

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş : SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
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
Tarih : 22/10/2025
Konu : SPK Seri VIII, No 51 sayılı Esaslar Tebliğinin 26.maddesi

SPK- Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı'na
Merkezi Kayıt Kuruluşu AŞ – Kamuyu Aydınlatma Platformu

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

- Proje teslimatları sayesinde 2024 yılında önemli düzeyde gelir ve EBITDA artışı,
- 2025 yılının ilk yarısında hafif bir bozulma olmasına rağmen, sektöre özgü kaldıraç metriği olarak değerlendirilen Kredi/Değer (LTV) oranının sürdürülebilir seviyede olması,
- Nakit olmayan kalemlerin önemli katkısına rağmen, dönem kârı ve geçmiş yıllar kârları ile desteklenen güçlü öz sermaye birikimi,
- Gayrimenkul projelerindeki ön satış gelirlerinin dış finansman ihtiyacını kısmen azaltması ve pozitif nakit akışı metriklerini desteklemesi,
- Devam eden ve planlanan projeler ile birlikte stoklardan yüksek kazanç potansiyeli,
- Tanınmış marka imajı ve merkezi konumlarda yüksek değerli gayrimenkul portföyüne sahip olması,
- Halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketi olarak Kurumsal Yönetim Uygulamalarına gösterilen uyum ve sürdürülebilirlik uygulamalarına verilen önem,
- Bir kısmı gerçekleşmemiş döviz kuru zararlarından kaynaklanan yüksek düzeydeki finansman maliyetlerinin kârlılık üzerinde baskı oluşturmaması,
- Gayrimenkul talebi ile konut kredisi faiz oranları arasında yüksek negatif korelasyon,
- Sonuçlanmış tüm davalar Kızılıbük GYO lehine olsa da Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projesi'ne ilişkin halen devam eden hukuki süreçlerin olması,
- Küresel çapta yumuşak inişe yönelik eylemler önem kazanırken, küresel ticareti olumsuz etkileme potansiyeli olan kararların önemli ölçüde belirsizlik yaratması.

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında **"SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ"** nin Uzun Vadeli Ulusal notu **A (tr)** seviyesinde teyit edilmiş olup diğer tüm notlar aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu: : **A** (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 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.

Özgür Fuad Engin
Genel Müdür Yardımcısı

Prof. Dr. Feyzullah Yetgin
Genel Müdür