

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
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
Derecelendirilen Kuruluş : EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Tarih : 30/03/2026
Konu : SPK Seri VIII, No 51 sayılı Esaslar Tebliğinin 26.maddesi
Sayfa : 1 / 1

**SPK- Bağımsız Denetim ve Değerleme Faaliyetleri Dairesi Başkanlığına
Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. – Kamuyu Aydınlatma Platformu**

"EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiştir.

- 2025 yılında Modernyaka projesinin teslimatlarından elde edilen gelir üretiminde görülen artış ve Kekliktepe projesinin desteğiyle gelecek dönemlerde beklenen gelir büyümesi,
- 2026 yılı itibarıyla nakit kredi kullanımındaki artışa rağmen, analiz edilen dönemler boyunca oluşan nakit fazlası pozisyonu,
- 2025 yılında faiz karşılama oranında kayda değer iyileşme,
- Sektöre özgü bir kaldıraç göstergesi olarak değerlendirilen sürdürülebilir Kredi-Değer (LTV) Oranı,
- Ön satışlardan elde edilen avansların, devam eden projeler için belirli bir ölçüde finansman imkanı sağlaması,
- Devam eden projelere maliyetsiz nakit akışı sağlamış olan Şirket'in 2025 yılında halka arzının tamamlanması,
- Halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığı Şirketi olarak kurumsal yönetim uygulamalarına uyum,
- Şirket'in varlık büyüklüğü dikkate alındığında, düşük özkaynak seviyesi ile faaliyet göstermesi,
- Devam eden inşaat işleri için yapılan yoğun harcamalardan kaynaklanan negatif işletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akışı üretimi,
- İnşaat sektöründeki yüksek girdi maliyetlerinin sektör için risk oluşturması,
- Sektördeki satışların üzerinde baskı oluşturan yüksek faiz oranları ve satış fiyatları ile yabancılara yapılan konut satışlarının azalması,
- Küresel çapta yumuşak inişe yönelik aksiyonlar önem kazanırken, jeopolitik riskler ve küresel ticareti olumsuz etkileyebilecek kararların önemli bir belirsizlik yaratması.

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında "EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" nin tüm not ve görünümleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu: : **A** (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 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.**

Özgür Fuad ENGİN
Genel Müdür Yardımcısı

Prof. Dr. Feyzullah YETGİN
Genel Müdür