

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının
1 Ocak- 31 Aralık 2025 Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolar, Dipnotlar
ve Bağımsız Denetçi Raporu

İÇİNDEKİLER

Konsolide Finansal Durum Tablosu	1
Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosu	3
Konsolide Özsermaye Değişim Tablosu	4
Konsolide Nakit Akış Tablosu	5
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6-63

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Olumlu Görüş

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ile bağlı ortaklığının ("Grup") 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal durum tablosunu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynak değişim tablosunu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Olumlu Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir:

Kilit denetim konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Ertelenmiş gelirlerin muhasebeleştirilmesi	
Grup, geliştirdiği gayrimenkul projelerine ilişkin satışlarını satış vaadi sözleşmeleri imzalamak suretiyle yapmakta olup, bu sözleşme bedelleri satışa konu gayrimenkul teslim edilene kadar ertelenmiş gelir hesabında (alınan avanslar dahil) muhasebelemektedir. İlgili gayrimenkuller teslim edildiğinde diğer bir ifadeyle gayrimenkulleri müşterilere devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde, söz konusu satışlara ilişkin ertelenmiş gelirlerde takip edilen tutarlar hasılat olarak finansal tablolara alınmaktadır. Grup'un faaliyette bulunduğu sektörün operasyonel yapısı gereği, satış vaadi sözleşmesi ile yapılan satışların, teslimler ile birlikte hasılatla dönüşmesi arasında zamansal farklılıklar bulunmaktadır. Bu nedenle, Grup'un finansal performansı önemli ölçüde ertelenmiş gelirler hesabı ile ilişkilidir. Ertelenmiş gelir hesabındaki veri yoğunluğu ve çeşitliliği nedeniyle ilgili hesaplar üzerinde doğası gereği yanlış hesaplanma riski bulunmaktadır. Yukarıda belirtilen durumlara istinaden, ertelenmiş gelirlerin muhasebeleştirilmesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Ertelenmiş gelirler hesabının dönem içerisinde ilgili olduğu hesaplar ve işlemleri niteliğine göre tanımlayarak bu işlemlere ilişkin tutarların Grup'un operasyonları ile uyumlu olup olmadığı sorgulanmıştır. - Dönem içerisinde ertelenmiş gelirlere alınan satış vaadi sözleşme bedellerinin, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz satışlar bazında, sözleşmelerdeki tutarlar ile uyumlu olup olmadığı test edilmiştir. - Dönem içerisinde ertelenmiş gelirler hesabı ile ilişkili olarak yapılan tahsilatların, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz işlemler bazında, destekleyici belgelerle uyumlu olup olmadığı test edilmiştir. - Dönem hasılatına alınan gayrimenkul teslimlerine ilişkin tutarların, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz işlemler bazında, faturalanan tutarlar ile ve teslimata ilişkin destekleyici belgelerle uyumlu olup olmadığı kontrol edilmiştir.

Kilit denetim konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Stoklar	
31 Aralık 2025 tarihi itibari ile Grup'un finansal tablolarında önemli bir yer tutan stoklar, Grup tarafından genellikle satış amaçlı konut ve iş yeri inşa etmek için katılan maliyetlerden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası Not 2'de, ilgili stok tutarları ise Not 9'da açıklanmıştır. Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturmaları ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesin gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması - Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi - Stokların net gerçekleşebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir.

Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz. Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ayhan Çetinkaya'dır.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Grup'un 1 Ocak-31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 1 Mart 2026 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member of Nexia

Ayhan Çetinkaya

Sorumlu Denetçi

Ankara, 1 Mart 2026

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

			(Yeniden Düzenlenmiş) 31 Aralık 2024
	NOT	31 Aralık 2025	
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	2.033.727.177	225.608.436
Finansal Yatırımlar	5	2.224.404	6.355.816
Ticari Alacaklar		3.148.400.511	4.943.770.277
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6	-	582.670
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	3.148.400.511	4.943.187.607
Diğer Alacaklar		21.211.386	11.604.491
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	21.211.386	11.604.491
Stoklar	9	23.457.888.216	18.693.733.925
Peşin Ödenmiş Giderler		4.383.296.696	2.032.995.769
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	3.277.241.630	230.666.676
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	1.106.055.066	1.802.329.093
Diğer Dönen Varlıklar	17	355.387.250	231.831.315
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		33.402.135.640	26.145.900.029
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		2.317.377	4.691.830
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	2.317.377	4.691.830
Stoklar	9	26.304.616.908	23.720.682.078
Maddi Duran Varlıklar	13	94.594.369	119.562.609
Kullanım Hakkı Varlıkları	15	9.562.015	19.314.693
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	3.787.456	2.992.358
Peşin Ödenmiş Giderler		14.625.563.171	15.792.909.091
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	14.625.563.171	15.792.909.091
Diğer Duran Varlıklar	17	1.058.298.323	693.906.749
Ertelenmiş Vergi Varlığı	29	47.473.966	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		42.146.213.585	40.354.059.408
TOPLAM VARLIKLAR		75.548.349.225	66.499.959.437

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	NOT	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	18	4.440.933.490	6.871.059.399
- Finansal Borçlar		4.438.825.097	6.868.606.711
- Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler		2.104.552	2.425.461
- Diğer Finansal Borçlar		3.841	27.227
Ticari Borçlar		5.212.197.536	4.279.534.112
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	9.418.247	15.797.904
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	5.202.779.289	4.263.736.208
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	14.960.628	17.310.274
Diğer Borçlar		550.602.508	76.609.426
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	402.097.415	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	148.505.093	76.609.426
Ertelenmiş Gelirler		1.976.980.775	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11	1.976.980.775	-
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		5.877.504	4.977.314
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	19	5.877.504	4.977.314
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		12.201.552.441	11.249.490.525
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	18	8.389.533.034	7.356.834.418
- Finansal Borçlar		8.386.314.290	7.347.451.411
- Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler		3.218.744	9.383.007
Ticari Borçlar		-	1.202.988.496
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	-	1.202.988.496
Diğer Borçlar		2.658.444.848	1.181.331.364
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	2.525.909.141	1.097.196.828
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	132.535.707	84.134.536
Ertelenmiş Gelirler		14.238.856.510	17.082.209.975
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	6	269.267.318	350.922.957
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11	13.969.589.192	16.731.287.018
Uzun Vadeli Karşılıklar		84.446.540	44.422.690
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	19	33.366.890	24.866.876
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	16	51.079.650	19.555.814
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	29	2.553.806.482	5.197.016.683
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		27.925.087.414	32.064.803.626
ÖZKAYNAKLAR			
	21		
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		35.420.972.744	23.185.036.691
Ödenmiş Sermaye		5.323.560.210	4.800.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		7.307.905.472	7.244.102.124
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları		5.000.000.000	-
Geri Alınmış Paylar (-)		(33.765.035)	(33.765.035)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		2.419.819.563	1.885.318.726
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		(16.124.453)	(15.074.380)
-Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak		(16.124.453)	(15.074.380)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		134.686.642	134.686.642
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)		12.387.126.666	6.071.277.120
Net Dönem Karı/ (Zararı)		2.897.763.679	3.098.491.494
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		736.626	628.595
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		35.421.709.370	23.185.665.286
TOPLAM KAYNAKLAR		75.548.349.225	66.499.959.437

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR KISMI	NOT	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Hasılat	22	307.961.683	661.922.546
Satışların Maliyeti (-)	22	(148.102.622)	(403.138.813)
BRÜT KAR		159.859.061	258.783.733
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(319.807.979)	(222.563.058)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	(58.502.632)	(86.500.537)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	974.621.084	28.750.086
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24	(332.525.462)	(25.879.187)
ESAS FAALİYET KARI/ (ZARARI)		423.644.072	(47.408.963)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	10.716.917	22.890.924
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları/ (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	25	(16.792.261)	(1.386.346)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		417.568.728	(25.904.385)
Finansal Gelirler	27	2.386.717.111	1.640.599.081
Finansal Giderler (-)	27	(2.861.283.527)	(2.675.553.235)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/ (Kayıpları)	28	3.729.245.031	5.050.467.434
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		3.672.247.343	3.989.608.895
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/ (Gideri)		(774.375.633)	(891.598.484)
Dönem Vergi Gideri (-)		-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	29	(774.375.633)	(891.598.484)
NET DÖNEM KARI		2.897.871.710	3.098.010.411
Dönem Karının Dağılımı		2.897.871.710	3.098.010.411
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		108.031	(481.083)
Ana Ortaklık Payları		2.897.763.679	3.098.491.494
Pay Başına Kazanç	30	0,5713	0,6465
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(1.432.084)	(6.869.880)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		(1.432.084)	(6.869.880)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları), ertelenen vergi etkisi		382.011	1.094.684
		382.011	1.094.684
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR		(1.050.073)	(5.775.196)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		2.896.821.637	3.092.235.215

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının
31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Özkaynaklar Değişim Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası’nın (“TL”) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

						Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			Birikmiş Karlar/ (Zararlar)				
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar (-)	Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)	Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılma yacak Diğer Birikmiş Kazançlar/ (Kayıplar)		Kardan Ayrılan Kısıtlanmı ş Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Dönem Net Karı/ (Zararı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler	1.640.000.000	5.616.503.671	-	-	1.885.318.726	(9.429.559)	(9.429.559)	70.116.188	13.321.426.202	1.907.568.400	24.431.503.628	1.109.678	24.432.613.306
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	64.570.454	1.842.997.946	(1.907.568.400)	-	-	-
Dönem Net Karı/ (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.098.491.494	3.098.491.494	(481.083)	3.098.010.411
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	(5.775.196)	(5.775.196)	-	-	-	(5.775.196)	-	(5.775.196)
Toplam Kapsamlı Gelir						(5.775.196)	(5.775.196)			3.098.491.494	3.092.716.298	(481.083)	3.092.235.215
Sermaye Artırımı (Not 21)	3.160.000.000	1.627.598.453	-	-	-	-	-	-	(4.787.598.453)	-	-	-	-
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	-	-	(33.765.035)	-	-	-	-	-	-	-	(33.765.035)	-	(33.765.035)
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	130.375	130.375	-	(4.305.548.575)	-	(4.305.418.200)	-	(4.305.418.200)
													-
31 Aralık 2024 itibarıyla bakiyeler	4.800.000.000	7.244.102.124	(33.765.035)	-	1.885.318.726	(15.074.380)	(15.074.380)	134.686.642	6.071.277.120	3.098.491.494	23.185.036.691	628.595	23.185.665.286
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeler	4.800.000.000	7.244.102.124	(33.765.035)	-	1.885.318.726	(15.074.380)	(15.074.380)	134.686.642	6.071.277.120	3.098.491.494	23.185.036.691	628.595	23.185.665.286
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	3.098.491.494	(3.098.491.494)	-	-	-
Dönem Net Karı/ (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.897.763.679	2.897.763.679	108.031	2.897.871.710
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	(1.050.073)	(1.050.073)	-	-	-	(1.050.073)		(1.050.073)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	(1.050.073)	(1.050.073)	-	-	2.897.763.679	2.896.713.606	108.031	2.896.821.637
Sermaye Artırımı (Not 21)	523.560.210	63.803.348	-	-	534.500.837	-	-	-	-	-	1.121.864.395	-	1.121.864.395
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	-	-	-	5.000.000.000	-	-	-	-	-	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dolayısıyla Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	(247.319.737)	-	(247.319.737)	-	(247.319.737)
Diğer değişiklikler nedeniyle artış/(azalış) (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	3.464.677.789	-	3.464.677.789	-	3.464.677.789
31 Aralık 2025 itibarıyla bakiyeler	5.323.560.210	7.307.905.472	(33.765.035)	5.000.000.000	2.419.819.563	(16.124.453)	(16.124.453)	134.686.642	12.387.126.666	2.897.763.679	35.420.972.744	736.626	35.421.709.370

(*) Ertelenmiş vergi oranının değişiminden kaynaklanmaktadır.

