

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 : ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tarih : 16/06/2026
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

"ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiştir.

- 2025 yıl sonu ve 2026 yılının ilk çeyreği itibarıyla devam eden projelerin finansman gereksinimlerine rağmen devam eden net nakit pozisyonunun desteğiyle sürdürülen sağlam bilanço yapısı ve güçlü özkaynak yapısı ile faaliyet gösterilmesi
- 2026 yılının ilk çeyrek sonu itibarıyla karşılama göstergelerinde zayıflama görülmesine rağmen, yüksek nakit rezervlerinin desteğiyle faiz ödeme kapasitesinin korunması
- İncelenen dönemler boyunca düşük kredi/değer (LTV) oranları ile desteklenen ihtiyatlı finansal kaldıraç profili
- Düzenli kira geliri yaratma kapasitesine sahip çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü ile birlikte kısmen dövizde endeksli kira sözleşmeleri yapısına sahip olunması
- Büyüyen turizm varlıkları ve yüksek katma değerli konut projelerinin orta vadeli nakit yaratma kapasitesine katkı sağlamasının beklenmesi
- Halka açık bir şirket olarak kurumsal ilkelere yüksek uyum
- Düşük marjlı proje karması ve devam eden yatırım döngüsünün etkisiyle operasyonel kârlılık göstergeleri üzerinde baskı oluşması ve bu durumun 2025 yılı ile 2026 yılı ilk çeyrek dönemde net dönem zararına yol açması
- Devam eden turizm yatırımları ve proje finansmanı kredisi kullanımları nedeniyle önümüzdeki dönemlerde finansal borçlulukta artış yaşanma potansiyeli bulunması
- Proje teslim zamanlamaları ve geliştirme ağırlıklı gelir yapısı nedeniyle nakit akış göstergelerinde dalgalanma görülmesi
- İnşaat maliyetleri ve piyasadaki dalgalanmaların karlılık marjları üzerinde baskı oluşturabilme potansiyeline sahip olması
- 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 **"ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş."** nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu **'AA+ (tr)'** olarak teyit edilmiş olup, not görünümü **'Durağan'** olarak korunmuştur. Firmanın tüm not ve görünümüne aşağıda yer verilmiştir.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu:	:	AA+ (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.

Zeki Metin ÇOKTAN
Genel Müdür Yardımcısı

Prof. Dr. Feyzullah YETGİN
Genel Müdür