

**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** : ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
**Tarih** : 30/04/2026  
**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**

**"ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ"** JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiştir.

- 2025 mali yıl sonu itibarıyla Kredi-Değer (LTV) oranının Bodrum'da devam eden otel projesinin değer artışı sayesinde tatminkâr seviyelerde korunması,
- Kiralanabilir gayrimenkul portföyü sayesinde öngörülebilir gelir yaratma kapasitesi,
- 2025 mali yılında kaydedilen dönem zararının etkisiyle özkaynaklarda gerçekleşen daralmaya rağmen, inceleme dönemleri boyunca özkaynakların aktive oranının tatminkâr seviyede olması,
- Farklı sektörlerde uzun yıllara dayanan, güçlü ve kanıtlanmış bir geçmişe sahip Alarko Holding bünyesinde faaliyet göstermesi,
- Halka açık bir şirket olarak kurumsal yönetim ilkelerine gösterilen uyum,
- Bodrum'da devam eden otel yatırımı kapsamında oluşan finansman ihtiyacının, finansal borçlulukta artış ile birlikte serbest nakit akışında (FOCF) negatif derinleşmeye ve temel likidite göstergelerinde zayıflamaya yol açması,
- Yabancı para cinsinden banka kredisi kullanımındaki artışa bağlı olarak, bilançoda 2025 mali yıl sonu itibarıyla yüksek seviyede döviz açık pozisyonu,
- 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 **"ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ"** nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu **'AA- (tr)'** olarak teyit edilmiş olup, not görünümü ise **'Durağan'** dan **'Negatif'** e revize edilmiştir. Firmanın tüm not ve görünümlerine aşağıda yer verilmiştir.

<b>Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu:</b>	:	<b>AA-</b> (tr) / (Negatif)
<b>Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu:</b>	:	<b>J1+</b> (tr) / (Negatif)
<b>Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu:</b>	:	<b>BB</b> / (Durağan)
<b>Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu:</b>	:	<b>BB</b> / (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