

İÇİNDEKİLER

Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu	1
Özet Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosu	3
Özet Konsolide Özsermaye Değişim Tablosu	4
Özet Konsolide Nakit Akış Tablosu	5
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6-36

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 Tarihleri İtibariyle Özet Konsolide Finansal Durum Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	NOT	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
DÖNEN VARLIKLAR		38.928.106.024	36.756.446.300
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	103.090.844	2.237.958.213
Finansal Yatırımlar		2.418.239	2.447.783
Ticari Alacaklar		5.212.563.675	3.464.569.319
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	5.212.563.675	3.464.569.319
Diğer Alacaklar		25.296.797	23.341.477
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	25.296.797	23.341.477
Stoklar	7	27.196.473.964	25.813.577.247
Peşin Ödenmiş Giderler		6.042.496.655	4.823.476.300
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	4	4.524.444.450	3.606.348.926
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	1.518.052.205	1.217.127.374
Diğer Dönen Varlıklar	11	345.765.850	391.075.961
DURAN VARLIKLAR		47.616.566.835	46.378.622.408
Diğer Alacaklar		3.223.524	2.550.093
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	3.223.524	2.550.093
Stoklar	7	30.304.259.204	28.946.180.247
Maddi Duran Varlıklar	10	102.030.756	104.093.729
Kullanım Hakkı Varlıkları		9.206.972	10.522.252
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		3.545.498	4.167.800
Peşin Ödenmiş Giderler		15.978.475.455	16.094.292.087
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	15.978.475.455	16.094.292.087
Diğer Duran Varlıklar	11	1.029.954.182	1.164.574.801
Ertelenmiş Vergi Varlığı	17	185.871.244	52.241.399
TOPLAM VARLIKLAR		86.544.672.859	83.135.068.708

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 Tarihleri İtibariyle Özet Konsolide Finansal Durum Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

YÜKÜMLÜLÜKLER	NOT	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		15.046.334.990	13.426.857.250
Kısa Vadeli Borçlanmalar		5.774.419.798	4.886.901.098
- Finansal Borçlar	12	5.772.074.294	4.884.580.976
- Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	12	2.340.408	2.315.895
- Diğer Finansal Borçlar	12	5.096	4.227
Ticari Borçlar		6.912.194.676	5.735.617.055
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	10.264.937	10.364.047
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	6.901.929.739	5.725.253.008
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		27.081.552	16.463.005
Diğer Borçlar		316.566.782	605.895.136
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5	278.977.900	442.476.858
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	37.588.882	163.418.278
Ertelenmiş Gelirler		2.007.394.772	2.175.513.221
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	2.007.394.772	2.175.513.221
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		8.677.410	6.467.735
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		8.677.410	6.467.735
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		30.882.211.569	30.729.381.709
Uzun Vadeli Borçlanmalar		8.149.848.106	9.232.027.071
- Finansal Borçlar	12	8.147.310.714	9.228.485.094
- Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	12	2.537.392	3.541.977
Diğer Borçlar		2.809.207.899	2.925.411.307
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4	2.672.372.434	2.779.566.094
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	136.835.465	145.845.213
Ertelenmiş Gelirler		16.599.590.190	15.668.751.554
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	5	479.691.250	296.307.692
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	16.119.898.940	15.372.443.862
Uzun Vadeli Karşılıklar		50.181.896	92.926.834
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		32.543.496	36.717.661
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		17.638.400	56.209.173
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	17	3.273.383.478	2.810.264.943
ÖZKAYNAKLAR	13	40.616.126.300	38.978.829.749
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		40.615.610.982	38.978.019.150
Ödenmiş Sermaye		6.900.847.276	5.323.560.210
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		8.734.777.435	8.576.383.047
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları		-	5.502.110.209
Geri Alınmış Paylar (-)		(37.155.789)	(37.155.789)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		6.429.251.539	2.662.822.784
Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		(12.692.793)	(17.743.703)
-Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak		(12.692.793)	(17.743.703)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		292.805.360	148.212.150
Geçmiş Yıllar Karları		16.675.237.032	13.631.067.218
Net Dönem Karı		1.632.540.922	3.188.763.024
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		515.318	810.599
TOPLAM KAYNAKLAR		86.544.672.859	83.135.068.708

