

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş : KIZILBÜK 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 : 25/12/2025
Konu : SPK Seri VIII, No 51 sayılı Esaslar Tebliğinin 26.maddesi
Sayfa : 1 / 1

SPK- Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığına
Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. – Kamuyu Aydınlatma Platformu

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

- Proje teslimatları neticesinde 2024 mali yılında yüksek düzeyde gelir ve FAVÖK üretiminin sağlanması,
- 2025 yılının 3. çeyreğindeki bozulmaya rağmen, sektöre özgü bir kaldıraç ölçütü olarak değerlendirilen kredi-değer (LTV) oranının sürdürülebilir seviyede olması,
- Alacakların bir kısmı uzun vadeye yayılmış olsa da, gayrimenkul projesindeki ön satış gelirlerinin dış finansman ihtiyacını belli ölçüde azaltması,
- Nakit dışı kalemlerin önemli desteğine rağmen, dönem kârı ve geçmiş yıllar kârları ile desteklenen güçlü öz sermaye birikimi,
- Devam eden proje kapsamında gayrimenkul satışlarından yüksek kazanç ve öngörülebilir kira geliri elde etme potansiyeli,
- Halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketi olarak kurumsal yönetim uygulamalarına gösterilen uyum,
- Sinpaş Grubu'nun köklü sektörel geçmişi ve sinerjik yapısından faydalanması,
- 2025 yılı 3. çeyrek finansallarına göre yüksek düzeydeki finansman giderlerinin kârlılık üzerinde baskı oluşturmaması,
- Popüler turistik destinasyonda seçkin bir projeye sahip olmasına rağmen, sınırlı portföy çeşitliliği ile faaliyet gösterilmesi,
- Sonuçlanmış tüm davalar KızılbüK GYO lehine olsa da Sinpaş KızılbüK 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 **"KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ"** nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu **'BBB+ (tr)'** seviyesinden **'A- (tr)'** seviyesine revize edilmiş olup, not görünümü ise **'Durağan'** olarak korunmuştur. Firmanın tüm not ve görünümüne aşağıda yer verilmiştir.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu:	: A- (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 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