

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş : SİNPAŞ 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 : 22.10.2024
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

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

- Sektöre özgü bir kaldıraç metriği olarak değerlendirilen Kredi/Değer (LTV) oranının 2024 yılının ilk yarısı itibarıyla tatmin edici seviyesini koruması,
- İnşaat maliyetlerinin ön satışlar yoluyla finanse edilmesi politikası kapsamında alınan avansların fonlama kompozisyonuna belirli ölçüde katkı sağlaması,
- Güçlü özkaynak yapısı ve borç ödeme kapasitesi sayesinde 2024 yılının ilk yarısı itibarıyla sağlam borç/sermaye oranı,
- Analiz edilen dönemler boyunca uzun vade ağırlıklı borçlanma yapısı sayesinde istikrarlı nakit akışı metrikleri ve makul likidite yapısı,
- Orta ve yüksek gelirli tüketici segmentlerine kaliteli niş projeler sunma becerisiyle desteklenen başarılı geçmiş performans,
- Halka açık bir şirket olarak kurumsal yönetim uygulamalarına gösterilen uyum,
- Kızılıbük Termal Wellness Resort Projesi ile ilgili devam eden yasal süreçler,
- Gayrimenkul talebinin konut kredisi faiz oranlarındaki dalgalanmalara karşı yüksek duyarlılığı,
- 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 "Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu 'BBB (tr)' seviyesinden 'A (tr)' seviyesine revize edilmiş olup, tüm notları aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	: A (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