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	NOT	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Net Karı (Zararı)		2.897.871.710	3.098.010.411
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfâ Gideri ile İlgili Düzeltmeler	13,14,15	31.821.330	32.395.514
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		50.426.600	17.573.114
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	24, 27	521.043.643	2.109.103.419
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(10.716.917)	(22.890.924)
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	29	774.375.633	5.198.111.366
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		4.264.821.999	10.432.302.900
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6, 7	1.793.577.888	1.464.429.538
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(1.164.707.767)	520.995.559
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	9	(9.904.526.282)	(9.227.698.070)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(1.216.819.012)	(1.712.291.386)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6, 7	(2.210.275)	(1.853.934.319)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	(2.036.873)	7.253.349
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		5.919.539.942	1.093.932.701
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	11	120.609.163	1.696.241.081
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(686.817.869)	(220.521.166)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	19	(2.663.826)	(8.193.428)
Ertelenmiş Vergi Geçmiş Dönem Düzeltmesi	29	-	(4.305.418.199)
Parasal Kazanç/ (Kayıp)		(549.298.663)	(14.763.507)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.430.531.575)	(2.127.664.947)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Geri Alınan Paylarla İlgili Nakit Çıkışları		-	(33.765.035)
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		117.690.588	-
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		4.131.412	19.170.725
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13, 14	-	24.814.342
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13, 14	(38.777.367)	(11.694.739)
Alınan Faiz	26, 27	2.259.926.503	507.025.268
Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		2.342.971.136	505.550.561
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Pay ve Diğer Özkaynak Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		63.803.348	-
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları		5.000.000.000	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Net Nakit Giriş veya Çıkışları	18	(1.395.889.983)	4.257.932.649
Ödenen Faiz	27	(2.772.234.185)	(2.611.865.627)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		895.679.180	1.646.067.022
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		1.808.118.741	23.952.636
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		172.361.848	154.062.352
E. Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Enflasyon Etkisi		53.246.588	(5.653.140)
DÖNEM SONU NAKİT Ve NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)		2.033.727.177	172.361.848

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, "Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi" unvanı ile Ankara'da kurulmuştur. Kuruluşa ilişkin esas sözleşme 14 Aralık 2020 tarih ve 10223 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Şirket Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne 453963 sicil numarası ile kayıtlıdır.

Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve ilgili talebinin onaylanmasını takiben 10 Eylül 2021 tarihinde ticaret siciline tescil edilerek GYO'ya dönüşmüş ve unvanı Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. ("Pasifik GYO" veya "Şirket") olarak değiştirilmiştir.

Şirketin merkez adresi aşağıdaki gibidir:

Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Next Level Blok No:3A İç Kapı No:1 Çankaya/Ankara

Şirketin ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca ("SPK") belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektir.

Şirket payları 16 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmeye başlamış, halka arz "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" yöntemi ile gerçekleştirilmiştir.

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sermayesi 5.323.560.210 TL'dir. Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2025	%	31 Aralık 2024
Fatih Erdoğan	10,61	564.801.087	13,68	656.426.959
Abdulkerim Fırat	10,61	564.801.108	13,68	656.426.971
Mehmet Erdoğan	10,61	564.801.092	13,68	656.426.954
Pasifik Holding A.Ş.	12,67	674.670.774	14,06	674.670.774
Pusula Portföy Beşinci Hisse Senedi Serbest Fon	10,10	537.463.865	-	-
Diğer	45,40	2.417.022.284	44,90	2.156.048.342
Sermaye	100	5.323.560.210	100	4.800.000.000

Şirket, bağlı ortaklığı ve müşterek faaliyetlerinin tamamı bundan sonra Grup olarak ifade edilecektir.

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 189 kişidir (31 Aralık 2024: 212 kişi).

Finansal Tabloların Onaylanması

Grup'un konsolide finansal tabloları Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 1 Mart 2026 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. İlişikteki konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in Genel Kurul'u ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Bağlı Ortaklık

Grup içinde yer alan, konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklığı aşağıdaki gibidir;

Bağlı Ortaklık Unvanı	Pay Oranı (%)	Faaliyet Alanı
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	%70	AVM İşletmeciliği

Merkez Cadde Yönetim A.Ş., Emlak Konut GYO A.Ş. ile birlikte Merkez Ankara Projesi gayrimenkullerin ve ortak alanların ve tesislerin yönetimini, işletmesini, kiralamasını yapmak amacıyla 24 Ocak 2023 tarihinde kurulmuştur. Merkez Cadde Yönetim A.Ş.'nin ödenmiş sermayesi 2.000.000 TL'dir.

Müşterek Faaliyetler

Müşterek faaliyetler, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri payı nispetinde finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir. Grup'un müşterek faaliyetleri aşağıdaki gibidir.

İştirak Oranı (%)			
Ortaklığın Unvanı	Faaliyet Konusu	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Pasifik-Merkez Ankara Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99	%99
Pasifik Levent Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99	%99
Kemberburgaz Adi Ortaklığı (*)	İnşaat ve Taahhüt	%41,5	%99
Göktürk Adi Ortaklığı (*)	İnşaat ve Taahhüt	%41,5	%99
Pasifik- Bodrum Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99	%99
Pasifik- Etiler Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99	%99
Pasifik- Çengelköy Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99	-

(*) Pasifik GYO A.Ş. 24 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, %99 oranında hissesine sahip olduğu ve müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği Göktürk Adi Ortaklığı ile Kemberburgaz Adi Ortaklığı'nın %57,5'sini Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devretmiştir. Gerçekleşen bu devirler sonucunda Pasifik GYO A.Ş.'nin her iki adi ortaklıktaki payları %41,5 olmuştur. Söz konusu hisse devirlerine ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

Göktürk Adi Ortaklığı

Pasifik GYO A.Ş. tarafından İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesinde bulunan 244 ada 1 parsel üzerinde Göktürk Adi Ortaklığı tarafından geliştirilen proje kapsamında,

- Pasifik GYO A.Ş.'nin Adi Ortaklıktaki mevcut hissesinin %57,5'lik kısmının "Adi Ortaklık Pay Devir Sözleşmesi" imzalanarak devredilmesine,
- Söz konusu devir bedelinin belirlenmesinde yaptırılan 24 Haziran 2025 tarihli değerlendirme raporunun esas alınarak işbu 57,5%'lik payın devir bedelinin 280.000.000 TL olarak belirlenmesine,

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

- Arsa sahipleri ile Göktürk Adi Ortaklığı arasında (%35 Arsa Sahibi Hasılat Payı ve %65 Adi Ortaklık Hasılat Payı olacak şekilde) hasılat paylaşımı yöntemiyle sözleşme imzalanmasına,

karar verilmiş olup söz konusu finansal duran varlık satışı ile hasılat paylaşım anlaşmasına ilişkin bilgiler 24 Haziran 2025 tarihinde Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmıştır.

Kemberburgaz Adi Ortaklığı

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi'nde bulunan 246 ada 5 parsel üzerinde Kemberburgaz Adi Ortaklığı tarafından geliştirilen proje kapsamında,

- Pasifik GYO A.Ş.'nin Adi Ortaklıktaki mevcut hissesinden %57,5'lik kısmının "Adi Ortaklık Pay Devir Sözleşmesi" imzalanarak devredilmesine,
- Söz konusu devir bedelinin belirlenmesinde yaptırılan 24 Haziran 2025 tarihli değerleme raporunun esas alınarak işbu %57,5'lik payın devir bedelinin 575.000.000 TL olarak belirlenmesine,
- Arsa sahipleri ile Kemberburgaz Adi Ortaklığı arasında (%35 Arsa Sahibi Hasılat Payı ve %65 Adi Ortaklık Hasılat Payı olacak şekilde) hasılat paylaşımı yöntemiyle sözleşme imzalanmasına,

karar verilmiş olup söz konusu finansal duran varlık satışı ile hasılat paylaşım anlaşmasına ilişkin bilgiler 24 Haziran 2025 tarihinde Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmıştır.

a. Merkez Ankara Adi Ortaklığı

Merkez Ankara Projesi, 9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%70 Pasifik Merkez Adi Ortaklığı - %30 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi 63865 Ada, 2 Parsel 'de kayıtlı 124.476 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 1.182.985 m²'dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 06 Şubat 2017 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Projenin ön satışları ise 28 Temmuz 2018 tarihinde başlamıştır. Proje kapsamından 3 blok kamu ofisi, 6 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 2 blok teras ofisi, 1 blok ofis ve işyeri, 4 blok rezidans, 1 cami, AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir.

b. Pasifik- Levent Adi Ortaklığı (Next Level İstanbul Projesi)

Next Level İstanbul Projesi, 29 Nisan 2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Pasifik Levent Adi Ortaklığı arasında yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Levent Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi 1799 Ada, 1 Parsel 'de kayıtlı, turizm-ticaret-konut fonksiyonlu 14.445,83 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 101.302,43m²'dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 25 Ocak 2023 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır.

c. Kemberburgaz Adi Ortaklığı (Next Level Country Projesi)

Next Level Country Projesi, 15 Aralık 2021 tarihinde Eyüpsultan Belediyesi tarafından ihale yapılarak 01 Nisan 2022 tarihinde Pasifik Göktürk Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) ihaleyi kazanarak sözleşme imzalanmıştır. 24 Haziran 2025 tarihinde gerçekleşen hisse devri sonrasında Pasifik GYO'nun güncel ortaklık oranı %41,5 olmuştur. Hisse devri sonrasında adi ortaklığın unvanı Kemberburgaz Adi Ortaklığı olarak değiştirilmiştir. Next Level Country Projesi, İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemberburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 246 Ada, 5 Parsel' de 42.596,97 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilecektir. Toplam inşaat alanı 82.493,70m² olan projenin ilk inşaat ruhsatı 9 Ocak 2023 tarihinde alınmış olup hafriyat, zemin iyileştirmeleri ve proje revizyonları yönelik inşaat faaliyetleri başlamıştır.

