

RATING BİLDİRİM FORMU

Derecelendirme Kuruluşu : JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.
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
Derecelendirilen Kuruluş : PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Tarih : 29/01/2026
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

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

- Finansal borçlulukta devam eden artışa rağmen, gayrimenkul geliştirme portföyünde gerçekleşen değer artışlarının etkisiyle sektöre özgü bir kaldıraç göstergesi olarak değerlendirilen Kredi-Değer oranının (LTV) dönemler boyunca makul seviyelerde gerçekleşmesi ile birlikte 2025 mali yılının 3. çeyreği itibarıyla sağlanan kısmi iyileşme,
- Önemli lokasyonlarda devam eden gayrimenkul portföyünden beklenen gelir akışları,
- Türkiye'nin en büyük GYO şirketlerinden Emlak Konut GYO ile projelerde iş birliği,
- Ön satışlardan doğan ertelenmiş gelirlerin analiz edilen dönemlerde dış finansman ihtiyacını desteklemesi ile birlikte 2025 mali yılının 3. çeyreği itibarıyla alınan avanslarda sağlanan artış,
- Esas olarak içsel kaynak yaratma kapasitesi ile desteklenen makul seviyedeki borç/sermaye oranı,
- Halka açık bir şirket olarak kurumsal yönetim uygulamalarına gösterilen uyum,
- Esas olarak devam eden inşaat projeleri nedeniyle operasyonel nakit akışında süregelen baskı,
- İnşaat maliyetlerindeki dalgalanmalar ile birlikteki piyasadaki değişkenliğin sektördeki kar marjları üzerinde baskı oluşturma potansiyeli,
- Küresel çapta yumuşak inişe yönelik aksiyonlar önem kazanırken, küresel ticareti olumsuz etkileyebilecek kararların önemli bir belirsizlik yaratması.

Esas itibarıyla yukarıdaki hususlar kapsamında **"PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ"** nin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu **'A (tr)'** olarak teyit edilmiş olup, not görünümü **'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:	:	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 ihracçının 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 ENGİN
Genel Müdür Yardımcısı

Prof. Dr. Feyzullah YETGİN
Genel Müdür