

**Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

1 Ocak- 30 Haziran 2026 Ara Hesap Dönemine
Ait Özet Finansal Tabloları
ve Sınırlı Denetim Raporu

İÇİNDEKİLER

Özet Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu	1
Özet Finansal Durum Tablosu	2-3
Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosu	4
Özet Özsermaye Değişim Tablosu	5
Özet Nakit Akış Tablosu	6
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	7-36

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na

1. Giriş

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynak değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

2. Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410'a "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi" uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

3. Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

24 Temmuz 2026, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member of Nexia

Ayhan Çetinkaya

Sorumlu Denetçi

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 Tarihleri İtibariyle Özet Finansal Durum Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	NOT	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
DÖNEN VARLIKLAR		39.045.997.370	39.329.672.555
Nakit ve nakit benzerleri	3	149.832.608	2.391.525.868
Finansal yatırımlar		2.647.570	2.619.456
Ticari alacaklar		2.051.986.503	3.707.542.334
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	1.911.743	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	2.050.074.760	3.707.542.334
Diğer alacaklar		25.202.475	24.953.638
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	25.202.475	24.953.638
Stoklar	7	30.527.945.213	27.623.987.053
Peşin ödenmiş giderler		5.837.010.650	5.160.540.516
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	3	4.337.346.730	3.859.276.655
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	1.499.663.920	1.301.263.861
Diğer dönen varlıklar	11	451.372.351	418.503.690
DURAN VARLIKLAR		50.482.678.089	49.636.096.787
Finansal yatırımlar		4.813.625	4.813.625
Diğer alacaklar		3.028.627	2.728.941
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	3.028.627	2.728.941
Stoklar	7	30.465.535.168	30.976.292.077
Maddi duran varlıklar	10	109.347.540	111.336.647
Kullanım hakkı varlıkları		8.445.166	11.260.220
Maddi olmayan duran varlıklar		3.238.653	4.460.105
Peşin ödenmiş giderler		18.513.172.998	17.223.049.405
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	18.513.172.998	17.223.049.405
Diğer duran varlıklar	11	1.333.341.332	1.246.251.108
Ertelenmiş vergi varlığı	17	41.754.980	55.904.659
TOPLAM VARLIKLAR		89.528.675.459	88.965.769.342

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 Tarihleri İtibariyle Özet Finansal Durum Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

YÜKÜMLÜLÜKLER	NOT	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		14.504.679.673	14.367.010.532
Kısa vadeli borçlanmalar	12	7.879.104.641	5.229.639.091
- Finansal borçlar		7.876.498.439	5.227.156.250
- Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler		2.602.693	2.478.318
- Diğer finansal borçlar		3.509	4.523
Ticari borçlar		4.211.430.823	6.137.860.894
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3	3.642.912	11.076.247
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	4.207.787.911	6.126.784.647
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		21.199.496	17.617.621
Diğer borçlar		349.629.600	648.106.428
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3	279.001.525	473.509.537
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	70.628.075	174.596.891
Ertelenmiş gelirler		2.036.595.908	2.326.865.155
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	9	2.036.595.908	2.326.865.155
Diğer kısa vadeli karşılıklar		6.719.205	6.921.343
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		6.719.205	6.921.343
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		32.430.249.617	32.884.556.620
Uzun vadeli borçlanmalar	12	9.029.113.022	9.879.506.193
- Finansal borçlar		9.027.333.339	9.875.715.803
- Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler		1.779.683	3.790.390
Diğer borçlar		1.511.660.862	3.130.582.148
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3	1.362.425.772	2.974.508.224
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	149.235.090	156.073.924
Ertelenmiş gelirler		18.452.300.382	16.767.664.005
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	3	20.750.000	317.088.940
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	9	18.431.550.382	16.450.575.065
Uzun vadeli karşılıklar		67.894.798	99.444.166
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		42.189.580	39.292.818
- Diğer uzun vadeli karşılıklar		25.705.218	60.151.348
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	17	3.369.280.553	3.007.360.108
ÖZKAYNAKLAR	13	42.593.746.169	41.714.202.190
Ödenmiş sermaye		6.900.847.276	5.323.560.210
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		9.831.366.567	9.551.241.871
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları		(39.761.673)	(39.761.673)
Geri alınmış paylar (-)		-	5.887.995.287
Paylara ilişkin primler/iskontolar		6.880.160.762	2.849.577.237
Birikmiş diğer kapsamlı gelir		(19.213.258)	(18.988.141)
-Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak		(19.213.258)	(18.988.141)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		317.142.637	158.606.863
Geçmiş yıllar karları		16.725.725.545	14.589.872.676
Net dönem karı		1.997.478.313	3.412.097.860
TOPLAM KAYNAKLAR		89.528.675.459	88.965.769.342