d. Göktürk Adi Ortaklığı (Next Level Kemer Projesi)

Next Level Kemer Projesi, 15 Aralık 2021 tarihinde Eyüpsultan Belediyesi tarafından ihale yapılarak 26 Aralık 2021 tarihinde Pasifik Kemberburgaz Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) ihaleyi kazanarak sözleşme imzalanmıştır. 24 Haziran 2025 tarihinde gerçekleşen hisse devri sonrasında Pasifik GYO'nun güncel ortaklık oranı %41,5 olmuştur. Hisse devri sonrasında adi ortaklığın unvanı Göktürk Adi Ortaklığı olarak değiştirilmiştir. Next Level Göktürk Projesi, İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemberburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 244 Ada, 1 Parsel' de kayıtlı 35.966,98 m²'lik arsanın satın alınması amacıyla kurulmuştur. Satışları devam eden Next Level Kemer konut projesinin arsa bedeline ilişkin taksit ödemeleri tamamlanmıştır. Toplam inşaat alanı 78.952,15 m² olan projenin ilk inşaat ruhsatı 9 Ocak 2023 tarihinde alınmış ve Mayıs 2023'ten itibaren inşaat çalışmaları devam etmektedir.

e. Pasifik- Bodrum Adi Ortaklığı (Next Level Bodrum Projesi)

Next Level Bodrum Projesi, 12 Mayıs 2023 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi'nde kayıtlı toplam 51.398 m²'lik konu, ticaret ve park fonksiyonlu arsa alanları içerisinde inşa edilecektir. Projenin ruhsat çalışmaları devam etmektedir.

f. Pasifik- Etiler Adi Ortaklığı (Akademiler Sitesi Kentsel Dönüşüm Projesi)

Pasifik- Etiler Adi Ortaklığı Akademiler Sitesi Kentsel Dönüşüm projesini gerçekleştirmek amacı ile kurulmuştur. Next Level İstanbul proje alanı bitişğinde, tapu alanı 12.557m² olan, Akademiler Sitesi Malikleri ile Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında üzerinde mutabakata varılan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi malikler ile noter nezdinde imzalanmaya başlamıştır. Bu kapsamda kat karşılığı inşaat işinin yapımının başlaması için yeter sayıda imzaya ulaşılması beklenmektedir. Cari dönem itibarıyla henüz faaliyetlerine başlamamıştır.

g. Pasifik- Çengelköy Adi Ortaklığı

Pasifik – Çengelköy Adi Ortaklığı, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, 877 Ada 1 Parsel'de kain 22.389,02 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde yer alan mevcut binalar kapsamında kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirmek amacı ile kurulmuştur. Projenin hayata geçirilebilmesi amacıyla taşınmaz malikleri ve mahalle heyeti ile görüşmeler devam etmekte olup, kat karşılığı inşaat sözleşmesi noter huzurunda imzaya açılmıştır. Maliklerle nihai mutabakatın sağlanmasını takiben proje yapım sürecine başlanması planlanmaktadır. Cari dönem itibarıyla henüz faaliyetlerine başlamamıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a) Konsolide Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete' de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Grup, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı'nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Türk Vergi Mevzuatı'na göre yapmaktadır.

b) TFRS'lere Uygunluk Beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki konsolide finansal tablolar KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

c) Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır.

TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Grup bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,3089
31 Aralık 2024	2.684,55	1,0000

TFRS, fonksiyonel para birimi hiperenflasyonist olan bir işletmenin finansal tablolarının, tarihi maliyet veya cari maliyet yaklaşımına göre TMS 29 hükümlerine uygun olarak yeniden düzenlenmesini ve para birimi her zaman hiperenflasyonist olmuş gibi geriye dönük olarak uygulanmasını gerektirmektedir. TMS 29'daki temel ilke, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi cinsinden raporlama yapan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama tarihinde geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesi gerektiğidir. Önceki dönemlere ait karşılaştırmalı rakamlar aynı cari ölçüm birimine göre yeniden ifade edilir.

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihinde cari olan tutarlar üzerinden taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, raporlama tarihinde parasal birim cinsinden ifade edildikleri için yeniden ifade edilmezler.
- Bilanço tarihinde parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya uygulanabilir olması durumunda en son yeniden değerlendirme tarihinden raporlama tarihine kadar olan ilgili dönüştürme katsayıları uygulanarak yeniden ifade edilir.
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden rapor tarihine kadar endeksteki değişim uygulanarak yeniden ifade edilir. Amortisman, düzeltilmiş tutarlar üzerinden ayrılır.
- Kullanım hakkı varlıkları, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden rapor tarihine kadar endeksteki değişim uygulanarak yeniden ifade edilir. Amortisman, düzeltilmiş tutarlar üzerinden hesaplanır.
- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri hariç gelir tablosundaki tüm kalemler, işlemlerin aylık çevrim katsayıları raporlama tarihine uygulanarak yeniden düzenlenmektedir.
- Enflasyonun Grup'un net parasal pozisyonları üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihinde geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir ve bu nedenle, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlemin gerçekleştiği tarihten itibaren ilgili dönüştürme faktörleri uygulanarak yeniden düzenlenir.

d) Kullanılan Para Birimi ve Yabancı Para Değerlemesinde Kullanılan Kurlar

Grup'un faaliyetlerinde kullanılan para birimi Türk Lirası olup, raporlamada da aynı para birimi kullanılmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Grup'un ilgili dönem ait konsolide finansal tablolarının hazırlanmasında kullanılan kurlar aşağıda belirtilmiştir.

	USD		AVRO	
	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>
31.12.2025	42,8457	42,9229	50,2859	50,3765
31.12.2024	35,2803	35,3438	36,7362	36,8024

2.2 Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Konsolide finansal tablolar, Grup'un ve Grup'un bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmeler ile müşterek faaliyetlerin konsolide finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Grup'un aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması;
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Grup yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığı yeniden değerlendirir.

Grup'un yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır.

Grup, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Grup'un sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Grup ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar; ve
- Grup'un karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Grup'un bağlı ortaklığı üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıklarının gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, müşterek faaliyetlerin toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

Grup'un mevcut ortaklıklarının sermaye payındaki değişiklikler

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alman veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

Grup'un bir bağlı ortaklıklarının kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar,

- alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile
- bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Diğer kapsamlı gelir içinde bağlı ortaklık ile ilgili önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Grup'un ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili TFRS standartları uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da bağlı ortak olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıçtaki muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

Bağlı Ortaklık Payları:

Bağlı Ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli para birimi	Grup'un pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)
			31 Aralık 2025
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	Ankara	TL	% 70

Bağlı ortaklık, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Bağlı ortaklık kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Bir Grup şirketinin faaliyetlerini bağlı ortaklık yürütülen faaliyetler kapsamında gerçekleştirdiği durumlarda, bağlı ortaklıkları gerçekleştiren Grup, aşağıdakileri bağlı ortak faaliyetlerdeki payı oranında mali tablolarına dahil eder:

- Bağlı ortaklık faaliyetlerine sahip olduğu varlıklardaki payı ile birlikte varlıklarını;
- Bağlı ortaklık faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile birlikte yükümlülükleri;
- Bağlı ortaklık faaliyetleri sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelir;

- Bağlı ortaklık faaliyetleri sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıktının satışından elde edilen gelir payı ve
- Ortak olarak üstlenilen giderler ile birlikte payına düşen tüm giderler.

Grup, bağlı ortaklık çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TFRS standardı uyarınca muhasebeleştirir.

f) Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Grup 31 Aralık 2024 finansal tablolarında "Kısa vadeli ilişkili taraflardan diğer alacaklar" hesabında muhasebeleştirilen 20.698.937 TL tutarındaki Pasifik Holding A.Ş.'ye ait bakiyeyi "İlişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler " hesabına sınıflamıştır.

Söz konusu sınıflamaların kar/zarar tutarına veya aktif büyüklüğüne bir etkisi olmamıştır.

g) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

h) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Konsolide finansal tablolar, Grup'un faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde, varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Grup'un finansal durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır. Yeni bir standardın uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu standardın şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye ya da ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişik ve yorumlar

-TMS 21 (Değişiklikler): Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

-TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık (Değişiklikler) Satışları veya Katkıları

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

-TFRS 17: Yeni Sigorta Sözleşmeleri

Söz konusu standart, Grup için geçerli değildir.

-TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişik.): Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar

- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı

- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi

- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür.

Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir

- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS

18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

Hasılat

Gayrimenkul satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model

kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder ve mal devredilmiş olur.

Grup, satışı yapılan mal veya hizmetin veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Grup'un mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Olmaması durumunda gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Grup'un kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

İşletmeler, bazı gayrimenkullerini (arazi, bina veya her ikisini birden) kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek üzere yatırım amacıyla elde tutabilir. Bu özellikleri taşıyan varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk kayda almada maliyet bedeliyle ölçülür. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk kayda almadan sonra gerçeğe uygun değer yöntemi ya da maliyet yöntemi uygulanarak ölçülebilir. Bu seçim muhasebe politikası tercihi olup seçilen yöntem yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamına uygulanır. Şirketin raporlama dönemleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulü yoktur.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre endekslenmiş maliyet bedelleri üzerinden ve birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü zararları düşüldükten sonra gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

<u>Maddi Varlığın Türü</u>	<u>Faydalı Ömrü (Yıl)</u>
Makine ve Teçhizat	4- 15
Taşıtlar	8
Döşeme ve Demirbaşlar	3- 50
Özel maliyetler	5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir. Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, satın alma gücüne göre endekslenmiş iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3- 10 yıl arasında olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir.

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına

geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanım değerinden büyük olanıdır. Kullanım değeri hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal araçlar

Sınıflandırma ve Ölçüm

Grup, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri" ve "ticari alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda

muhasabeleştirilmektedir.