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Dönemlere Ait Özet Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR KISMI	NOT	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Hasılat	14	155.273.015	209.916.951
Satışların Maliyeti (-)	14	(151.018.068)	(69.217.346)
BRÜT KAR		4.254.947	140.699.605
Genel Yönetim Giderleri (-)		(103.360.607)	(82.887.188)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(21.083.707)	(15.433.532)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		36.551.805	5.372.436
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(3.824.855)	(154.734.801)
ESAS FAALİYET KARI/ (ZARARI)		(87.462.417)	(106.983.480)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		194.689	11.992.532
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları/ (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri		17.480.885	1.736.627
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		(69.786.843)	(93.254.321)
Finansal Gelirler	15	167.646.585	371.170.452
Finansal Giderler (-)	15	(116.400.785)	(472.463.879)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/ (Kayıpları)	16	1.979.714.161	1.727.786.376
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		1.961.173.118	1.533.238.628
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/ (Gideri)		(328.927.477)	(896.881.265)
Dönem Vergi Gideri (-)		-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	17	(328.927.477)	(896.881.265)
NET DÖNEM KARI		1.632.245.641	636.357.363
Dönem Karının Dağılımı		1.632.245.641	636.357.363
<i>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</i>		(295.281)	(502.946)
<i>Ana Ortaklık Payları</i>		1.632.540.922	636.860.309
Pay Başına Kazanç	18	0,2655	0,1325
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		5.050.910	1.550.684
<i>-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları), vergi sonrası</i>		5.050.910	1.550.684
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR		5.050.910	1.550.684
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.637.296.551	637.908.047

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının
31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Özkaynaklar Değişim Tabloları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası’nın (“TL”) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		Birikmiş Karlar/ (Zararlar)				
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar (-)	Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)	Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)		Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Dönem Net Karı/ (Zararı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
01.01.2025	4.800.000.000	8.453.595.447	(37.155.789)	-	2.074.646.283	(16.588.178)	148.212.150	6.680.967.165	3.409.648.337	25.513.325.415	691.719	25.514.017.134
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	3.409.648.337	(3.409.648.337)	-	-	-
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	636.860.309	636.860.309	(502.946)	636.357.363
Toplam diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	1.550.684	-	-	-	1.550.684	-	1.550.684
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	1.550.684	-	-	636.860.309	638.410.993	(502.946)	637.908.047
31.03.2025	4.800.000.000	8.453.595.447	(37.155.789)	-	2.074.646.283	(15.037.494)	148.212.150	10.090.615.502	636.860.309	26.151.736.408	188.773	26.151.925.181
01.01.2026	5.323.560.210	8.576.383.047	(37.155.789)	5.502.110.209	2.662.822.784	(17.743.703)	148.212.150	13.631.067.218	3.188.763.024	38.978.019.150	810.599	38.978.829.749
Transferler	-	-	-	-	-	-	144.593.210	3.044.169.814	(3.188.763.024)	-	-	-
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	1.632.540.922	1.632.540.922	(295.281)	1.632.245.641
Toplam diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	5.050.910	-	-	-	5.050.910	-	5.050.910
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	5.050.910	-	-	1.632.540.922	1.637.591.832	(295.281)	1.637.296.551
Sermaye Artırımı	1.577.287.066	158.394.388	-	(5.502.110.209)	3.766.428.755	-	-	-	-	-	-	-
31.03.2026	6.900.847.276	8.734.777.435	(37.155.789)	-	6.429.251.539	(12.692.793)	292.805.360	16.675.237.032	1.632.540.922	40.615.610.982	515.318	40.616.126.300