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar ve Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR KISMI	NOT	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Hasılat	14	903.178.766	224.639.269	795.538.339	-
Satışların maliyeti (-)	14	(792.412.115)	(74.072.025)	(676.076.673)	-
BRÜT KAR		110.766.651	150.567.244	119.461.666	-
Genel yönetim giderleri (-)		(197.676.342)	(164.932.719)	(87.513.729)	(76.330.312)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(15.568.406)	(29.109.624)	(6.774.564)	(14.244.861)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		41.486.404	1.138.620.490	2.371.074	1.132.871.263
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(38.031.923)	(385.013.074)	(33.976.134)	(219.426.100)
ESAS FAALİYET KARI/ (ZARARI)		(99.023.616)	710.132.317	(6.431.687)	822.869.990
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		438.617	13.721.713	230.274	706.241
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü kazançları/(zararları) ve iptalleri		16.957.451	1.654.283	(1.749.439)	(204.141)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		(81.627.548)	725.508.313	(7.950.852)	823.372.090
Finansal gelirler	15	1.653.777.250	1.279.646.773	1.474.553.043	882.777.967
Finansal giderler (-)	15	(819.786.199)	(1.635.055.922)	(695.221.760)	(1.129.456.254)
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)	16	1.621.209.946	3.069.965.073	(497.576.268)	1.220.779.414
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		2.373.573.449	3.440.064.237	273.804.163	1.797.473.217
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/ (gideri)		(376.095.136)	(563.522.922)	(24.100.738)	396.259.853
Dönem vergi gideri (-)		-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	17	(376.095.136)	(563.522.922)	(24.100.738)	396.259.853
DÖNEM NET KARI		1.997.478.313	2.876.541.315	249.703.425	2.193.733.070
<i>Pay başına kazanç</i>		<i>0,3060</i>	<i>0,5984</i>	<i>0,0362</i>	<i>0,4565</i>
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>		<i>(225.117)</i>	<i>1.757.509</i>	<i>(5.630.268)</i>	<i>98.070</i>
<i>- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları), ertelenen vergi sonrası</i>		<i>(225.117)</i>	<i>1.757.509</i>	<i>(5.630.268)</i>	<i>98.070</i>
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR		(225.117)	1.757.509	(5.630.268)	98.070
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.997.253.196	2.878.298.824	244.073.157	2.193.831.140

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tabloları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası’nın (“TL”) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		Birikmiş Karlar/ (Zararlar)		Toplam Özkaynaklar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar (-)	Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	Paylara İlişkin Primler / (İskontoları)	Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Dönem Net Karı/ (Zararı)	
01.01.2025	4.800.000.000	9.383.123.305	(39.761.673)	-	2.220.149.556	(17.751.574)	158.606.865	7.151.294.746	3.649.818.408	27.305.479.633
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	3.649.818.408	(3.649.818.408)	-
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	2.876.541.315	2.876.541.315
Toplam diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	1.757.509	-	-	-	1.757.509
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	1.757.509	-	-	2.876.541.315	2.878.298.824
Sermaye artırımını	523.560.210	168.118.562	-	-	629.427.681	-	-	-	-	1.321.106.453
Bağlı ortaklıklardaki kontrolün kaybı dolayısıyla meydana gelen artış (azalış)	-	-	-	-	-	-	-	59.233.204	-	59.233.204
Diğer değişiklikler nedeniyle artış (azalış)	-	-	-	-	-	-	-	4.080.003.012	-	4.080.003.012
30.06.2025	5.323.560.210	9.551.241.867	(39.761.673)	-	2.849.577.237	(15.994.065)	158.606.865	14.940.349.370	2.876.541.315	35.644.121.126
01.01.2026	5.323.560.210	9.551.241.871	(39.761.673)	5.887.995.287	2.849.577.237	(18.988.141)	158.606.863	14.589.872.676	3.412.097.860	41.714.202.190
Transferler	-	-	-	-	-	-	158.535.774	3.253.562.086	(3.412.097.860)	-
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	1.997.478.313	1.997.478.313
Toplam diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(225.117)	-	-	-	(225.117)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(225.117)	-	-	1.997.478.313	1.997.253.196
Sermaye Artırımı	1.577.287.066	280.124.696	-	(5.887.995.287)	4.030.583.525	-	-	-	-	-
Temettü Ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	(70.320.838)	-	(70.320.838)
Bağlı ortaklıklardaki kontrolün kaybı dolayısıyla meydana gelen artış (azalış)	-	-	-	-	-	-	-	(1.047.388.379)	-	(1.047.388.379)
30.06.2026	6.900.847.276	9.831.366.567	(39.761.673)	-	6.880.160.762	(19.213.258)	317.142.637	16.725.725.545	1.997.478.313	42.593.746.169