Değer Düşüklüğü

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardında yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9 "Finansal Araçlar" standardında "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasabeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Grup'un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Grup'un tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit akışlarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Grup, ticari alacakları için değer düşüklüğünü ömür boyu beklenen kredi zararına göre ölçmektedir. Ticari alacaklarda beklenen kredi zararları, müşterilerin geçmişteki temerrüde düşme durumuna bakılarak, mevcut finansal durumu analiz edilerek ve ilgili müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin genel ekonomik koşulları ve raporlama tarihindeki koşullar dikkate alınarak oluşturulan bir karşılık matrisi kullanılarak tahmin edilir. Beklenen kredi zararlarının Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır. Grup, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü hesaplaması yapmaktadır. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasabeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düştükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Avans ve teminat niteliğindeki yabancı para varlıklar ise işlem kurundaki kur üzerinden raporlanır.

Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Grup'un elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup'un iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Temettüleri

Grup, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

Pay başına kazanç

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırılabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

İlişkili taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir. Grup ilişkili taraflarına ilişkin bakiye ve işlemler ilgili dipnotta açıklamıştır.

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
 - i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
 - i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir),
 - ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,

- iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
- iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
- v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir,
- vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde,

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiracı durumunda Şirket

Operasyonel kiralama işlemleri

Grup bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Grup, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- a) Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- b) Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde aslî bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- c) Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması
- d) Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkı vardır. Grup, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Grup varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:
 - i. Grup'un, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve tedarikçinin bu işletme

talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya

- ii. Grup'un, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansallarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Değişken kira ödemeleri

Grup kiralama sözleşmelerinin bir kısmından kaynaklanan kira ödemeleri değişken kira ödemelerinden oluşmaktadır. TFRS 16 standardı kapsamında yer almayan söz konusu değişken kira ödemeleri, ilgili dönemde gelir tablosuna kira gideri olarak kaydedilmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulamalar

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Şirket tarafından düşük değerli olarak belirlenen kiralamalara ilişkin sözleşmeler, TFRS 16 "Kiralamalar" Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir. Makul ölçüde benzer özelliklere sahip kiralamalardan oluşan bir portföye (benzer bir ekonomik ortamdaki benzer bir varlık sınıfı için geri kalan kiralama süresi benzer olan kiralamalar gibi) tek bir iskonto oranı uygulanmıştır.

Vergilendirme

Kurumlar Vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır.

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,
- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Cumhurbaşkanı, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırları kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrafta belirtilen

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Ertelenmiş Vergi

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Şirket'in 2023 yılı ve öncesinde kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır. 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile kurumlar vergisi istisnası kaldırılmış ve 2024 yılından başlanılmak %30 (2023: %0) oranında ertelenmiş vergi hesaplanmasına karar verilmiştir. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır. 2025 yılında ise Pasifik GYO 29 Mayıs 2025 tarihinde 2024 yılı hesap dönemine ait Genel Kurulu'nu yapmış ve aşınmaz kazançlarından elde ettiği gelirlerin %50'nin temettü olarak dağıtılmasına karar vermiştir. Daha sonra Şirket 10 Temmuz 2025 tarihinde almış olduğu Yönetim Kurulu kararı ile ilk Genel Kurul'un onayına sunmak üzere kar dağıtım politikası belirlemiş ve her faaliyet dönemi sonunda 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi çerçevesinde kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sini, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtma kararı almıştır. Söz konusu kar dağıtım politikası kararı hem Şirket internet sitesinde hem de Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlamıştır. Bu nedenle Şirket 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarında hesaplamaya başladığı %30 oranındaki ertelenmiş vergileri 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarından itibaren %10 olarak hesaplamaya başlamış ve önceki yıla ait ertelenmiş vergileri ise geçmiş yıllar kar zararlarında muhasebeleştirmiştir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup tarafından yapılmış bir yıldan uzun süren satış amaçlı konut inşaatı için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir. Bilanço tarihi itibarıyla satışının veya tamamlanmasının bir yıldan daha uzun sürmesi beklenen stoklar, duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır.

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar),
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Grup finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Grup'un bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir.

Finansal tablolarda, Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

İşletme birleşmeleri ve şerefiye

İşletme birleşmeleri, ayrı tüzel kişiliklerin veya işletmelerin raporlama yapan tek bir işletme şeklinde birleşmesi olarak değerlendirilmektedir. İşletme birleşmeleri, TFRS 3 kapsamında, satın alma yöntemine göre muhasebeleştirilir.

İktisap maliyeti, alım tarihinde verilen varlıkların gerçeğe uygun değeri, çıkarılan sermaye araçları, değişimin yapıldığı tarihte varsayılan veya katlanılan yükümlülükler ve buna ilave iktisapla ilişkilendirilebilecek maliyetleri içerir. İşletme birleşmesi sözleşmesi gelecekte ortaya çıkacak olaylara bağlı olarak maliyetin düzeltilebileceğini öngören hükümler içerirse; bu düzeltmenin muhtemel olması ve değerinin tespit edilebilmesi durumunda, edinen işletme birleşme tarihinde birleşme maliyetine bu düzeltmeleri dahil eder. Alıma ilişkin maliyetler oluştukları dönemde giderleştirilir.

Bağlı ortaklık alımı, iştirak edinimi ve iş ortaklıklarının kurulmasından ortaya çıkan şerefiye ödenen bedelin Grup'un edinilen işletmedeki net tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve koşullu yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerinin oranı ve edinilen işletmedeki kontrol gücü olmayan pay tutarını aşan kısmıdır. Değer düşüklüğü testi için şerefiye, nakit üreten birimlere dağıtılır. Dağıtım, şerefiyenin oluştuğu işletme birleşmesinden fayda sağlaması beklenen nakit üreten birimlere veya nakit üreten birim gruplarına yapılır. Şerefiyenin dağıtıldığı her bir birim veya birim grubu işletme içi yönetsel amaçlarla, şerefiyenin izlendiği işletmenin en küçük varlık grubudur. Şerefiye faaliyet bölümleri bazında takip edilir.

Şerefiyedeki değer düşüklüğü gözden geçirmeleri yılda bir kez veya olay veya şartlardaki değişikliklerin değer düşüklüğü ihtimalini işaret ettiği durumlarda daha sık yapılmaktadır.

Şerefiyenin defter değeri kullanım değeri ve satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değerinin büyük olanı olan geri kazanılabilir değer ile karşılaştırılır.

Herhangi bir değer düşüklüğü durumunda zarar derhal muhasebeleştirilir ve takip eden dönemde geri çevrilmez. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı, proje tamamlandığında teslim edilen konut ve ofislerin maliyetlerine eklenecektir ve projenin tüm konut ve ofisleri satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

Bölgümlere Göre Raporlama

Grup'un ana faaliyet alanının tek ve aynı olması ve Grup'un faaliyet alanındaki ürünlerinin niteliğinin ve ekonomik özelliklerinin benzerlik göstermesi nedeniyle operasyonlarını tek bir faaliyet bölümü olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle Grup yönetimi tahsis edeceği kaynaklara ilişkin kararların alınması ve performans değerlendirmesini ayrı ayrı bölümler yerine tek bir faaliyet bölümü olarak değerlendirmektedir.

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlölüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlölüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrol

Rapor tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliğı"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğı" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğı" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup'un nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	101	5.823
Banka mevduatları	2.033.727.076	225.602.613
	2.033.727.177	225.608.436

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kira sertifikası katılım fonları	2.224.404	6.355.816
	2.224.404	6.355.816

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup'un ilişkili taraflarla olan kısa vadeli ticari alacaklarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Pasifik Yenilenebilir Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	582.670
		582.670

Grup'un ilişkili taraflarla olan kısa vadeli ticari borçlarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Pasifik Teknoloji A.Ş.	4.806.292	5.753
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	3.483.529	4.529.011
Pasifik Perakende Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	973.139	172.544
Mainty Teknoloji A.Ş.	155.287	162.554
Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	73.300
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	10.854.742
	9.418.247	15.797.904

Grup'un ilişkili taraflarla olan kısa vadeli diğer borçlarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Pasifik Holding A.Ş.	123.095.890	-
Fatih Erdoğan	93.000.508	-
Mehmet Erdoğan	93.000.509	-
Abdulkerim Fırat	93.000.508	-
	402.097.415	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Grup'un ilişkili taraflarla olan uzun vadeli diğer borçlarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Pasifik Holding A.Ş.	2.469.098.013	-
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	23.146.855	23.423.852
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	26.200.651	33.333.444
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	7.463.622	3.562.223
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	1.036.877.309
	2.525.909.141	1.097.196.828

Grup'un ilişkili taraflarla olan uzun vadeli ertelenmiş gelirlerinin bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Fatih Erdoğan	269.267.318	350.922.957
	269.267.318	350.922.957

Grup'un ilişkili taraflarla olan kısa vadeli peşin ödenmiş gider bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	3.123.292.745	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	83.118.585	137.782.595
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	69.249.617	72.185.144
Next Level Management A.Ş.	1.580.683	-
Pasifik Holding A.Ş.	-	20.698.937
	3.277.241.630	230.666.676

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu'na yapılan maaş ve benzeri ödemelerin toplamı 9.007.693 TL'dir

(31 Aralık 2024: Endekslenmiş değeri 16.794.522 TL'dir).

Grup' un ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin detaylar aşağıda belirtilmiştir.

İlişkili taraflarla olan işlemler	01.01.-31.12.2025	
	Alışlar/ Yansıtma Giderleri	Satışlar/ Yansıtma Gelirleri
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	3.506.951.781	2.776.054.088
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	24.130.160	-
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	22.150.520	-
Pasifik Teknoloji A.Ş.	7.176.605	6.440
Pasifik Perakende Yiyecek ve İçecek Hizmetleri Anonim Şirketi	5.486.230	20.242
Pasifik Holding A.Ş.	73.304.293	-
Proline Bilişim Sistemleri A.Ş.	836.141	836.141
HAEV Gayrimenkul A.Ş.	7.463.919	9.442.548
	3.647.499.649	2.786.359.459

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflarla olan işlemler	01.01.-31.12.2024	
	Alışlar/ Yansıtma Giderleri	Satışlar/ Yansıtma Gelirleri
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri Anonim Şirketi	5.852.682	4.157.126
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	6.569.721.942	3.718.068.683
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	289.687.201	13.709.954
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	-	2.143.295
Pasifik Yenilenebilir Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	552.322
Destel Connect Elk. Elektronik San.ve Tic. A.Ş.	151.682	115.948
Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	7.684.402	90.003.244
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	-	12.529.786
Pasifik Teknoloji A.Ş.	1.516.668	1.223.430
Pasifik Perakende Yiyecek ve İçecek Hizmetleri Anonim Şirketi	1.812.138	3.105.249
Pasifik Holding A.Ş.	19.866.675	-
	6.896.293.390	3.845.609.037

