

## RATING BİLDİRİM FORMU

**Derecelendirme Kuruluşu** : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.  
**Derecelendirilen Kuruluş** : EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
**Adresi** : Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak No:1/F F2 Blok Kat:2 34485 Sarıyer, İstanbul-Türkiye  
**Telefon ve Faks No** : 0212 352 56 73 – 0212 352 56 75  
**Tarih** : 22.12.2023  
**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**

**"EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."** JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiştir.

- 2023 yılı üçüncü çeyreğinde tamamlanan projenin satışına ek olarak kira gelirlerinin de katkısıyla cirodaki kayda değer artış,
- Devam eden projelerden beklenen gelir akışları ve İstanbul'da bulunan gayrimenkul portföyü,
- Finansman kaynakları arasında alınan avansların büyük payı,
- Bir defaya mahsus gelirler ve yeniden değerlendirme kazançları ile kısmen desteklenmesine rağmen, varlık büyüklüğüne kıyasla makul düzeydeki özkaynak tabanı,
- 2022 mali yılından önce tam dönem bağımsız denetim raporu hazırlanmamış olmasının trend analizini sınırlaması,
- Artan işletme sermayesi ihtiyaçlarının nakit varlıkları eritmesi ve 2023 yılı üç çeyreklik dönemde borçlanma ihtiyacını artırması,
- Mevcut kredi-değer oranı makul seviyelerde olmasına rağmen, var olan finansal yükümlülüklerle ek olarak planlanan projeler için ilave borçlanmaların kaldıraç metrikleri üzerinde yaratacağı baskı,
- Artan inşaat maliyetlerinin inşaat sektöründe karlılığı baskılaması ve artan konut fiyatları ve konut kredisi faizleri nedeniyle 2023 yılında konut piyasasındaki daralma,
- Öncü ekonomik göstergeler küresel çapta ekonomik yavaşlamaya işaret ederken, miktarsal sıkılaştırma tedbirlerinin yurt içinde tüketim artışını kısıtlamayı ve yumuşak iniş sağlamayı hedeflemesi.

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında **"EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."**nin notları aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

|                                                                      |                                      |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu</b>                    | : <b>BB- (tr)</b> / (Stabil Görünüm) |
| <b>Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu</b>                    | : <b>J4 (tr)</b> / (Stabil Görünüm)  |
| <b>Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu</b> | : <b>B</b> / (Negatif Görünüm)       |
| <b>Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu</b>   | : <b>B</b> / (Negatif Görünüm)       |

**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.**

**Şahika BALBAY DEMİROĞLU**  
**Genel Müdür Yardımcısı**

**Prof. Dr. Feyzullah YETGİN**  
**Genel Müdür**