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Dönemlere Ait Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	NOT	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Net Karı (Zararı)		1.997.478.313	2.876.541.315
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		15.584.980	15.404.042
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(21.173.060)	36.412.616
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15	(834.331.203)	422.633.637
Bağlı ortaklık satış karı		-	(1.129.530.825)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(438.617)	(12.920.565)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	17	376.095.136	563.522.922
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.533.215.549	2.772.063.142
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	5	1.655.555.831	(1.952.425.974)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	6	(548.523)	(1.387.643.754)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	7	(2.393.201.251)	(5.455.978.656)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	8	(3.013.982.106)	(1.959.264.128)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	5	(1.926.430.071)	(75.150.682)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		3.581.875	(1.900.734)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	(1.722.890.102)	(1.249.574.418)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	9	1.394.367.130	2.123.758.121
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(119.958.885)	(374.818.049)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.058.099)	(1.582.182)
Parasal kazanç/ (kayıp)		344.646.564	49.690.331
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(4.246.702.088)	(7.512.826.983)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
İştiraklerin ve/veya iş ortaklıklarının pay satışı veya sermaye azaltımı sebebiyle oluşan nakit girişleri		-	1.128.373.238
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		410.503	15.204.861
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		9.328.087	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(18.887.454)	(3.119.729)
Alınan faiz		1.650.877.173	1.207.446.287
Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		1.641.728.309	2.347.904.657
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Ödenen temettü		(70.320.838)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri/ (çıkışları)		1.604.564.367	6.633.929.479
Ödenen faiz	15	(810.286.142)	(1.624.173.915)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		723.957.387	5.009.755.564
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/ (Azalış)		(1.881.016.392)	(155.166.762)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		2.391.525.868	265.667.801
E. Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Enflasyon Etkisi		(360.676.868)	(73.553.339)
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)	3	149.832.608	36.947.700

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, "Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi" ("Şirket") 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.

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sermayesi 6.900.847.276 TL'dir. Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	30 Haziran 2026	%	31 Aralık 2025
Fatih Erdoğan	15,80	1.090.563.443	10,61	564.801.087
Abdulkerim Fırat	15,80	1.090.563.463	10,61	564.801.108
Mehmet Erdoğan	15,80	1.090.563.447	10,61	564.801.092
Pasifik Holding A.Ş.	9,78	674.670.774	12,67	674.670.774
Pusula Portföy Beşinci Hisse Senedi Serbest Fon	-	-	10,10	537.463.865
Diğer	42,82	2.954.486.149	45,40	2.417.022.284
Sermaye	100	6.900.847.276	100	5.323.560.210

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 204 kişidir (31 Aralık 2025: 189 kişi).

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in finansal tabloları Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 24 Temmuz 2026 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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. Şirket'in müşterek faaliyetleri aşağıdaki gibidir.

Ortaklığın Unvanı	Faaliyet Konusu	İştirak Oranı (%)	
		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
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	%41,5
Göktürk Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%41,5	%41,5
Pasifik- Bodrum Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	-	%99
Pasifik- İncek Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%60	-
Pasifik- Etiler Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99	%99
Pasifik- Çengelköy Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99	%99

a. Merkez Ankara Adi Ortaklığı

Merkez Ankara Projesi, 9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. (%30) ile Pasifik Merkez Adi Ortaklığı (%70) arasında imzalanan "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" kapsamında; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi 63865 Ada, 2 Parsel üzerinde hasılat paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilmektedir. Pasifik Merkez Adi Ortaklığı; Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) ortaklığından oluşmaktadır. Söz konusu proje, 124.475,80 m² arsa alanı üzerinde geliştirilmekte olup toplam inşaat alanı 1.175.930,46 m²'dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 06 Şubat 2017 tarihinde alınmış ve bu tarih itibarıyla inşaat faaliyetlerine başlanmıştır. Ön satış süreci ise 28 Temmuz 2018 tarihinde başlatılmıştır. Proje kapsamında; 3 blok kamu ofisi, 1 blok cami, 6 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 2 blok teras ofisi, 2 blok ofis ve işyeri, 3 blok rezidans ile AVM ve kapalı otopark alanları inşa edilmektedir.

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

Next Level İstanbul Projesi, 29 Nisan 2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. (%45) ile Pasifik Levent Adi Ortaklığı (%55) arasında yapılmış olan "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" kapsamında; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi 1799 Ada, 1 Parsel üzerinde hasılat paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilmektedir. Pasifik – Levent Adi Ortaklığı; Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) ortaklığından oluşmaktadır. Söz konusu projenin yer aldığı parsel, "Turizm + Ticaret + Konut" fonksiyonlu 14.445,83 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 101.302,43 m²'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)

Emlak Konut GYO A.Ş. (%45) ile Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı (%55) arasında 12 Mayıs 2023 tarihinde imzalanan "Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi 328 Ada 5 Parsel ve 261 Ada 1 Parsel Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" ne ilişkin sözleşme, proje geliştirme, imalat ve satış faaliyetlerine başlanılmadan önce, taraflar arasında 01.04.2026 tarihinde imzalanan Tasfiye Protokolü kapsamında karşılıklı mutabakatla sona erdirilmiştir. Tasfiye Protokolü'ne ilişkin açıklama ise 13.04.2026 tarihinde ilgili taraflarca Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayımlanmıştır.