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup' un kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	3.148.400.511	5.043.583.959
- İlişkili taraflardan	-	3.180.347
- Diğer taraflardan	3.148.400.511	5.040.403.612
Alacak senetleri	-	3.664.985
- Diğer taraflardan	-	3.664.985
	3.148.400.511	5.047.248.944
Ertelenmiş finansman gideri (-)	-	(103.478.667)
- İlişkili taraflardan	-	(2.597.677)
- Diğer taraflardan	-	(100.880.990)
	3.148.400.511	4.943.770.277

Grup' un kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	5.176.477.926	4.840.878.731
- İlişkili taraflara	9.418.247	16.834.137
- Diğer taraflara	5.167.059.679	4.824.044.594
Borç senetleri	36.921.523	43.108.080
- Diğer taraflara	36.921.523	43.108.080
	5.213.399.449	4.883.986.811
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(1.201.913)	(604.452.699)
- İlişkili taraflara	-	(1.036.233)
- Diğer taraflara	(1.201.913)	(603.416.466)
	5.212.197.536	4.279.534.112

Grup' un uzun vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	-	2.351.920.721
- Diğer taraflara	-	2.351.920.721
	-	2.351.920.721
Ertelenmiş finansman geliri (-)	-	(1.148.932.225)
- Diğer taraflara	-	(1.148.932.225)
	-	1.202.988.496

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup'un kısa vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vergi dairelerinden alacaklar	20.033.201	11.297.838
Personelden alacaklar	1.318	-
Diğer çeşitli alacaklar	1.176.867	306.653
	21.211.386	11.604.491

Grup'un uzun vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	2.317.377	4.691.830
	2.317.377	4.691.830

Grup' un kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara borçlar	207.228.700	-
Ortaklara borçlar	194.868.715	-
Ödenecek vergi ve fonlar	148.043.824	75.116.822
Ödenecek diğer yükümlülükler	49.288	53.543
Diğer çeşitli borçlar	411.981	1.439.061
	550.602.508	76.609.426

Grup' un uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara borçlar	2.525.909.141	1.097.196.828
Alınan depozito ve teminatlar	132.535.707	84.134.536
	2.658.444.848	1.181.331.364

Grup'un ilişkili taraflardan alacak ve borç bakiyeleri Not 6'ta detaylı olarak açıklanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. STOKLAR

Grup'un stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli stoklar	23.457.888.216	18.693.733.925
- Merkez Ankara Projesi	23.457.888.216	18.693.733.925
Uzun vadeli stoklar	26.304.616.908	23.720.682.078
- Kemberburgaz Projesi	9.317.498.187	9.522.403.393
- Göktürk Projesi	9.188.192.419	8.843.426.215
- Bodrum Projesi	2.788.666.417	2.283.874.176
- Levent	5.001.425.691	3.070.978.294
- Etiler	8.834.194	-
	49.762.505.124	42.414.416.003

- Merkez Ankara Projesi, 9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%70 Pasifik Merkez Adi Ortaklığı - %30 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi 63865 Ada, 2 Parsel 'de kayıtlı 124.476 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 1.182.985 m2'dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 06 Şubat 2017 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Projenin ön satışları ise 28 Temmuz 2018 tarihinde başlamıştır. Proje kapsamından 3 blok kamu ofisi, 6 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 2 blok teras ofisi, 1 blok ofis ve işyeri, 4 blok rezidans, 1 cami, AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir.

-Next Level İstanbul Projesi, 29 Nisan 2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Pasifik Levent Adi Ortaklığı arasında yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Levent Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi 1799 Ada, 1 Parsel 'de kayıtlı, turizm-ticaret-konut fonksiyonlu 14.445,83 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 101.302,43m2'dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 25 Ocak 2023 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır.

-Next Level Country Projesi, 15 Aralık 2021 tarihinde Eyüpsultan Belediyesi tarafından ihale yapılarak 01 Nisan 2022 tarihinde Pasifik Göktürk Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) ihaleyi kazanarak sözleşme imzalanmıştır. 24 Haziran 2025 tarihinde gerçekleşen hisse devri sonrasında Pasifik GYO'nun güncel ortaklık oranı %41,5 olmuştur. Hisse devri sonrasında adi ortaklığın unvanı Kemberburgaz Adi Ortaklığı olarak değiştirilmiştir. Next Level Country Projesi, İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemberburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 246 Ada, 5 Parsel' de 42.596,97 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilecektir. Toplam inşaat alanı 82.493,70m2 olan projenin ilk inşaat ruhsatı 9 Ocak 2023 tarihinde alınmış olup hafriyat, zemin iyileştirmeleri ve proje revizyonları yönelik inşaat faaliyetleri başlamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

- Next Level Kemer Projesi, 15 Aralık 2021 tarihinde Eyüpsultan Belediyesi tarafından ihale yapılarak 26 Aralık 2021 tarihinde Pasifik Kemberburgaz Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) ihaleyi kazanarak sözleşme imzalanmıştır. 24 Haziran 2025 tarihinde gerçekleşen hisse devri sonrasında Pasifik GYO'nun güncel ortaklık oranı %41,5 olmuştur. Hisse devri sonrasında adi ortaklığın unvanı Göktürk Adi Ortaklığı olarak değiştirilmiştir. Next Level Göktürk Projesi, İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemberburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 244 Ada, 1 Parsel' de kayıtlı 35.966,98 m2'lik arsanın satın alınması amacıyla kurulmuştur. Satışları devam eden Next Level Kemer konut projesinin arsa bedeline ilişkin taksit ödemeleri tamamlanmıştır. Toplam inşaat alanı 78.952,15 m2 olan projenin ilk inşaat ruhsatı 9 Ocak 2023 tarihinde alınmış ve Mayıs 2023'ten itibaren inşaat çalışmaları devam etmektedir.

- Next Level Bodrum Projesi, 12 Mayıs 2023 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi'nde kayıtlı toplam 51.398 m2'lik konu, ticaret ve park fonksiyonlu arsa alanları içerisinde inşa edilecektir. Projenin ruhsat çalışmaları devam etmektedir.

Grup'un mevcut projelerine dair güncel değerlerin belirlenmesi amacıyla, portföyünde yer alan projelerin en son yapılan değerlendirme çalışmalarına ait tablosu aşağıda yer almaktadır.

PROJE ADI	2025 Değerlemesi (KDV Hariç)
Merkez Ankara (%99)	13.965.237.000
Next Level İstanbul (%99)	17.078.885.337
Next Level Kemer (%41,5)	11.778.930.480
Next Level Country (%41,5)	12.444.059.350
Next Level Bodrum (%99)	8.642.684.001
TOPLAM	63.909.796.168

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Grup' un peşin ödenmiş kısa vadeli giderlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	3.277.241.630	230.666.676
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	1.070.442.569	1.750.878.349
Gelecek aylara ait giderler	35.612.497	51.450.744
	4.383.296.696	2.032.995.769

Grup' un peşin ödenmiş uzun vadeli giderlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar (*)	14.587.065.791	15.737.182.688
Gelecek yıllara ait giderler	38.497.380	55.726.403
	14.625.563.171	15.792.909.091

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

(*) Grup'un cari dönem sonu itibarıyla, İstanbul İli Beşiktaş İlçesi Ortaköy Mahallesi 1799 Ada 1 parselde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" yöntemi kapsamında geliştirilen Next Level İstanbul Projesinin 137 adet bağımsız bölümünü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan satın almasından dolayı oluşmaktadır. Grup'un önceki dönem verilen avansları Next Level İstanbul Projesi adına Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na yapılan kısmi arsa payı ödemesinden oluşmaktadır.

11. ERTELENMİŞ GELİRLER

Grup'un cari dönem itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar	1.976.668.561	-
- Diğer taraflardan	1.976.668.561	-
Ertelenmiş gelirler	312.214	-
	1.976.980.775	-

Grup'un uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar	5.079.497.026	3.529.895.219
- İlişkili taraflardan	269.267.318	350.922.957
- Diğer taraflardan	4.810.229.708	3.178.972.262
Ertelenmiş gelirler (*)	9.159.359.484	13.552.314.756
	14.238.856.510	17.082.209.975

(*) Ertelenmiş gelirler Grup'un yapmış olduğu projeler kapsamında satışı yapılmış ancak teslimatı henüz yapılmamış gayrimenkullerin gelirlerinden oluşmaktadır.

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup' un cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2025
Maliyet değeri					
Tesis, makine ve cihazlar	24.487.371	416.698	(3.834.953)	-	21.069.116
Taşıtlar	19.763.740	1.616.512	-	-	21.380.252
Demirbaşlar	95.328.934	1.507.887	(16.944.312)	-	79.892.509
Özel maliyetler	56.006.347	-	(9.548.896)	-	46.457.451
Yapılmakta olan yatırımlar	-	32.904.961	(19.004.290)	-	13.900.671
	195.586.392	36.446.058	(49.332.451)		182.699.999
Birikmiş amortismanlar					
Tesis, makine ve cihazlar	(6.666.192)	(2.444.764)	1.574.563	-	(7.536.393)
Taşıtlar	(3.010.647)	(2.355.351)	-	-	(5.365.998)
Demirbaşlar	(43.572.127)	(7.909.699)	4.954.019	-	(46.527.807)
Özel maliyetler	(22.774.817)	(11.201.955)	5.301.340	-	(28.675.432)
	(76.023.783)	(23.911.769)	11.829.922	-	(88.105.630)
31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri	119.562.609			-	94.594.369

Maddi duran varlıklar için 31 Aralık 2025 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 23.911.769 TL'dir. Varlıkların değer düşüklük testine tabi tutulmasını gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2024
Maliyet Değeri					
Tesis, makine ve cihazlar	24.348.658	138.713	-	-	24.487.371
Taşıtlar	19.763.740	-	-	-	19.763.740
Demirbaşlar	91.196.912	4.132.022	-	-	95.328.934
Özel maliyetler	53.855.120	2.151.227	-	-	56.006.347
Yapılmakta olan yatırımlar	19.610.446	5.203.898	(24.814.344)	-	-
	208.774.876	11.625.860	(24.814.344)	-	195.586.392
Birikmiş Amortismanlar					
Tesis, makine ve cihazlar	(4.214.173)	(2.452.019)	-	-	(6.666.192)
Taşıtlar	(775.243)	(2.235.404)	-	-	(3.010.647)
Demirbaşlar	(35.315.812)	(8.256.315)	-	-	(43.572.127)
Özel maliyetler	(11.542.175)	(11.232.642)	-	-	(22.774.817)
	(51.847.403)	(24.176.380)	-	-	(76.023.783)
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	156.927.473			-	119.562.609

Maddi duran varlıklar için 2024 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 24.176.380 TL'dir. Varlıkların değer düşüklük testine tabi tutulmasını gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un cari döneme ait maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Maliyet Değeri				
Haklar	11.000.219	2.331.309	(151.186)	13.180.342
	11.000.219	2.331.309	(151.186)	13.180.342
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	8.007.861	1.471.329	(86.304)	9.392.886
	8.007.861	1.471.329	(86.304)	9.392.886
31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri	2.992.358			3.787.456

Maddi olmayan duran varlıklar için 31 Aralık 2025 döneminde hesaplanan itfa giderlerinin toplamı 1.471.329 TL'dir.

