

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu	: JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş	: ALARKO 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	: 30.04.2024
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

"Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiştir.

- Gayrimenkul portföyünün önemli bir kısmının uzun vadeli kiralama yoluyla öngörülebilir nakit akışı sağlaması,
- Yüksek seviyedeki nakit benzerleri aracılığıyla sağlanan nakit fazlası pozisyonunun getirdiği güçlü borç servisi kapasitesi,
- Tatminkâr marjlar ile birlikte sürdürülebilir temel kârlılık göstergeleri,
- 2023 yılında hafif bir artış göstermesine rağmen, sektöre özgü bir kaldıraç ölçütü olarak değerlendirilen Kredi-Değer (LTV) oranının güçlü seviyesi,
- Esas olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinden kaynaklanan net karlarla desteklenen tatmin edici özkaynak büyüklüğü,
- Alarko Grubu'nun bir parçası olarak kanıtlanmış başarılı ve köklü faaliyet geçmişi ve güçlü marka bilinirliği,
- Halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketi olarak kurumsal yönetim uygulamalarına yüksek düzeydeki uyum,
- Uzun vadeli finansman yapısına rağmen, devam eden otel yatırımı nedeniyle önümüzdeki dönemde finansal yükümlülüklerde beklenen artışın borç servisi kapasitesi üzerinde baskı oluşturma potansiyeli,
- Öncü ekonomik göstergeler küresel çapta ekonomik yavaşlamaya işaret ederken, miktersal sıkılaştırma tedbirlerinin yurt içinde tüketim artışını kısıtlamayı ve yumuşak iniş sağlamayı hedeflemesi.

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

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: AA+ (tr) / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: J1+ (tr) / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu	: BB / (Negatif Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu	: BB / (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.**

Zeki Metin ÇOKTAN
Genel Müdür Yardımcısı

Prof. Dr. Feyzullah YETGİN
Genel Müdür