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

Emlak Konut GYO A.Ş. (%45) ile Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı (%55) arasında 12 Mayıs 2023 tarihinde imzalanan "Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi 328 Ada 5 Parsel ve 261 Ada 1 Parsel Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" ne ilişkin sözleşme, proje geliştirme, imalat ve satış faaliyetlerine başlanılmadan önce, taraflar arasında 01 Nisan 2026 tarihinde imzalanan tasfiye protokolü kapsamında karşılıklı mutabakatla sona erdirilmiştir. Tasfiye protokolüne ilişkin açıklama ise 13.04.2026 tarihinde ilgili taraflarca Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayımlanmıştır. Adi ortaklık Yönetim Kurulu tarafından 19 Haziran 2026 tarihinde alınan karar neticesinde adi ortaklığın tasfiye işlemlerinin başlatılması kararı alınmış olup 25 Haziran 2026 itibarıyla tasfiye işlemi gerçekleşmiştir.

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 bulunan mevcut yapıların kentsel dönüşüm kapsamında yeniden geliştirilmesi amacıyla kurulmuştur. Projeye ilişkin kat karşılığı sözleşme süreci, arsa malikleri %52 ve Pasifik – Çengelköy Adi Ortaklığı %48 pay oranına sahip olacak şekilde 19.12.2025 tarihinde başlatılmıştır. Proje kapsamında maliklerin büyük çoğunluğu ile mutabakat sağlanmış olup, kalan hissedarlarla görüşmeler devam etmektedir. Maliklerle nihai mutabakatın sağlanmasını takiben proje yapım sürecine başlanması planlanmaktadır.

h. Pasifik- Çengelköy Adi Ortaklığı

Pasifik İncek Adi Ortaklığı, Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalanacak olan "Ankara Gölbaşı Taşpınar Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" kapsamında 02.06.2026 tarihinde kurulmuştur. Adi ortaklık; Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%60) ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%40) ortaklığından oluşmaktadır. Söz konusu sözleşmenin imzalanmasının ardından proje yapım sürecine başlanması planlanmaktadır. Cari dönem itibarıyla henüz faaliyetlerine başlamamıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a) Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

İlişikteki 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.

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

b) TFRS'lere Uygunluk Beyanı

İlişikteki 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 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

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 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı" hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Haziran 2026 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır.

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. Şirket bu nedenle, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ara dönem özet finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks (*)	Düzeltilme Katsayısı
30.06.2026	129,99	1,0000
31.12.2025	110,39	1,1776
30.06.2025	98,40	1,3210

(*) 2026 yılı itibarıyla TÜİK tarafından baz yılı 2025=100 olarak güncellenmiştir. Bu nedenle, önceki dönemlerde farklı bir referans yılı ve ölçeklendirme ile raporlanan endeks değerleri yeni baz yılına göre revize edilmiştir. Karşılaştırılabilir olması amacıyla geçmiş veriler de aynı baz yılına uyarlanmıştır.

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem özet finansal tablolar, finansal durum tablosu tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltme yapılmamaktadır. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.
- Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- Finansal Durum Tablosu'ndaki parasal olmayan kalemlerin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir (Not 16).

d) Kullanılan Para Birimi ve Yabancı Para Değerlemesinde Kullanılan Kurlar

Şirket'in faaliyetlerinde kullanılan para birimi Türk Lirası olup, raporlamada da aynı para birimi kullanılmıştır.

	USD		AVRO	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
30.06.2026	46,5747	46,6586	53,0866	53,1823
31.12.2025	42,8457	42,9229	50,2859	50,3765

e) 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 finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

f) İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

Finansal tablolar, Şirket'in faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde, varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS ve yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durum ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır

i) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te KGG, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

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

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGG tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.
- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem bedeli"ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

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

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

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

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

TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 18 – 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 – Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

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

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Nisan 2026 tarihinde KGK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin geçerli para biriminden yüksek enflasyonlu bir ekonominin sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, geçerli 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, geçerli para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışındaki işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanır ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bir işletmenin geçerli para birimi ve sunum para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olması (veya farklı yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimleri olması) ve geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurtdışındaki işletmelerinin faaliyet sonuçlarının ve finansal durumunun çevirimini yapması durumunda, işletme bu değişiklikleri ilk kez uyguladığı yıllık raporlama döneminin başından itibaren uygular. Buna ek olarak, bu tür bir işletme daha önce yayımlanmış finansal tablolarında yer alan yurtdışındaki işletmelere ilişkin karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca ilgili tutarlara uygulamış olduğu genel fiyat endeksini kullanarak yeniden düzenler. Bu kapsama girmeyen işletmeler bu değişiklikleri geriye dönük olarak uygular.

