

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş : Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.
Adresi : Finanskent Mah. Finans Cd. No:4 İç Kapı No: 6 Ümraniye/ İstanbul/ Türkiye
Telefon ve Faks No : 0212 352 56 73 – 0212 352 56 75
Tarih : 30/09/2025
Konu : SPK Seri VIII, No 51 sayılı Esaslar Tebliğinin 26.maddesi

SPK- Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı'na

"Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş." JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiştir.

- Düzenli kira gelirleri sayesinde sağlam brüt kârlılık ve FVÖK üretimi,
- 2024 mali yılında azalan finansal borçluluk sayesinde kredi-değer oranındaki (LTV) iyileşme,
- 2024 mali yılında, kısa vadeli net borç/FAVÖK çarpanında hafif bir bozulma olmasına rağmen, kaldıraç profilinde gerçekleşen iyileşme,
- İncelenen dönemler boyunca pozitif nakit akış üretiminin sürdürülmesi,
- Yatırım portföyünün yoğunlaşma riskine rağmen, kilit varlığın sürekli ve yüksek doluluk oranları,
- Güçlü marka portföyü ve çeşitlendirilmiş müşteri tabanı,
- Ana şirketin gayrimenkul sektöründeki geniş deneyimi,
- Net işletme sermayesi açığının likidite yönetimini baskılaması,
- Yüksek doluluk oranının manevra kabiliyetini kısıtlayabilmesi,
- Kısmi toparlanmaya rağmen sıkı para politikası kapsamında tüketici harcamaları ve kredi kartı kullanımındaki kısıtların ciroya bağlı kira modelinin potansiyelini sınırlıyor olması,
- Dijital perakende kanallarına doğru hızlanarak artan yönelimin müşteri trafiğine bağımlı perakendeciler için risk oluşturuyor olması,
- Küresel çapta yumuşak inişe yönelik aksiyonlar önem kazanırken, küresel ticareti olumsuz etkileyebilecek kararların önemli bir belirsizlik yaratması.

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında **"Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş."** nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu **'BB+ (tr)'** seviyesinden **'BBB- (tr)'** seviyesine revize edilmiş olup, tüm notları aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: BBB- (tr) / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: J3 (tr) / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu	: BB- / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu	: BB- / (Stabil 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. Menkul kıymetlerde ise ihraç edilen menkul kıymetin vade tarihine kadar 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