Maddi olmayan duran varlıkların değer düşüklük testine tabi tutulmasını gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Grup'un önceki döneme ait maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet Değeri				
Haklar	10.931.339	68.880		11.000.219
	10.931.339	68.880		11.000.219
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	6.226.958	1.780.903		8.007.861
	6.226.958	1.780.903		8.007.861
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	4.704.381			2.992.358

Maddi olmayan duran varlıklar için 31 Aralık 2024 döneminde hesaplanan itfa giderlerinin toplamı 1.780.903 TL'dir.

Maddi olmayan duran varlıkların değer düşüklük testine tabi tutulmasını gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Grup'un kullanım hakkı varlıklarına ve bunların itfalarına ait detaylar aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kullanım hakkı varlıkları	23.905.036	32.191.154
Kullanım hakkı varlıkları itfası (-)	(14.343.021)	(12.876.461)
	9.562.015	19.314.693

Grup'un kullanım hakkı varlıkları gayrimenkul kiralamalarından oluşmaktadır. Kullanım hakkı yükümlülükleri kısa ve uzun vadeli borçlanmalar dipnotu altında açıklanmıştır.

16. TEMİNAT, REHİN, İPOTEK VE KEFALETLER ("TRİK") VE DİĞER KARŞILIKLAR**A. Şarta Bağlı Yükümlülükler**

Grup'un tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek listesi aşağıdaki gibidir.

31.12.2025

	TL Karşılığı	USD	TL
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	14.195.345.968	-	14.195.345.968
- Teminat	1.079.655.968	-	1.079.655.968
- Temlik	3.115.690.000	-	3.115.690.000
- İpotek	10.000.000.000	-	10.000.000.000
- Kefalet	-	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
- Teminat	-	-	-
- Rehin	-	-	-
- İpotek	-	-	-
- Kefalet	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
- Teminat	-	-	-
- Rehin	-	-	-
- İpotek	-	-	-
- Kefalet	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	8.071.516.500	95.000.000	4.001.175.000
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	8.071.516.500	95.000.000	4.001.175.000
-C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-
	22.266.862.468	95.000.000	18.196.520.968

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

31.12.2024	TL Karşılığı (Endeksli Değer)	TL Karşılığı (Tarihi Değer)	USD	TL
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	11.534.747.244	8.812.393.661	-	8.812.393.661
- Teminat	1.063.360.978	812.393.661	-	812.393.661
- Rehin	-	-	-	-
- İpotek	10.471.386.266	8.000.000.000	-	8.000.000.000
- Kefalet	-	-	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
- Teminat	-	-	-	-
- Rehin	-	-	-	-
- İpotek	-	-	-	-
- Kefalet	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
- Teminat	-	-	-	-
- Rehin	-	-	-	-
- İpotek	-	-	-	-
- Kefalet	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	6.622.214.624	5.059.284.000	30.000.000	4.000.875.000
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	6.622.214.624	5.059.284.000	30.000.000	4.000.875.000
-C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
	18.156.961.868	13.871.677.661	30.000.000	12.813.268.661

B. Temlik Sözleşmeleri

Grup'un temlik sözleşmelerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

-12 Mayıs 2021 tarihli Türkiye Halk Bankası A. Ş. ile Yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 12 Mayıs 2021 tarih 14794 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 29 Nisan 2021 tarihli "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 437.250.000.- TL'sını, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin Temlik Alan ile imzaladığı 27 Nisan 2021 tarihli kredi sözleşmesi çerçevesinde kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin Pasifik - Levent Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir. Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre

belirtilmemiş olup Şirket'in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Söz konusu temlikin 31.12.2025 itibarıyla kalan bakiyesi 410.540.000,00 TL'dir

Temlik Eden Pasifik- Levent Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 29 Nisan 2021 tarihli "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesinde Pasifik- Levent Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.'nin izninin alınması gerekmektedir.

-27 Temmuz 2021 tarihli Türkiye Halk Bankası A. Ş. ile yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Halk Bankası A. Ş. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik- Levent Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 27 Temmuz 2021 tarih 27750 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 29 Nisan 2021 tarihli "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 145.750.000 TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin Temlik Alan ile imzaladığı 27 Nisan 2021 tarihli kredi sözleşmesi çerçevesinde kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin Pasifik- Levent Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan'a devir ve temlik etmiştir. Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket'in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik- Levent Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 29 Nisan 2021 tarihli "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesinde Pasifik- Levent Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.'nin izninin alınması gerekmektedir.

-24 Mayıs 2022 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 24 Mayıs 2022 tarih 17110 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 716.000.000.-TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan'a devir temlik etmiştir.

Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket'in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının

tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Söz konusu temlikin 31.12.2025 itibarıyla kalan bakiyesi 311.500.000 TL'dir.

Temlik Eden Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesi uyarınca, Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.'nin izninin alınması gerekmektedir.

-19 Ocak 2023 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 19 Ocak 2023 tarih 02818 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 780.000.000,00-TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir.

Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket' in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesi uyarınca, Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.'nin izninin alınması gerekmektedir.

-07 Kasım 2023 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 07 Kasım 2023 tarih 39260 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 1.230.000.000,00-TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir.

Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket' in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Temlik Eden Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesi uyarınca, Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.'nin izninin alınması gerekmektedir.

-31 Ocak 2024 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 31 Ocak 2024 tarih 05165 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 110.000,00-TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir.

Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket' in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesi uyarınca, Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.'nin izninin alınması gerekmektedir.

-21 Mart 2024 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 21 Mart 2024 tarih 11006 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 1.215.000,00-TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir.

Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket' in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Temlik Eden Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesi uyarınca, Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.'nin izninin alınması gerekmektedir.

-14 Kasım 2024 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 14 Kasım 2024 tarih 40255 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 1.090.000,00-TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir.

Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket' in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesi uyarınca, Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.'nin izninin alınması gerekmektedir.

-06 Haziran 2024 tarihli T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ile yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Bodrum Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 06 Haziran 2024 tarih 18673 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 12 Mayıs 2023 tarihli "Muğla Bodrum Türkbükü Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 1.709.400,00-TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir.

Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket' in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Temlik Eden Pasifik - Bodrum Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 12 Mayıs 2023 tarihli "Muğla Bodrum Türkbükü Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesi uyarınca, Pasifik - Bodrum Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.'nin izninin alınması gerekmektedir.

C. Uzun Vadeli Diğer Karşılıklar

Grup'un uzun vadeli dava karşılıkları işçilik ve tazminat davalarından oluşmaktadır. Dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem başı bakiyesi	19.555.814	16.487.395
Cari dönemde ayrılan karşılık gideri	39.893.040	9.255.082
Enflasyon etkisi	(8.369.204)	(6.186.663)
Dönem sonu bakiyesi	51.079.650	19.555.814

17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	352.768.668	231.299.916
Diğer KDV	1.974.211	531.399
Personel avansları	644.371	-
	355.387.250	231.831.315

Grup'un diğer duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	1.058.298.323	693.906.749
	1.058.298.323	693.906.749

18. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

A. Kredi Yükümlülükleri

Grup'un cari dönem ve önceki dönem tarihleri itibarıyla mevcut finansal borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli TL banka kredileri	4.438.825.097	6.868.606.711
Uzun vadeli TL banka kredileri	8.386.314.290	7.347.451.411
	12.825.139.387	14.216.058.122

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Grup'un cari dönem ve önceki dönem itibarıyla finansal borçlarının vade yapısı aşağıdaki gibidir.

Kredi Vade Yapısı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıl içerisinde ödenecek	4.438.825.097	6.868.606.711
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	2.188.435.710	2.897.673.245
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	2.514.435.718	1.950.669.646
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	2.261.578.577	1.635.219.162
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	1.421.864.285	863.889.358
	12.825.139.387	14.216.058.122

B. Diğer Finansal Yükümlülükler

Grup'un kredi kartı borçları aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kredi kartı borçları	3.841	27.227
	3.841	27.227

C. Kiralama Yükümlülükleri

Grup'un kısa ve uzun vadeli kiralamalarının detayları aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli kiralamalar	2.104.552	2.425.461
	2.104.552	2.425.461

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli kiralamalar	3.218.744	9.383.007
	3.218.744	9.383.007

19. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Grup, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58 erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, tam 53.919,68 TL (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar diğer kapsamlı gelirler olarak özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüeryal değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Konsolide finansal tablolarda, Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi	24.866.876	22.796.450
Pay oranı değişim etkisi	(182.838)	-
Hizmet maliyeti	8.245.508	6.441.612
Faiz maliyeti	8.735.961	4.263.058
Ödemeler (-)	(2.663.826)	-8.193.428
Aktüeryal kazanç/ (kayıp)	1.432.084	6.869.880
Enflasyon Etkisi	(7.066.875)	(7.310.696)
Kapanış bakiyesi	33.366.890	24.866.876

Grup'un kısa vadeli kullanılmayan izin karşılıklarına ait detay aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi	4.977.314	4.970.012
Cari dönemde ayrılan karşılık gideri	2.290.421	1.746.045
Enflasyon etkisi	(1.390.231)	(1.738.743)
Kapanış bakiyesi	5.877.504	4.977.314

20. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup'un çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlarının detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Personele borçlar	10.471.134	12.902.717
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	4.489.494	4.407.557
	14.960.628	17.310.274

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

21. SERMAYE

Grup'un sermaye yapısı aşağıdaki gibidir. Sermayenin tamamı ödenmiştir.