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

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

Aşağıda belirtilen UFRS 20 Standardı ile UMS 28'e yönelik değişiklik UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 20 – Düzenlemeye Dayalı Varlıklar ve Düzenlemeye Dayalı Yükümlülükler Standardı

Mayıs 2026 tarihinde UMSK, düzenlemeye tabi varlıkların, düzenlemeye tabi yükümlülüklerin, düzenlemeye tabi gelirlerin ve düzenlemeye tabi giderlerin muhasebeleştirilmesi, ölçümü, sunumu ve açıklanmasına ilişkin hükümleri belirleyen UFRS 20'yi yayımlamıştır. UFRS 20, işletmelerin UFRS 15 gibi mevcut UFRS muhasebe standartlarını uygulayarak halihazırda sundukları bilgileri tamamlayan ek bilgileri sunmalarını gerektirecek ilave hükümler getirmektedir. Bu ek bilgiler, finansal tablo kullanıcılarının her bir raporlama döneminde sunulan düzenlemeye tabi mal veya hizmetler karşılığında tarifelere göre kabul edilebilir olan toplam bedeli ve buna ilişkin hak ve yükümlülükleri anlamalarına imkân sağlamaktadır.

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

UMS 28 Değişiklikleri – İştirak ve İş Ortaklıklarına Yönelik Gerçeğe Uygun Değer Opsiyonu

UMSK'nın Haziran 2026 tarihinde yayımladığı değişiklikler, UMS 28'de yer alan gerçeğe uygun değer opsiyonunu hangi işletmelerin uygulayabileceğine açıklık getirmektedir. Değişikliklerde, “benzer işletme” kavramının, UFRS 18'in 49(a) paragrafında açıklandığı şekliyle, belirli varlık türlerine yatırım yapılması faaliyetini ana faaliyeti olarak yürüten işletmeleri de kapsadığı belirtilmiştir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer opsiyonunu uygulama hakkının, iştirak veya iş ortaklığındaki yatırımı doğrudan elinde bulunduran işletme özelinde değerlendirilmesi gerektiği de açıklığa kavuşturulmuştur.

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

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kasa	3.444	119
Banka mevduatları	149.829.164	2.391.525.749
	149.832.608	2.391.525.868

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ilişkili taraflarla olan kısa vadeli ticari alacaklarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	1.911.743	-
	1.911.743	-

Şirket'in ilişkili taraflarla olan kısa vadeli ticari borçlarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Pasifik Teknoloji A.Ş.	353.609	5.659.885
Pasifik Perakende Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	3.218.477	1.145.968
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	-	4.087.528
Mainty Teknoloji A.Ş.	70.826	182.866
	3.642.912	11.076.247

Şirket'in ilişkili taraflarla olan kısa vadeli diğer borçlarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Fatih Erdoğan	93.000.508	109.517.311
Mehmet Erdoğan	93.000.509	109.517.311
Abdulkerim Fırat	93.000.508	109.517.311
Pasifik Holding A.Ş.	-	144.957.604
	279.001.525	473.509.537

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Şirket'in ilişkili taraflarla olan uzun vadeli diğer borçlarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Pasifik Holding A.Ş.	1.337.230.210	2.907.607.493
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	25.195.562	27.257.715
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	-	8.789.154
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	-	30.853.862
	1.362.425.772	2.974.508.224

Şirket'in ilişkili taraflarla olan uzun vadeli ertelenmiş gelirlerinin bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Fatih Erdoğan	20.750.000	317.088.940
	20.750.000	317.088.940

Şirket'in ilişkili taraflarla olan kısa vadeli peşin ödenmiş gider bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	4.125.586.000	3.677.986.593
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	209.988.952	81.548.284
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	-	97.880.367
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	1.771.778	-
Next Level Management A.Ş.	-	1.861.411
	4.337.346.730	3.859.276.655

1 Ocak -30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu'na yapılan maaş ve benzeri ödemelerin toplamı 2.421.460 TL'dir (1 Ocak- 30 Haziran 2025: Endekslenmiş değeri 7.383.236 TL'dir).

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar	2.051.986.503	3.707.542.334
- İlişkili taraflardan	1.911.743	-
- Diğer taraflardan	2.050.074.760	3.707.542.334
	2.051.986.503	3.707.542.334

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Şirket'in kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	4.169.110.487	6.095.798.736
- İlişkili taraflara	3.642.912	11.077.467
- Diğer taraflara	4.165.467.575	6.084.721.269
Borç senetleri	42.320.336	43.478.750
- Diğer taraflara	42.320.336	43.478.750
	4.211.430.823	6.139.277.486
Ertelenmiş finansman geliri (-)	-	(1.416.592)
- İlişkili taraflara	-	(1.220)
- Diğer taraflara	-	(1.415.372)
	4.211.430.823	6.137.860.894

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in kısa vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Vergi dairelerinden alacaklar	20.778.954	23.566.209
Personelden alacaklar	-	1.552
Diğer	4.423.521	1.385.877
	25.202.475	24.953.638

Şirket'in uzun vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	3.028.627	2.728.941
	3.028.627	2.728.941

Şirket'in kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara borçlar	279.001.525	473.509.541
Ödenecek vergi ve fonlar	67.690.459	174.117.632
Diğer borçlar	2.937.616	479.255
	349.629.600	648.106.428

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Şirket'in uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara borçlar	1.362.425.772	2.974.508.224
Alınan depozito ve teminatlar	149.235.090	156.073.924
	1.511.660.862	3.130.582.148

Şirket'in ilişkili taraflardan alacak ve borç bakiyeleri Not 5'te detaylı olarak açıklanmıştır.

