

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 : 29.01.2024
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

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

- Sektöre özgü bir kaldıraç ölçütü olarak değerlendirilen Kredi-Değer (LTV) oranının makul seviyesi ve 2023 yılının ilk 9 aylık döneminde aktif büyüklüğü açısından sektör sıralamasında önemli iyileşme,
- Devam eden ve planlanan projelerden beklenen yüksek gelir akışları ve önemli lokasyonlarda çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü,
- Merkez Ankara projesi kapsamında alınan avansların likidite yönetimine katkısı,
- 2023 yılının ilk 9 aylık döneminde özkaynakların toplam varlıklara oranında kısmi gerileme olmasına rağmen dönemler boyunca ödenmiş sermaye artışları ile desteklenen özkaynak yapısı,
- Türkiye'nin en büyük GYO şirketi olan Emlak Konut GYO ile projelerde iş birliği,
- Halka açık bir GYO şirketi olarak kurumsal yönetim ilkelerine uyum,
- Artan inşaat maliyetleri ve konut kredisi faiz oranlarının karlılık marjları ve satış rakamları üzerinde baskı oluşturma potansiyeli,
- Değişken faizli banka kredileri nedeniyle faiz oranı riskine karşı yüksek duyarlılık,
- Öncü ekonomik göstergeler küresel çapta ekonomik yavaşlamaya işaret ederken, miktarsal sıkılaştırma tedbirlerinin yurt içinde tüketim artışını kısıtlamayı ve yumuşak iniş sağlamayı hedeflemesi.

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında "Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu Notu 'A- (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 / (Negatif Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu	: BB / (Negatif Görünüm)

NOT: JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş. derecelendirmeleri, bir menkul kıymetin ve/veya ihraççının 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.

Şahika BALBAY DEMİROĞLU
Genel Müdür Yardımcısı

Prof. Dr. Feyzullah YETGİN
Genel Müdür