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	: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Tarih	: 26/10/2026
Konu	: SPK Seri VIII, No 51 sayılı Esaslar Tebliğinin 26.maddesi
Sayfa	: 1/1

SPK- Bağımsız Denetim ve Değerleme Faaliyetleri Dairesi Başkanlığına
Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. – Kamuyu Aydınlatma Platformu

"ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiştir.

- Kiralama faaliyetleri ve gayrimenkul satışlarından oluşan gelir kompozisyonunun dayanıklılık sağlaması,
- İncelenen dönemlerde aktif büyüklüğüne kıyasla yüksek özkaynak seviyesi ve makul düzeydeki ödenmiş sermayenin korunması,
- Sektöre özgü bir kaldıraç ölçütü olarak değerlendirilen sağlam kredi-değer oranı,
- Değerli gayrimenkul portföyü ve piyasa değeri sayesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasında öne çıkan saygın pazar konumu,
- Ziraat Finans Grubu şirketlerinden elde edilen önemli kira gelirleri ve saygın hissedar yapısı sayesinde yaratılan grup sinerjisi,
- Kurumsal yönetim ilkelerine uyum,
- Analiz edilen dönemlerde devam eden projelerin işletme sermayesi ihtiyaçlarından kaynaklanan finansal yükümlülüklerdeki artış eğiliminin 2026 mali sonuçlarında da devam etmesi beklentisi,
- İnşaat maliyetleri ve piyasadaki dalgalanmaların kârlılık marjları üzerinde baskı oluşturabilme potansiyeline sahip olması,
- Jeopolitik gerilimlerin enflasyonist baskıları artırarak küresel finansal koşulların gevşemesini sınırlaması

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında **"ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ"** nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu **'AAA (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:	**:**	**AAA** (tr) / (Durağan)
Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu:	**:**	**J1+** (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