPK Seri VIII, No 51 sayılı Esaslar Tebliğinin 26.maddesi
Sayfa : 1 / 1

SPK- Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığına
Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. – Kamuyu Aydınlatma Platformu

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

- Sektöre özgü bir kaldıraç ölçütü olarak değerlendirilen Kredi-Değer (LTV) oranının makul seviyesi,
- Makul seviyedeki borç/sermaye oranının yanı sıra içsel kaynaklarla desteklenen özkaynak yapısı,
- Uzun nakit dönüşüm döngüsü gibi sektöre özgü risklere rağmen 2024 yılında etkinlik göstergelerinin iyileşmesi,
- Hissedarların uzun yıllara dayanan sektörel deneyimi,
- Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi bir kurum olarak kurumsal yönetim uygulamalarına gösterilen uyum,
- Devam eden proje sayısının sınırlı olmasının gelirlerdeki öngörülebilirliği ve çeşitliliği kısıtlaması,
- 2025 yılının ilk dokuz aylık döneminde temel karlılık göstergelerinin negatif olması ve FAVÖK üretilmemesinin zayıf kaldıraç metriklerine yol açması,
- Analiz edilen dönemlerde zayıf karşılama oranları,
- 2024 yılında lüks segment konut portföyündeki talep daralmasından kaynaklanan likidite baskısı ve negatif nakit akış metrikleri,
- İnşaat sektöründeki yüksek girdi maliyetlerinin sektör için risk oluşturması,
- Küresel çapta yumuşak inişe yönelik aksiyonlar önem kazanırken, küresel ticareti olumsuz etkileyebilecek kararların önemli bir belirsizlik yaratıyor olması.

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında **"EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ"** nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu **'BB- (tr)'** seviyesinden **'BB (tr)'** seviyesine revize edilmiş olup, not görünümü ise **'Durağan'** olarak korunmuştur. Firmanın tüm not ve görünümüne aşağıda yer verilmiştir.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu:	: BB (tr) / (Durağan)
Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu:	: J3 (tr) / (Durağan)
Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu:	: B+ / (Durağan)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu:	: B+ / (Durağan)

NOT: JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş. derecelendirmeleri, bir menkul kıymetin ve/veya ihracçının 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