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Dönemlere Ait Özet Konsolide Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	NOT	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Net Karı (Zararı)		1.632.245.641	636.357.363
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		7.312.064	8.600.279
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(28.839.339)	29.511.575
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15	15.470.475	77.365.400
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(194.689)	(11.992.533)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	17	328.927.477	896.881.265
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.954.921.629	1.636.723.349
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	5	(1.747.994.356)	821.630.721
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	6	(2.628.751)	(388.310.074)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	7	(2.740.975.674)	(2.217.324.052)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	8	(1.103.203.723)	(957.030.872)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	5	1.176.577.621	(317.656.377)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		10.618.547	5.427.434
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	(405.531.762)	(1.193.529.449)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	9	762.720.187	370.889.450
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		179.930.730	(97.075.881)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(823.807)	(502.649)
Parasal kazanç/ (kayıp)		216.209.049	66.132.448
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.700.180.310)	(2.270.625.952)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		224.233	15.533.662
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		1.319.956	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(4.631.465)	(424.395)
Alınan faiz		103.439.469	312.320.980
Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		100.352.193	327.430.247
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri/ (çıkışları)		(194.660.265)	2.197.932.625
Ödenen faiz	15	(115.684.214)	(386.676.655)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		(310.344.479)	1.811.255.970
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/ (Azalış)		(1.910.172.596)	(131.939.735)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	3	2.237.958.213	248.264.496
E. Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Enflasyon Etkisi		(224.694.773)	(69.583.228)
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)	3	103.090.844	46.741.533

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 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.

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sermayesi 6.900.847.276 TL'dir. Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Mart 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, bağlı ortaklığı ve müşterek faaliyetlerinin tamamı bundan sonra Grup olarak ifade edilecektir.

Grup'un 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 187 kişidir (31 Aralık 2025: 189 kişi).

Finansal Tabloların Onaylanması

Grup'un konsolide finansal tabloları Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 6 Mayıs 2026 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 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 Mart 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	%99
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. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılıklı 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

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.

Grup, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Mart 2026 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin konsolide 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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Grup bu nedenle, 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Mart 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. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, ara dönem özet konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks (*)	Düzeltilme Katsayısı
31.03.2026	121,47	1,0000
31.12.2025	110,39	1,1004
31.03.2025	92,82	1,3086

(*) 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. Karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla geçmiş veriler de aynı baz yılına uyarlanmıştır.

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem özet konsolide 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 Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir (Not 16).

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.

e) 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.

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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.

g) İşletmenin Sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

h) 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.

ı) 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.

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 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 Grup'un finansal durum ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır

a) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişik ve yorumlar

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

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı ("TFRS 9") ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar Standardına ("TFRS 7") ilişkin finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim 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 geri çağrılabilir olmayan 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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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 uygulanacaktır

Genel anlamda, Grup finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) Resmi Gazete'de 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.

Bu değişiklik, Grup için geçerli olmadığından Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TMS/TFRS'ye İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11.

KGK tarafından 27 Eylül 2025 tarihli Resmi Gazete'de TMS/TFRS'ye ilişkin iyileştirmeler, Cilt 11 yayımlanmıştır. Bu kapsamda;

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması Standardı ("TFRS 1") – TMS/TFRS'yi 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 edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Standardına 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 fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir

- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla değişiklik yapılmıştır.

- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası söz konusu ifade silinmiştir

Genel anlamda, Grup finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

b) 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 Konsolide Finansal Tablolar Standardı ve TMS 28 İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardında yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Grup 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 Sigorta Sözleşmeleri Standardını ("TFRS 17") 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. Standardın zorunlu yürürlük tarihi, yapılan son düzenleme ile birlikte 1 Ocak 2027 veya sonrasında başlayan hesap dönemlerine ertelenmiştir.

Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı ("TFRS 18") 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, finansal tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. 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. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı,
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için finansal tablolarda gerekli açıklamalar,
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı ("TFRS 19"), 10 Ağustos 2025 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra

başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu standart kapsama giren bağlı ortaklıklar açısından TMS/IFRS'de yer alan açıklama yükümlülüklerinin azaltılması amacına yöneliktir. IFRS 19 kapsamında kamuya hesap verme sorumluluğu bulunmayan ve kendisi bir bağlı ortaklık niteliğinde olan işletmelerin, diğer TMS/IFRS'de yer alan açıklama hükümleri yerine IFRS 19'da düzenlenen kolaylaştırılmış açıklama hükümlerini uygulaması öngörülmektedir. Böylece, bu işletmelerin açıklama hükümleri açısından raporlama yükümlülüklerinin hafifletilmesi amaçlanmaktadır. IFRS 19'un uygulanması zorunlu olmayıp, işletmelerin tercihinin bırakılmıştır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar:

- Halka açık olmayan ya da sermaye piyasası araçları borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması veya,
- TMS/IFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide finansal tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Grup'un finansal tabloları üzerindeki etkisi bulunmamaktadır.

iii) UMSK Tarafından Yayınlanmış, KGK Tarafından Henüz Yayınlanmamış Standart ve Değişiklikleri

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayınlanmamış ve TMS/IFRS'nin bir parçasını oluşturmeyen değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe değişikliğe ilişkin ilgili TMS/IFRS'nin yürürlüğe girmesini müteakip finansal tabloları ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

UMS 21 Değişiklikleri: Sunum Para Birimine Çevrim

UMSK tarafından Kasım 2025'te yayınlanan değişik ile UMS 21 Kur Değişiminin Etkileri Standardı (UMS 21) kapsamında yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunu zorunlu kılmıştır. Bu kapsamda, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan ancak; sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletme, finansal tablolarının çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil tüm tutarları için, cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanacaktır. Fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletme ise, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade edecektir. Bu değişiklikler ayrıca ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

Grup'un finansal tabloları üzerindeki etkisi bulunmamaktadır.

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

31 Mart 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait özet konsolide finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet konsolide finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2025 tarihli konsolide 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 konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup'un nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kasa	3.607	111
Banka mevduatları	103.087.237	2.237.958.102
	103.090.844	2.237.958.213

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Next Level Management Güvenlik ve Koruma Hizmetleri A.Ş.	4.849.012	-
Pasifik Teknoloji A.Ş.	3.171.122	5.288.950
Pasifik Perakende Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	1.492.022	1.070.864
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	681.955	3.833.352
Mainty Teknoloji A.Ş.	70.826	170.881
	10.264.937	10.364.047

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Fatih Erdoğan	92.992.633	102.339.809
Mehmet Erdoğan	92.992.634	102.339.809
Abdulkerim Fırat	92.992.633	102.339.809
Pasifik Holding A.Ş.	-	135.457.431
	278.977.900	442.476.858

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Pasifik Holding A.Ş.	2.648.094.497	2.717.049.877
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	24.135.780	25.471.309
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	142.157	8.213.134
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	-	28.831.774
	2.672.372.434	2.779.566.094

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Fatih Erdoğan	479.673.925	296.307.692
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	17.325	-
	479.691.250	296.307.692

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	4.393.665.061	3.436.940.180
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	130.779.389	76.203.805
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	-	91.465.523
Next Level Management A.Ş.	-	1.739.418
	4.524.444.450	3.606.348.926

1 Ocak -31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu'na yapılan maaş ve benzeri ödemelerin toplamı 1.227.601 TL'dir (1 Ocak- 31 Mart 2025: Endekslenmiş değeri 3.886.935 TL'dir).

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup' un kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar	5.212.563.675	3.464.569.319
- Diğer taraflardan	5.212.563.675	3.464.569.319
	5.212.563.675	3.464.569.319

Grup' un kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	6.861.778.418	5.696.310.410
- İlişkili taraflara	10.264.937	10.364.047
- Diğer taraflara	6.851.513.481	5.685.946.363
Borç senetleri	50.416.258	40.629.257
- Diğer taraflara	50.416.258	40.629.257
	6.912.194.676	5.736.939.667
Ertelenmiş finansman geliri (-)	-	(1.322.612)
- Diğer taraflara	-	(1.322.612)
	6.912.194.676	5.735.617.055

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup'un kısa vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Vergi dairelerinden alacaklar	20.327.662	22.044.977
Personelden alacaklar	1.318	1.450
Diğer	4.967.817	1.295.050
	25.296.797	23.341.477

