

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
Derecelendirilen Kuruluş : PASİFİK 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 : 29.01.2025
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

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

- 2023 mali yılında ve 2024 mali yılının 3. çeyreğindeki kısmi artışa rağmen, sektöre özgü bir kaldıraç ölçütü olarak değerlendirilen Kredi-Değer (LTV) oranının makul seviyesi,
- Ankara ve İstanbul'un önemli lokasyonlarında yer alan karma konseptli projelerle çeşitlendirilmiş portföy yapısı,
- Türkiye'nin en büyük GYO şirketlerinden Emlak Konut GYO ile projelerde iş birliği,
- Ön satışlardan doğan ertelenmiş gelirlerin finansman kompozisyonuna ve gelir öngörülebilirliğine belirli ölçüdeki katkısı,
- Geçmiş yıl karları ve devam eden karlılık ile birlikte analiz edilen dönemler boyunca ödenmiş sermaye artışları ile desteklenen özkaynak yapısı,
- Halka açık bir şirket olarak kurumsal yönetim uygulamalarına gösterilen uyum,
- Operasyonlardan negatif nakit akışın dış finansman ihtiyacı yaratarak 2023 mali yılında ve 2024 mali yılının 3. çeyreği itibarıyla finansal borçlulukta artışa neden olması,
- Değişken faizli banka kredileri nedeniyle faiz oranına duyarlılık,
- Artan inşaat maliyetleri ve değişken piyasa koşullarının karlılık ve satış rakamları üzerindeki potansiyel baskısı,
- 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 **"Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."**nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu **'A (tr)'** seviyesinde teyit 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