

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 : 25/04/2025
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

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

- Analiz edilen dönemler boyunca ödenmiş sermaye artışlarına ek olarak nakit dışı sermaye düzeltme farklarının yanı sıra birikmiş karlarla desteklenen güçlü özkaynak yapısı
- Gayrimenkul satışlarının yanı sıra kira gelirleri ile elde edilen gelir çeşitlendirmesi
- Ön satışlardan doğan ertelenmiş gelirlerin finansman kompozisyonuna ve gelir öngörülebilirliğine belirli ölçüdeki katkısı
- Sektörde önde gelen GYO'lardan biri olan Şirket'in değerli gayrimenkul portföyü ile konumunun desteklemesi
- 2024 yılında kısmi artışa rağmen sektöre özgü bir kaldıraç ölçütü olarak değerlendirilen kredi-değer oranının makul seviyede sürdürülmesi
- Güçlü ve iyi bilinen hissedar yapısı ile yaratılan sinerji
- Halka açık bir şirket olarak kurumsal yönetim uygulamalarına uyum
- Analiz edilen dönemlerde yüksek finansman giderlerinin karşılama metrikleri üzerinde baskı oluşturmaması
- Hem 2023 hem de 2024 yılında negatif nakit akış metriklerinin dış finansman ihtiyacını artırması
- Artan inşaat maliyetleri ve değişken piyasa koşullarının karlılık ve satış rakamları üzerinde baskı oluşturma potansiyeli
- Küresel çapta yumuşak iniş yönelik aksiyonlar önem kazanırken, küresel ticareti olumsuz etkileyebilecek kararların önemli bir belirsizlik yaratması

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında **"Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."** nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu **'AAA (tr)'** olarak teyit edilmiş olup, tüm notları aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: AAA (tr) / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: J1+ (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 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