7. STOKLAR

Şirket'in stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli stoklar	30.527.945.213	27.623.987.053
- Merkez Ankara Projesi	30.527.945.213	27.623.987.053
Uzun vadeli stoklar	30.465.535.156	30.976.292.063
- Kemerburgaz Projesi	11.400.009.346	10.972.277.069
- Göktürk Projesi	11.804.521.064	10.820.006.732
- Bodrum Projesi	-	3.283.930.944
- Levent	7.250.548.176	5.889.674.179
- Etiler	10.456.570	10.403.139
	60.993.480.369	58.600.279.116

Merkez Ankara Projesi, 9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. (%30) ile Pasifik Merkez Adi Ortaklığı (%70) arasında imzalanan "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" kapsamında; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi 63865 Ada, 2 Parsel üzerinde hasılat paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilmektedir. Pasifik Merkez Adi Ortaklığı; Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) ortaklığından oluşmaktadır. Söz konusu proje, 124.475,80 m² arsa alanı üzerinde geliştirilmekte olup toplam inşaat alanı 1.175.930,46 m²'dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 06 Şubat 2017 tarihinde alınmış ve bu tarih itibarıyla inşaat faaliyetlerine başlanmıştır. Ön satış süreci ise 28 Temmuz 2018 tarihinde başlatılmıştır. Proje kapsamında; 3 blok kamu ofisi, 1 blok cami, 6 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 2 blok teras ofisi, 2 blok ofis ve işyeri, 3 blok rezidans ile AVM ve kapalı otopark alanları inşa edilmektedir.

-Next Level İstanbul Projesi, 29 Nisan 2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. (%45) ile Pasifik Levent Adi Ortaklığı (%55) arasında yapılmış olan "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" kapsamında; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi 1799 Ada, 1 Parsel üzerinde hasılat paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilmektedir. Pasifik – Levent Adi Ortaklığı; Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) ortaklığından oluşmaktadır. Söz konusu projenin yer aldığı parsel, "Turizm + Ticaret + Konut" fonksiyonlu 14.445,83 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 101.302,43 m²'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.

- 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, Emlak Konut GYO A.Ş. (%45) ile Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı (%55) arasında 12 Mayıs 2023 tarihinde imzalanan "Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi 328 Ada 5 Parsel ve 261 Ada 1 Parsel Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ne ilişkin sözleşme, proje geliştirme, imalat ve satış faaliyetlerine başlanılmadan önce, taraflar arasında 01 Nisan 2026 tarihinde imzalanan tasfiye protokolü kapsamında karşılıklı mutabakatla sona erdirilmiştir. Tasfiye protokolüne ilişkin açıklama ise 13.04.2026 tarihinde ilgili taraflarca Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayımlanmıştır. Adi ortaklık Yönetim Kurulu tarafından 19 Haziran 2026 tarihinde alınan karar neticesinde adi ortaklığın tasfiye işlemlerinin başlatılması kararı alınmış olup 25 Haziran 2026 itibarıyla tasfiye işlemi gerçekleşmiştir

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket'in peşin ödenmiş kısa vadeli giderlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	4.337.346.730	3.859.276.655
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	1.429.581.074	1.259.326.618
Gelecek aylara ait giderler	70.082.846	41.937.243
	5.837.010.650	5.160.540.516

Şirket'in peşin ödenmiş uzun vadeli giderlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen avanslar	18.473.924.040	17.177.714.927
Gelecek yıllara ait giderler	39.248.958	45.334.478
	18.513.172.998	17.223.049.405

9. ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in cari dönem itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan avanslar	2.036.595.908	2.326.865.155
- Diğer taraflardan	2.036.595.908	2.326.865.155
	2.036.595.908	2.326.865.155

Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan avanslar	4.068.816.008	5.981.610.910
- İlişkili taraflardan	-	317.088.940
- Diğer taraflardan	4.068.816.008	5.664.521.970
Ertelenmiş gelirler (*)	14.383.484.374	10.786.053.095
	18.452.300.382	16.767.664.005

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Maliyet değeri	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2026
Tesis, makine ve cihazlar	24.810.971	1.466.083	-	26.277.054
Taşıtlar	25.177.365	8.298.787	(13.872.040)	19.604.112
Demirbaşlar	94.081.343	9.122.584	-	103.203.927
Özel maliyetler	54.708.251	-	-	54.708.251
Yapılmakta olan yatırımlar	16.311.824	-	-	16.311.824
	215.089.754	18.887.454	(13.872.040)	220.105.168
Birikmiş amortismanlar				
Tesis, makine ve cihazlar	8.874.849	1.181.793	-	10.056.642
Taşıtlar	6.318.994	1.197.351	(4.543.953)	2.972.392
Demirbaşlar	54.791.102	3.787.820	-	58.578.922
Özel maliyetler	33.768.162	5.381.510	-	39.149.672
	103.753.107	11.548.474	(4.543.953)	110.757.628
30 Haziran 2026 itibarıyla net defter değeri				109.347.540