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Grup'un uzun vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	3.223.524	2.550.093
	3.223.524	2.550.093

Grup' un kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ortaklara borçlar	278.977.900	442.476.858
Ödenecek vergi ve fonlar	34.412.083	162.910.687
Diğer	3.176.799	507.591
	316.566.782	605.895.136

Grup' un uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara borçlar	2.672.372.434	2.779.566.094
Alınan depozito ve teminatlar	136.835.465	145.845.213
	2.809.207.899	2.925.411.307

Grup'un ilişkili taraflardan alacak ve borç bakiyeleri Not 5'te detaylı olarak açıklanmıştır.

7. STOKLAR

Grup'un stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli stoklar	27.196.473.964	25.813.577.247
- Merkez Ankara Projesi	27.196.473.964	25.813.577.247
Uzun vadeli stoklar	30.304.259.204	28.946.180.247
- Kemerburgaz Projesi	10.543.201.922	10.253.180.366
- Göktürk Projesi	10.747.825.027	10.110.889.462
- Bodrum Projesi	3.190.863.707	3.068.709.992
- Levent	5.812.619.792	5.503.679.085
- Etiler	9.748.756	9.721.342
	30.304.259.192	28.946.180.233

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

- 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 Kemerburgaz Adi Ortaklığı olarak değiştirilmiştir. Next Level Country Projesi, İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz 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 Kemerburgaz 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 Kemerburgaz 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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	4.524.444.450	3.606.348.926
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	1.449.532.447	1.177.938.597
Gelecek aylara ait giderler	68.519.758	39.188.777
	6.042.496.655	4.823.476.300

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen avanslar (*)	15.933.102.784	16.051.928.723
Gelecek yıllara ait giderler	45.372.671	42.363.364
	15.978.475.455	16.094.292.087

(*) 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.

9. ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan avanslar	2.007.082.558	2.175.169.654
- Diğer taraflardan	2.007.082.558	2.175.169.654
Ertelenmiş gelirler	312.214	343.567
	2.007.394.772	2.175.513.221

Grup'un uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan avanslar	3.887.111.279	5.589.590.489
- İlişkili taraflardan	479.691.250	296.307.692
- Diğer taraflardan	3.407.420.029	5.293.282.797
Ertelenmiş gelirler (*)	12.712.478.911	10.079.161.065
	16.599.590.190	15.668.751.554

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2026
Maliyet değeri					
Tesis, makine ve cihazlar	23.184.920	64.746	-	-	23.249.666
Taşıtlar	23.527.301	-	(2.444.518)	-	21.082.783
Demirbaşlar	87.915.478	4.566.719	-	-	92.482.197
Özel maliyetler	51.122.803	-	-	-	51.122.803
Yapılmakta olan yatırımlar	15.296.603	-	-	-	15.296.603
	201.047.105	4.631.465	(2.444.518)	-	203.234.052
Birikmiş amortismanlar					
Tesis, makine ve cihazlar	8.293.213	552.081	-	-	8.845.294
Taşıtlar	5.904.862	639.919	(1.124.562)	-	5.420.219
Demirbaşlar	51.200.224	1.686.009	-	-	52.886.233
Özel maliyetler	31.555.077	2.496.473	-	-	34.051.550
	96.953.376	5.374.482	(1.124.562)	-	101.203.296
31 Mart 2026 itibarıyla net defter değeri	104.093.729				102.030.756

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2025	Girışler	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2025
Maliyet Değeri					
Tesis, makine ve cihazlar	26.946.444	-	-	-	26.946.444
Taşıtlar	21.748.456	-	-	-	21.748.456
Demirbaşlar	104.902.060	267.303	-	-	105.169.363
Özel maliyetler	61.630.616	-	-	-	61.630.616
	215.227.576	267.303			215.494.879
Birikmiş Amortismanlar					
Tesis, makine ve cihazlar	7.335.625	662.241	-	-	7.997.866
Taşıtlar	3.312.982	604.890	-	-	3.917.872
Demirbaşlar	47.947.729	2.112.197	-	-	50.059.926
Özel maliyetler	25.061.910	3.039.507	-	-	28.101.417
	83.658.246	6.418.835	-	-	90.077.081
31 Mart 2025 itibarıyla net defter değeri	131.569.330				125.417.798

