

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş : KIZILBÜK 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 : 25.12.2024
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

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

- Sektöre özgü bir kaldıraç ölçütü olarak değerlendirilen güçlü kredi-değer (LTV) oranı,
- Ön satışlardan kaynaklanan ertelenmiş gelirlerin fonlama kompozisyonuna katkısının dış finansman ihtiyacını belirli bir ölçüde azaltması,
- 2024 yılının ilk 9 aylık döneminde esas olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinden kaynaklanan birikmiş kârlar ve net kârla desteklenen tatmin edici özkaynak büyüklüğü,
- Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projesi'nin tamamlanmasıyla kiraya verilmesi planlanan devre mülk, ticari alan ve otel gelirleri yoluyla düzenli gelir elde etme potansiyeli,
- Sinpaş Grubu operasyonlarının entegre yapısı ve Grup'un sektörel bilgi birikimi,
- Halka açık bir şirket olarak kurumsal yönetim uygulamalarına gösterilen uyum,
- Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projesi ile ilgili devam eden yasal süreçler,
- Yatırım portföyünün yoğunlaşma riski,
- 2024 yılının ilk 9 aylık dönemi itibarıyla net işletme sermayesi açığı ve cari oranın düşük seviyesinin likidite yapısı üzerinde baskı oluşturmaması,
- Jeopolitik risklerin gölgesinde, öncü ekonomik göstergeler küresel talep koşullarındaki zayıflığın sürdüğüne işaret ederken, yumuşak inişe yönelik adımların ön planda tutulması.

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

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: BBB+ (tr) / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: J2 (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