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Maliyet Değeri	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2025
Tesis, makine ve cihazlar	28.836.306	19.522	(4.516.037)	24.339.791
Taşıtlar	23.273.762	1.903.605	-	25.177.367
Demirbaşlar	112.259.262	856.749	(19.691.174)	93.424.837
Özel maliyetler	65.953.019	-	(11.244.772)	54.708.247
	230.322.349	2.779.876	(35.451.983)	197.650.242
Birikmiş Amortismanlar				
Tesis, makine ve cihazlar	7.850.102	1.013.297	(1.583.860)	7.279.539
Taşıtlar	3.545.334	1.342.304	-	4.887.638
Demirbaşlar	51.310.496	4.208.233	(4.869.007)	50.649.722
Özel maliyetler	26.819.601	4.218.054	(5.109.135)	25.928.520
	89.525.533	10.781.888	(11.562.002)	88.745.419
30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri				108.904.823

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	448.352.922	415.419.969
Diğer KDV	3.019.429	2.324.919
Personel avansları	-	758.802
	451.372.351	418.503.690

Şirket'in diğer duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	1.333.341.332	1.246.251.108
	1.333.341.332	1.246.251.108

12. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR**A. Kredi Yükümlülükleri**

Şirket'in mevcut finansal borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli TL banka kredileri	7.876.498.439	5.227.156.250
Uzun vadeli TL banka kredileri	9.027.333.339	9.875.715.803
	16.903.831.778	15.102.872.053

Şirket'in cari dönem ve önceki dönem itibarıyla finansal borçlarının vade yapısı aşağıdaki gibidir.

Kredi Vade Yapısı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1 yıl içerisinde ödenecek	7.876.498.439	5.227.156.250
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	2.483.307.544	2.577.000.234
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	3.107.443.655	2.960.961.060
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	2.288.721.430	2.663.200.357
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	1.147.860.710	1.674.554.152
	16.903.831.778	15.102.872.053

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

B. Diğer Finansal Yükümlülükler

Şirket'in kredi kartı borçları aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kredi kartı borçları	3.509	4.523
	3.509	4.523

C. Kiralama Yükümlülükleri

Şirket'in kısa ve uzun vadeli kiralamalarının detayları aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli kiralamalar	2.602.693	2.478.318
	2.602.693	2.478.318

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli kiralamalar	1.779.683	3.790.390
	1.779.683	3.790.390

13. SERMAYE

Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortaklar	%	30 Haziran 2026	%	31 Aralık 2025
Fatih Erdoğan	15,80	1.090.563.443	10,61	564.801.087
Abdulkerim Fırat	15,80	1.090.563.463	10,61	564.801.108
Mehmet Erdoğan	15,80	1.090.563.447	10,61	564.801.092
Pasifik Holding A.Ş.	9,78	674.670.774	12,67	674.670.774
Pusula Portföy Beşinci Hisse Senedi Serbest Fon	-	-	10,10	537.463.865
Diğer	42,82	2.954.486.149	45,40	2.417.022.284
Sermaye	100	6.900.847.276	100	5.323.560.210
Sermaye düzeltmesi farkları		9.831.366.567		9.551.241.871
Düzeltilmiş sermaye		16.732.213.843		14.874.802.081

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 24.000.000.000 TL'dir.

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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 tutar yukarıda belirtilen gerçek kişi ortaklar tarafından 2025 yılı içerisinde nakden ödenmiştir.

Paylara İlişkin Primler

Şirket'in paylara ilişkin primlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Hisse senedi ihraç primleri	6.880.160.762	2.849.577.237
	6.880.160.762	2.849.577.237

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.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yasal yedekler	317.142.637	158.606.863
	317.142.637	158.606.863

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in dönem sonu ve önceki dönem itibarıyla satış gelirleri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Yurtiçi satışlar	903.178.766	224.713.205
Satış iskontoları (-)	-	(73.936)
	903.178.766	224.639.269

Şirket'in dönem sonu ve önceki dönem itibarıyla satışların maliyeti de aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Satışların maliyeti (-)	(792.412.115)	(74.072.025)
	(792.412.115)	(74.072.025)

15. FİNANSMAN GELİRLERİ/ (GİDERLERİ)

Şirket'in finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Faiz ve adat gelirleri	1.653.777.250	1.208.416.936
Kur farkı gelirleri	-	12.050
Reeskont faiz gelirleri	-	71.217.787
	1.653.777.250	1.279.646.773

Şirket'in finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Faiz giderleri	(817.834.592)	(1.624.173.915)
Reeskont faiz giderleri	-	(9.251.575)
Diğer finansman giderleri	(1.951.607)	(1.630.432)
	(819.786.199)	(1.635.055.922)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

16. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)

