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 : EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.
Tarih : 30/09/2026
Konu : SPK Seri VIII, No 51 sayılı Esaslar Tebliğinin 26.maddesi
Sayfa : 1/1

SPK- Bağımsız Denetim ve Değerleme Faaliyetleri Dairesi Başkanlığına

"EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş." JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiştir.

- Yüksek doluluk oranları ve metrekare başına ortalama kira gelirlerinde kaydedilen artışın desteğiyle 2025 mali yılında güçlü FAVÖK üretimi ve temel karlılık marjları,
- Ağırlıklı olarak finansal borçlulukta kaydedilen azalışın etkisiyle 2025 mali yılında düzeltilmiş net finansal borç/FAVÖK çarpanında kaydedilen iyileşme ve finansal borçlulukta 2026 yılı ilk yarısında devam eden azalış,
- İncelenen dönemler boyunca makul seviyelerde gerçekleşen nakit akımı göstergeleri,
- İncelenen yıllarda düşük seviyede kalan ödenmiş sermayeye rağmen, ağırlıklı olarak iç kaynak yaratımıyla desteklenen güçlü özkaynak yapısı,
- İncelenen dönemler boyunca makul seyreden kredi/değer (LTV) oranı,
- Farklı perakende segmentlerini kapsayan geniş ve çeşitlendirilmiş kiracı portföyü,
- Halka açık tek ortağının sağladığı destekle birlikte, alışveriş merkezi işletmeciliğinde uzun yıllara dayanan faaliyet geçmişi
- Yatırım portföyünün yüksek konsantrasyon düzeyi,
- Kredi Kayıt Bürosu verilerine göre nakdi kredi limitlerinin kullanım oranının sürekli yüksek seyretmesi,
- İyi konumlanmış alışveriş merkezlerinin sosyal hayat ve yaşam tarzı destinasyonu olma özelliklerine rağmen, e-ticaretin yaygınlığının artmasının fiziksel perakendeye yönelik talep üzerinde potansiyel bir baskı oluşturması,
- 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 **"EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş."** nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu **'BBB- (tr)'** olarak teyit edilmiş olup, not görünümü **'Durağan'** olarak korunmuştur. Firmanın tüm not ve görünümlerine aşağıda yer verilmiştir.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu:	**:**	**BBB-** (tr) / (Durağan)
Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu:	**:**	**J2** (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 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.

Özgür Fuad ENGİN
Genel Müdür Yardımcısı

Prof. Dr. Feyzullah YETGİN
Genel Müdür

Telif hakkı © 2007, JCR Eurasia Rating Finanskent Mah. Finans Cad. No: 4 İç Kapı No: 6 34760 Ümraniye / İstanbul - Türkiye Telefon: +90 (212) 352 56 73 Faks: +90 (216) 629 20 97 İzinsiz çoğaltılması yasaktır Tüm hakları saklıdır Tüm bilgiler JCR Eurasia Rating`in güvenilir olduğuna inandığı kaynaklardan ve Şirket tarafından sağlanan bilgi / açıklamalardan alınmıştır Ancak, JCR Eurasia Rating bu bilgilerin gerçekliğini, doğruluğunu ve yeterliliğini garanti etmez JCR Eurasia Rating derecelendirmeleri, bir menkul kıymetin ve ihraççının kredibilitesine ilişkin objektif ve bağımsız görüşlerdir ve herhangi bir menkul kıymetin alınması, elde tutulması veya satılması veya tahvil çıkarılması için bir yatırım tavsiyesi olarak değerlendirilmemelidir Bu derecelendirme raporu, SPK (Sermaye Piyasası Kurulu), BDDK (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu) tarafından tescil edilen ve onaylanan metodolojiler ve uluslararası kabul görmüş derecelendirme ilke ve yönergeleri çerçevesinde oluşturulmuş olup, NRSRO (Ulusal Olarak Tanınan İstatistiksel Derecelendirme Kuruluşu) düzenlemeleri kapsamında değildir http://www.jcrer.com.tr