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	343.318.061	388.194.341
Diğer KDV	2.447.789	2.172.548
Personel avansları	-	709.072
	345.765.850	391.075.961

Grup'un diğer duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	1.029.954.182	1.164.574.801
	1.029.954.182	1.164.574.801

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

Grup'un mevcut finansal borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli TL banka kredileri	5.772.074.294	4.884.580.976
Uzun vadeli TL banka kredileri	8.147.310.714	9.228.485.094
	13.919.385.008	14.113.070.297

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

Kredi Vade Yapısı	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
1 yıl içerisinde ödenecek	5.772.074.294	4.884.580.976
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	2.422.856.347	2.408.158.341
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	2.748.872.223	2.766.889.299
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	2.147.292.861	2.488.644.875
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	828.289.283	1.564.796.806
	13.919.385.008	14.113.070.297

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

B. Diğer Finansal Yükümlülükler

Grup'un kredi kartı borçları aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kredi kartı borçları	5.096	4.227
	5.096	4.227

C. Kiralama Yükümlülükleri

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli kiralamalar	2.340.408	2.315.895
	2.340.408	2.315.895

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli kiralamalar	2.537.392	3.541.977
	2.537.392	3.541.977

13. SERMAYE

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

Ortaklar	%	31 Mart 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		8.734.777.435		8.576.383.047
Düzeltilmiş sermaye		15.635.624.711		13.899.943.257

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 24.000.000.000 TL'dir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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 Abdulkерim 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.

Paylara İlişkin Primler

Grup'un paylara ilişkin primlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Hisse senedi ihraç primleri	6.429.251.539	2.662.822.784
	6.429.251.539	2.662.822.784

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 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yasal yedekler	292.805.360	148.212.150
	292.805.360	148.212.150

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Yurtiçi satışlar	100.586.420	209.966.988
Diğer satışlar	54.687.083	-
	155.273.503	209.966.988
Satış iskontoları (-)	(488)	(50.037)
Net satış hasılatı	155.273.015	209.916.951

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

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Satışların maliyeti (-)	(151.018.068)	(69.217.346)
	(151.018.068)	(69.217.346)

15. FİNANSMAN GELİRLERİ/ (GİDERLERİ)

Grup'un finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Faiz ve adat gelirleri	167.624.628	304.495.175
Kur farkı gelirleri	21.957	120.805
Reeskont faiz gelirleri	-	66.554.472
	167.646.585	371.170.452

Grup'un finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Kredi faiz giderleri	(115.684.214)	(386.676.657)
Reeskont faiz giderleri	-	(80.591.264)
Kur farkı giderleri	-	(4.345.624)
Diğer finansman giderleri	(716.571)	(850.334)
	(116.400.785)	(472.463.879)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

16. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)

Parasal Kazanç/(Kayıp)	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Stoklar	5.771.111.137	4.337.222.986
Peşin Ödenmiş Giderler	1.598.232.622	1.907.765.570
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4.534.564	9.180.962
Ertelenmiş Vergi Varlığı	161.856.321	352.302.946
Ertelenmiş Gelirler	(1.633.249.580)	(1.652.089.314)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(634.780.263)	(1.364.886.173)
Sermaye	(1.412.603.242)	(1.211.969.887)
Paylara İlişkin Primler	(580.851.852)	(189.715.224)
Geri Alınmış Paylar	3.356.846	3.397.697
Yasal Yedekler	(26.453.551)	(13.553.203)
Geçmiş Yıl Kârları	(1.276.790.373)	(923.033.155)
Diğer	1.618.551	1.516.899
Gelir Tablosu Endekslemeleri	3.732.981	471.646.272
Toplam	1.979.714.161	1.727.786.376

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.