Parasal Kazanç/(Kayıp)	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Stoklar	7.915.144.933	6.556.176.023
Peşin Ödenmiş Giderler	2.856.376.855	4.538.899.532
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.782.607	11.923.854
Ertelenmiş Gelirler	(2.525.520.083)	(2.707.173.101)
Sermaye	(2.498.226.483)	(2.026.892.631)
Paylara İlişkin Primler	(1.027.251.982)	(317.278.830)
Geri Alınmış Paylar	5.936.673	5.682.291
Yasal Yedekler	(46.883.370)	(22.666.311)
Geçmiş Yıl Kârları	(2.330.986.777)	(6.298.148.926)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	2.862.448	2.518.044
Gelir Tablosu Endekslemeleri	333.429.903	347.717.997
Diğer	(1.066.454.778)	2.979.207.131
Toplam	1.621.209.946	3.069.965.073

17. 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.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait kar veya zarar tablolarına yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

Vergi Gelir/ (Gideri)	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Ertelenen vergi geliri/ (gideri)	(376.095.136)	(563.522.922)
Toplam vergi (gideri)/ geliri, net	(376.095.136)	(563.522.922)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 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

Şirket, 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.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait ertelenmiş vergi varlığı / yükümlülüğü tablosu aşağıdaki gibidir:

Ertelenen Vergi Varlık ve (Yükümlülükleri)	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dava karşılıkları	2.570.522	6.015.135
Kıdem tazminatı karşılığı	2.981.311	2.713.162
Adat tahakkuku	526.599	409.925
Amortisman ve itfa düzeltmeleri	(45.189.915)	(21.200.492)
Devam eden inşaat projeleri ile ilgili düzeltmeler	(3.287.455.795)	(2.938.516.400)
Kullanım hakları	(316.059)	(359.057)
Diğer düzeltmeler	(642.236)	(517.722)
Ertelenen Net Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	(3.327.525.573)	(2.951.455.449)

18. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Net Dönem Karı	1.997.478.313	2.876.541.315
Hisse senedi sayısı	6.900.847.276	4.800.000.00
1 hissenin nominal değeri	1	1
Ağırlıklı hisse senedi sayısı	6.526.132.668	4.800.000.000
Hisse Başına Düşen Kar	0,3060	0,5984

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

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

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

Döviz Pozisyonu Tablosu – 30.06.2026	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	150.028	1.972	1.096
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	56.603.836	36.479	1.034.250
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	56.753.864	38.451	1.035.346
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)	56.753.864	38.451	1.035.346
10. Ticari Borçlar	11.580.679	248.200	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	11.580.679	248.200	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	20.816.701	440.642	4.832
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	20.816.701	440.642	4.832
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	32.397.380	688.842	4.832
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)	24.356.484	(650.391)	1.030.514
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(11.430.651)	(246.228)	1.096
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

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu - 31.12.2025	Endeksli TL	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	164.399	139.605	1.972	1.096
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	10.984.276	9.327.680	217.704	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	11.148.675	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)	11.148.675	9.467.285	219.676	1.096
10. Ticari Borçlar	7.030.313	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)	7.030.313	5.970.035	134.928	3.544
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	20.235.273	17.183.486	397.517	2.400
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	20.235.273	17.183.486	397.517	2.400
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	27.265.586	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)	(16.116.911)	(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)	(6.865.914)	(5.830.430)	(132.956)	(2.448)
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	-	-	-	-

20. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1) 1 Temmuz 2026 tarihinde, İstanbul ili Eyüpsultan ilçesi Kemerburgaz 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi'nin gerçekleştirilmesi amacıyla, ortaklık yapısı %60 Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve %40 Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. olacak şekilde Pasifik Eyüpsultan adi ortaklığı kurulmuştur.

2) 21 Temmuz 2026 tarihinde, Pasifik İncek Adi ortaklığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında Ankara Gölbaşı Taşpınar Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'ne ilişkin sözleşme imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri 23.000.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, Pasifik Grubu'nun gelir paylaşım oranı %65'tir. Bu çerçevede, İş Ortaklığı'nın sözleşme kapsamındaki toplam gelir payı 14.950.000.000 TL'dir.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket'in 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.

Şirket'in, 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

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30.06.2026	31.12.2025
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	152.480.178	2.394.145.324
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	60.993.480.381	58.600.279.130
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.813.625	4.813.625
D İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
E Diğer varlıklar		28.377.901.275	27.966.531.263
F Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	89.528.675.459	88.965.769.342
G Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	16.903.831.778	15.102.872.053
H Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	3.509	4.523
I Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	4.382.376	6.268.708
J İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	1.641.427.297	3.448.017.761
K Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	42.593.746.169	41.714.202.190
L Diğer kaynaklar		28.385.284.330	28.694.404.107
M Toplam kaynaklar (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	89.528.675.459	88.965.769.342

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30.06.2026	31.12.2025
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)	151.282.827	129.576.500
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)	4.813.625	4.813.625
N	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	26.221.457.242	26.221.457.242
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)	68%	66%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	3%	≤ %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	105%	107%	≤ %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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 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.