Ortaklar	%	31 Aralık 2025	%	31 Aralık 2024
Fatih Erdoğan	10,61	564.801.087	13,68	656.426.959
Abdulkerim Fırat	10,61	564.801.108	13,68	656.426.971
Mehmet Erdoğan	10,61	564.801.092	13,68	656.426.954
Pasifik Holding A.Ş.	12,67	674.670.774	14,06	674.670.774
Pusula Portföy Beşinci Hisse Senedi Serbest Fon	10,10	537.463.865	-	-
Diğer	45,40	2.417.022.284	44,90	2.156.048.342
Sermaye	100	5.323.560.210	100	4.800.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		7.307.905.472		7.244.102.124
Düzeltilmiş sermaye		12.631.465.682		12.044.102.124

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 24.000.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL kayıtlı nominal bedeldeki 5.323.560.210 adet (31 Aralık 2024: 4.800.000.000 adet / her biri 1 TL) hisseden oluşmaktadır. Mevcut paylar 674.670.838 A grubu 4.648.889.372 adeti ise B grubu olarak iki gruba ayrılmıştır. A grubu payların yönetim kurulu üye seçimlerinde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Şirket, 24.000.000.000-TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1-TL nominal değerde paylardan oluşan toplam 4.800.000.000-TL olan çıkarılmış sermayesinin, mevcut hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan ari olmak üzere 1,91 TL'den toplam satış hasılatı 1.000.000.000 TL olacak şekilde sermaye artışı gerçekleştirmiştir. Artırılan sermaye tutarını temsil edecek payların tamamının halka arz edilmeksizin, daha önce şirkete bu kaynağı aktarmış olan Fatih Erdoğan, Abdulkerim Fırat, Mehmet Erdoğan'a eşit olacak şekilde tahsisli satış yöntemi ile Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında toptan satış işlemi prosedürlerine uygun olarak gerçekleşmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu 25 Haziran 2025 tarihinde ihraç belgesini onaylanmış ve 523.560.210 TL nominal değerde tahsisli pay ihracını onaylamıştır.

Paylara İlişkin Primler

Grup'un paylara ilişkin primlerinin yıl sonu itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Hisse senedi ihraç primleri	2.419.819.563	1.885.318.726
	2.419.819.563	1.885.318.726

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	134.686.642	134.686.642
	134.686.642	134.686.642

22. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un dönem sonu ve önceki dönem itibarıyla gayrimenkul satış gelirleri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yurtiçi satışlar	292.916.555	662.391.912
Diğer satışlar	15.322.229	-
	308.238.784	662.391.912
Satış iskontoları (-)	(277.101)	(469.366)
Net satış hasılatı	307.961.683	661.922.546

Grup'un dönem sonu ve önceki dönem itibarıyla satışların maliyeti de aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Satışların maliyeti (-)	(148.102.622)	(403.138.813)
	(148.102.622)	(403.138.813)

23. FAALİYET GİDERLERİ

Grup'un faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Genel yönetim giderleri (-)	(319.807.979)	(222.563.058)
Pazarlama giderleri (-)	(58.502.632)	(86.500.537)
	(378.310.611)	(309.063.595)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Grup'un genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Personel giderleri	(93.560.558)	(87.412.104)
Vergi, resim ve harçlar	(15.836.559)	(36.314.679)
Danışmanlık giderleri	(35.691.407)	(26.793.577)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(18.290.427)	(18.036.772)
Kira gideri	(6.481.778)	(16.336.903)
Bağış ve yardım giderleri	(5.508.208)	(12.150.350)
Dava karşılık giderleri	(45.763.506)	(10.464.622)
Seyahat giderleri	(4.932.002)	(6.759.976)
Ofis ve malzeme giderleri	(4.056.834)	(3.653.624)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler (*)	(85.770.792)	(2.265.394)
Sponsorluk giderleri	(2.015.109)	(2.251.869)
Diğer giderler	(1.900.799)	(123.188)
	(319.807.979)	(222.563.058)

(*) Cari dönemde dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetlerin 73.095.666 TL'si Pasifik Holding A.Ş. tarafından yansıtılan yönetim giderlerine aittir. (31.12.2024: Bulunmamaktadır).

Grup'un pazarlama giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(46.294.343)	(35.986.131)
İlan, reklam ve promosyon giderleri	(9.123.710)	(41.771.848)
Personel giderleri	(2.788.890)	(7.657.924)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(295.689)	(756.640)
Diğer giderler	-	(327.994)
	(58.502.632)	(86.500.537)

24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ (GİDERLER)

Grup'un esas faaliyetlerinden diğer geliri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Adi ortaklık pay satış kazancı (*)	960.205.109	-
Konusu kalmayan dava karşılıkları	5.965.432	1.865.777
Kur farkı gelirleri	1.784.771	17.896.625
Diğer gelirler	6.665.772	8.987.684
	974.621.084	28.750.086

(*) Pasifik GYO A.Ş. 24 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, %99 oranında hissesine sahip olduğu ve müşterek faaliyet olarak nitelendirdiği Göktürk Adi Ortaklığı ile Kemerburgaz Adi Ortaklığı'nın %57,5'sini Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devretmiştir. Gerçekleşen bu devirler sonucunda Pasifik GYO A.Ş.'nin her iki adi ortaklıktaki payları %41,5 olmuştur.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Grup'un esas faaliyetlerinden diğer giderleri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kur farkı giderleri	(329.802.634)	(24.096.649)
Diğer giderler	(2.722.828)	(1.782.538)
	(332.525.462)	(25.879.187)

25. TFRS 9 BELİRLENEN DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
TFRS 9 Beklenen zarar (karşılığı) / iptali	(16.792.261)	(1.386.346)
	(16.792.261)	(1.386.346)

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Grup'un yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kira sertifikası fonuna ilişkin gelirler	10.716.917	22.890.924
	10.716.917	22.890.924

27. FİNANSMAN GELİRLERİ/ (GİDERLERİ)

Grup'un finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Faiz ve adat gelirleri	2.326.244.356	1.634.174.612
Kur farkı gelirleri	270.140	4.761.386
Reeskont faiz gelirleri	60.202.615	1.663.083
	2.386.717.111	1.640.599.081

Grup'un finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kredi faiz giderleri	(2.858.703.127)	(2.611.865.629)
Reeskont faiz giderleri	(149.725)	(60.637.524)
Kur farkı giderleri	-	(758.997)
Diğer finansman giderleri	(2.430.675)	(2.291.085)
	(2.861.283.527)	(2.675.553.235)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

28. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)

Parasal Kazanç/(Kayıp)	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Stoklar	13.283.250.062	11.913.110.025
Finansal Yatırımlar	-	1.346.931
Peşin Ödenmiş Giderler	2.992.278	4.750.764.911
Kullanım Hakkı Varlıkları	241.604	4.948.184
Maddi Duran Varlıklar	10.350.366	26.898.357
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(201.196)	335.581
Ertelenmiş Vergi Varlığı	1.745.601.984	(621.863.720)
Ertelenmiş Gelirler	(2.541.775.261)	(3.915.802.682)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	302.327.919	(1.806.518.218)
Sermaye	(2.877.307.734)	(2.883.720.246)
Paylara İlişkin Primler	(497.991.098)	(579.494.060)
Geri Alınmış Paylar	7.889.306	-
Yasal Yedekler	(31.469.959)	(30.337.051)
Geçmiş Yıl Kârları	(6.239.182.801)	(4.107.845.369)
Diğer	3.530.771	(27.438.671)
Gelir Tablosu Endekslemeleri	560.988.790	2.326.083.462
Toplam	3.729.245.031	5.050.467.434

29. VERGİ GELİR VE GİDERLERİ

Kurumlar Vergisi 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır.

Şirketin bağlı ortaklığı olan Merkez Cadde Yönetim Hizmetleri A.Ş. ise %25 oranında Kurumlar Vergisi kanunlarına tabidir.

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllara ait kar veya zarar tablolarına yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

Vergi Gelir/(Gideri)	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Ertelenen vergi geliri/(gideri)	(774.375.633)	(891.598.484)
Toplam vergi (gideri)/geliri, net	(774.375.633)	(891.598.484)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Gelir Vergisi Stopajı

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak uygulanmaktadır. Ancak, dağıtılması durumunda kâr payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Ertelenen Vergi

Grup, ertelenmiş vergi varlıklarını ve yükümlülüklerini, finansal durum tablosu kalemlerinin KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS'ler uyarınca düzenlenmiş ve yasal finansal tabloları arasındaki farklı değerlendirilmeleri sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait ertelenmiş vergi varlığı / yükümlülüğü tablosu aşağıdaki gibidir:

Ertelenen Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	31.12.2025	31.12.2024
	Ertelenen Vergi Varlık/(Yükümlülükleri)	Ertelenen Vergi Varlık/(Yükümlülükleri)
Dava karşılıkları	5.107.965	5.866.745
Kıdem tazminatı karşılığı	2.303.978	6.824.051
İzin karşılığı	348.102	883.288
Alacak Reeskontu	-	23.530.246
Adat tahakkuku	-	50.562.199
Amortisman ve itfa düzeltmeleri	(18.003.150)	(1.178.775.823)
Devam eden inşaat projeleri ile ilgili düzeltmeler	(2.495.345.408)	(4.103.257.797)
Kullanım Hakları	(304.906)	(1.667.376)
Diğer Düzeltmeler	(439.097)	(982.216)
Ertelenen Net Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	(2.506.332.516)	(5.197.016.683)

Ertelenen Vergi Hareket Tablosu	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
1 Ocak itibari ile dönembaşı bakiye	(5.197.016.683)	-
Ertelenmiş vergi ilk geçiş etkisi	3.464.677.789	(4.305.418.199)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(774.375.633)	(891.598.484)
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen	382.011	-
Toplam vergi (gideri)/geliri, net	(2.506.332.516)	(5.197.016.683)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile GYO'lara uygulanan kurumlar vergisi istisnası kaldırılmış ve 2024 yılından başlanılmak üzere %30 oranında ertelenmiş vergi hesaplanmıştır. Hesaplanan ertelenen vergi KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır. Şirket 29 Mayıs 2025 tarihinde 2024 yılı hesap dönemine ait Genel Kurulu'nu yapmış ve taşınmaz kazançlarından elde ettiği gelirlerin %50'nin temettü olarak dağıtılmasına karar vermiştir. Daha sonra Şirket 10 Temmuz 2025 tarihinde almış olduğu Yönetim Kurulu kararı ile ilk Genel Kurul'un onayına sunmak üzere kar dağıtım politikası belirlemiş ve her faaliyet dönemi sonunda 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi çerçevesinde kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sini, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtma kararı almıştır. Söz konusu kar dağıtım politikası kararı hem Şirket internet sitesinde hem de Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlamıştır. Bu nedenle Şirket 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarında hesaplamaya başladığı %30 oranındaki ertelenmiş vergileri 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarından itibaren %10 olarak hesaplamaya başlamış ve önceki yıla ait ertelenmiş vergileri ise geçmiş yıllar kar zararlarında muhasebeleştirmiştir.

30. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kâr, net dönem kârının, Şirket hisselerinin ağırlıklandırılmış pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Net Dönem Karı	2.897.763.679	3.098.491.494
Hisse senedi sayısı	5.323.560.210	4.800.000.00
1 hissenin nominal değeri	1	1
Ağırlıklı hisse senedi sayısı	5.072.538.191	4.800.000.000
Hisse Başına Düşen Kar	0,5713	0,6455

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Yabancı Para Riski (Kur Riski)**

Kur riski, Grup'un Amerikan Doları ve Euro yabancı para borç ve varlıklara sahip olmasından kaynaklanmaktadır. Ayrıca, Grup'un yaptığı işlemlerden doğan kur riski vardır. Bu riskler, döviz pozisyonunun analiz edilmesi ile takip edilmekte ve sınırlandırılmaktadır.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

Döviz Pozisyonu Tablosu – 31.12.2025	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	139.605	1.972	1.096
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	9.327.680	217.704	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	9.467.285	219.676	1.096
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	9.467.285	219.676	1.096
10. Ticari Borçlar	5.970.035	134.928	3.544
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	5.970.035	134.928	3.544
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	17.183.486	397.517	2.400
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	17.183.486	397.517	2.400
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	23.153.521	532.445	5.944
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (9-18+19)	(13.686.236)	(312.769)	(4.848)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(5.830.430)	(132.956)	(2.448)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu - 31.12.2024	Endeksli TL	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	43.660	33.356	-	908
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	46.179	35.280	1.000	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	89.839	68.636	1.000	908
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	89.839	68.636	1.000	908
10. Ticari Borçlar	41.440.910	31.660.305	895.781	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	41.440.910	31.660.305	895.781	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	17.217.759	13.154.139	365.977	5.954
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	17.217.759	13.154.139	365.977	5.954
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	58.658.669	44.814.444	1.261.758	5.954
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (9-18+19)	(58.568.830)	(44.745.808)	(1.260.758)	(5.046)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(41.397.250)	(31.626.949)	(895.781)	908
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

31.12.2025	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi			
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları' nın TL Karşısında % 20 Değişmesi Halinde;				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(2.680.161)	2.680.161	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	(2.680.161)	2.680.161	-	-
Euro' nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde;				
4-Euro net varlık/yükümlülüğü	(48.757)	48.757		
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-		
6-Euro Net Etki (4+5)	(48.757)	48.757	-	-
TOPLAM (3+6)	(2.728.919)	2.728.919	-	-

31.12.2024	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi			
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları' nın TL Karşısında % 20 Değişmesi Halinde;				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(8.895.984)	8.895.984		
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-		
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	(8.895.984)	8.895.984	-	-
Euro' nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde;				
4-Euro net varlık/yükümlülüğü	(37.074)	37.074		
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-		
6-Euro Net Etki (4+5)	(37.074)	37.074	-	-
TOPLAM (3+6)	(8.933.058)	8.933.058	-	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Sermaye Risk Yönetimi

Grup'un sermayeyi yönetmekteki amacı, hisse başına düşen karı yıllar itibarıyla artırabilmektir. Bu amaçla, büyüme ve faaliyet hacmini artırma hedefi vardır. Grup, büyümeyi kendi yarattığı iç fonlar kadar dış kaynaklara dayalı olarak da sağlar. Ancak Grup borçlanma politikası izlenirken, finansal yükümlülükler/ özkaynak arasındaki dengeyi de korumaya çalışmaktadır.

	31.12.2025	31.12.2024
Finansal yükümlülükler	12.830.466.524	14.227.893.817
Nakit ve nakit benzerleri	(2.033.727.177)	(225.608.436)
Kısa vadeli finansal yatırımlar	(2.224.404)	(6.355.816)
Net borç	10.794.514.943	13.995.929.565
Özkaynaklar	35.421.709.370	23.185.665.286
Yatırılan sermaye	46.216.224.313	37.181.594.851
Net borç/yatırılan sermaye oranı	23,36%	37,64%

Bu oran net borcun toplam özkaynaklara bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam finansal yükümlülükler tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Grup yönetimi, mevcut borçların yönetilebilmesi için daha yüksek tutarda karlılık ve özkaynak düzeyine ulaşmayı hedeflemektedir.

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Grup yönetimi, önceki yıllarda olduğu gibi yeterli miktarda nakit sağlamak ve kredi yoluyla fonlamayı mümkün kılmak suretiyle, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Grup likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Grup'un türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	1 ay ile 12 ay arası	1 ile 5 yıl arası	Vadesiz
Beklenen vadeler					
Ticari borçlar	5.212.197.536	5.212.197.536	5.212.197.536	-	
Diğer borçlar	3.209.047.356	3.209.047.356	550.602.508	2.658.444.848	
Ertelenmiş gelirler	16.215.837.285	10.719.658.466	-	10.719.658.466	
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar ve karşılıklar	54.205.022	36.025.385	17.027.423	-	33.366.890
Dava karşılıkları	51.079.650	14.940.382	-	-	51.079.650
Türev olmayan finansal yükümlülükler	24.742.366.849	19.191.869.125	5.779.827.467	13.378.103.314	84.446.540

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	1 ay ile 12 ay arası	1 ile 5 yıl arası	Vadesiz
Sözleşme uyarınca vadeler					
Banka kredileri	12.825.143.228	12.825.143.228	4.438.828.938	8.386.314.290	-
Kiralama yükümlülükleri	5.323.296	5.323.296	2.104.552	3.218.744	-
Türev olmayan finansal yükümlülükler	12.830.466.524	12.830.466.524	4.440.933.490	8.389.533.034	-
Toplam	37.572.833.373	32.022.335.649	10.220.760.957	21.767.636.348	84.446.540

31 Aralık 2024	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	1 ay ile 12 ay arası	1 ile 5 yıl arası	Vadesiz
Beklenen vadeler					
Ticari borçlar	5.482.522.608	5.482.522.608	4.279.534.112	1.202.988.496	-
Diğer borçlar	1.257.940.790	1.257.940.790	76.609.426	1.181.331.364	-
Ertelenmiş gelirler	17.082.209.975	17.082.209.975	-	17.082.209.975	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar ve karşılıklar	47.154.464	26.197.333	10.407.994	-	29.844.190
Dava karşılıkları	19.555.814	11.419.543	-	-	19.555.814
Türev olmayan finansal yükümlülükler	23.889.383.651	23.860.290.249	4.366.551.532	19.466.529.835	49.400.004

31 Aralık 2024	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	1 ay ile 12 ay arası	1 ile 5 yıl arası	Vadesiz
Sözleşme uyarınca vadeler					
Banka kredileri	14.216.085.349	14.216.085.349	6.868.633.938	7.347.451.411	-
Kiralama yükümlülükleri	11.808.468	11.808.468	2.425.461	9.383.007	-
Türev olmayan finansal yükümlülükler	14.227.893.817	14.227.893.817	6.871.059.399	7.356.834.418	-
Toplam	38.117.277.468	38.088.184.066	11.237.610.931	26.823.364.253	49.400.004

Piyasa Riski

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, yabancı para riski, faiz oranı riski ve finansal araçlar veya emtianın fiyat değişim riskidir.

32. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket 20 Ağustos 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında almış olduğu kararla 5 milyar TL tutarında tahsisli sermaye artırımına gidilmesi kararı almış ve tahsisli olarak artırılacak sermaye tutarının Şirket'in gerçek kişi ortaklarından Fatih Erdoğan, Mehmet Erdoğan ve Abdulkerim Fırat arasında eşit tutarda pay edilerek sağlanması ve tahsisli sermaye artırımının mevcut hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak yapılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda 26 Ağustos 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na tahsisli sermaye artırımını için başvuru yapmış ve bahsi geçen tahsisli sermaye ödemesini 26 Ağustos 2025 ila 22 Aralık 2025 tarihleri arasında 3 parça halinde nakden şirkete ödemesini gerçekleştirmiştir.

Tahsisli sermaye artırımına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 23 Ocak 2026 tarihinde onaylanmış ve Şirket onay sonrasında tahsisli satış fiyatının belirlenmesi için Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü çerçevesinde başvuruda bulunmuş ve Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuruda bulunmuştur. Başvuru sonrasında Borsa İstanbul A.Ş. tarafından gönderilen yazıda TSP Prosedürü'nün 7.1 maddesine göre belirlenen baz satış fiyatı 3,17 TL esas alınarak, 5.000.000.000 TL satış hasılatı karşılığı 1577.287.066 adet (lot) pay ihracı yapılmasını karara bağlamıştır. Bu kapsamda Şirket 5 Şubat 2026 tarihinde esas sözleşme değişikliği için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuş ve Kurul tarafından gelen 9 Şubat 2026 tarihli onay sonrasında söz konusu tahsisli sermaye artırımının 13 Şubat 2026 tarihi itibarıyla tescil işlemi tamamlanarak aynı tarihte 11522 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Tahsisli sermaye artışı sonrasında ihraç edilen toplam 1.577.287.066 adet payın yukarıda bahsedilen üç gerçek kişi ortağa 3,17 TL fiyattan satışı gerçekleştirilmiştir. Bu işlem sonrasında Şirket'in sermayesi her biri 1 TL değerinde 6.900.847.276 adet olmak üzere 6.900.847.276 TL'ye çıkmıştır. Kalan 3.422.712.934 TL ise hisse senedi ihraç primi olarak kaydedilmiştir. Tahsisli sermaye artışına konu 5 milyar TL tutar yukarıda belirtilen gerçek kişi ortaklar tarafından 2025 yılı içerisinde nakden ödenmiştir. Ortaklar tarafından ödenen ve finansal tablo yayınlama tarihinden önce tescilli gerçekleşen tahsisli sermaye artışı nedeniyle şirket hesaplarına giren 5 milyar TL tutar özkaynaklar altında pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları kaleminde raporlanmıştır.

33. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

34. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hesaplanmış raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 2.150.000 TL'dir. (31.12.2024: 1.701.570 TL)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Grup'un gayrimenkul yatırım ortaklığı ilgili tebliğ kapsamında hazırlanması gereken sınırlamamalara ilişkin kontrol tablosu bilgi amaçlı olarak aşağıda sunulmuştur. Portföy sınırlama tablosu bireysel tablolara göre hazırlanmış olup bilgi amaçlı sunulmuştur.

Grup'un, SPK'nın Seri: III No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31.12.2025	31.12.2024
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.033.073.404	229.597.979
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	49.762.505.124	42.414.416.003
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.087.661	3.846.486
D İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
E Diğer varlıklar		23.748.771.777	23.853.384.231
F Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	75.548.437.966	66.501.244.699
G Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	12.825.143.228	14.216.085.349
H Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
I Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	5.323.296	11.808.468
J İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	2.928.006.556	1.097.196.828
K Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	35.423.094.070	23.187.416.342
L Diğer kaynaklar		24.366.870.816	27.988.737.712
M Toplam kaynaklar (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	75.548.437.966	66.501.244.699

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31.12.2025	31.12.2024
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Mevduat/ Katılım hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	109.426.161	286.826.890
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.087.661,00	-
N	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	22.266.862.468	18.156.961.868
O	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
P	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	-	-

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oranı
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	66%	64%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	3%	0%	≤ %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	107%	144%	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0%	0%	≤ %10

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2025 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.