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait kar veya zarar tablolarına yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

Vergi Gelir/(Gideri)	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Ertelenen vergi geliri/(gideri)	(328.927.477)	(896.881.265)
Toplam vergi (gideri)/geliri, net	(328.927.477)	(896.881.265)

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının**31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Ertelenen Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
	Ertelenen Vergi Varlık/(Yükümlülükleri)	Ertelenen Vergi Varlık/(Yükümlülükleri)
Dava karşılıkları	1.763.840	5.620.917
Kıdem tazminatı karşılığı	2.223.573	2.535.348
Adat tahakkuku	540.201	383.059
Amortisman ve itfa düzeltmeleri	(33.652.837)	(19.811.063)
Devam eden inşaat projeleri ile ilgili düzeltmeler	(3.056.353.663)	(2.745.933.089)
Kullanım Hakları	(351.303)	(335.525)
Diğer Düzeltmeler	(1.682.045)	(483.191)
Ertelenen Net Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	(3.087.512.234)	(2.758.023.544)

18. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Net Dönem Karı	1.632.245.641	636.357.363
Hisse senedi sayısı	6.900.847.276	4.800.000.00
1 hissenin nominal değeri	1	1
Ağırlıklı hisse senedi sayısı	6.147.254.567	4.800.000.000
Hisse Başına Düşen Kar	0,2655	0,1325

19. 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 – 31.03.2026	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	1.400.971	4.996	23.153
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-		
3. Diğer	5.808.904	25.304	92.000
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	7.209.875	30.300	115.153
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)	7.209.875	30.300	115.153
10. Ticari Borçlar	790.425	12.425	4.661
11. Finansal Yükümlülükler			
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler			
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler			
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	790.425	12.425	4.661
14. Ticari Borçlar			
15. Finansal Yükümlülükler			
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler			
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	18.207.431	399.767	8.376
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	18.207.431	399.767	8.376
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	18.997.856	412.192	13.037
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)	(11.787.981)	(381.892)	102.116
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	610.546	(7.429)	18.492
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 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 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)	153.624	139.605	1.972	1.096
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	10.264.385	9.327.680	217.704	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	10.418.009	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)	10.418.009	9.467.285	219.676	1.096
10. Ticari Borçlar	6.569.558	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)	6.569.558	5.970.035	134.928	3.544
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	18.909.087	17.183.486	397.517	2.400
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	18.909.087	17.183.486	397.517	2.400
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	25.478.645	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)	(15.060.636)	(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)	(6.415.934)	(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) Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile PASİFİK GYO A.Ş. & PASİFİK GAYR. YAT. İNŞ. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI arasında 12.05.2023 tarihinde imzalanmış bulunan "Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi 328 Ada 5 Parsel ve 261 Ada 1 Parsel Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ"ne ilişkin sözleşme, proje geliştirme, imalat ve satış faaliyetlerine başlanılmadan önce taraflar arasında akdedilen Tasfiye Protokolü kapsamında karşılıklı olarak sona erdirilmiştir.
- 2) Şirket Genel Kurulu tarafından Yönetim Kurulu, 70.320.838,93 TL tutarında en geç 30.06.2026 tarihine kadar kar payı dağıtımı için yetkilendirilmiştir.

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 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31.03.2026	31.12.2025
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	105.370.509	2.237.238.786
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	57.500.733.168	54.759.757.494
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.498.152	4.498.152
D İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
E Diğer varlıklar		28.930.336.488	26.133.671.928
F Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	86.540.938.317	83.135.166.360
G Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	13.919.385.008	14.113.066.070
H Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	5.096	4.227
I Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	4.877.800	5.857.872
J İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	2.951.350.334	3.222.042.952
K Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	40.618.634.332	38.980.353.505
L Diğer kaynaklar		29.046.685.747	26.813.841.734
M Toplam kaynaklar (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	86.540.938.317	83.135.166.360

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31.03.2026	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)	103.897.848	121.081.845
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)	4.498.152	4.498.152
N	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	24.502.455.460	24.502.455.460
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%	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	102%	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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

31 Mart 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.