

PASİFİKGYO



PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2025 TSRS UYUMLU SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU





RAPOR HAKKINDA

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (kısaca Pasifik GYO) 2025 TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’nun (KGK) 29.12.2023 tarih ve 32414 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış kararına istinaden yayımlanmaktadır. Yayımlanma tarihi itibarıyla yürürlükteki Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları’na (TSRS) uyumludur.

Bu rapor ile Pasifik GYO ve ortaklıklarının 2025 yılı konsolide sürdürülebilirlik bilgileri ve iklimle bağlantılı açıklamaları sunulmuştur.

Raporda yer verilen açıklamalar, 2025 Yılı Faaliyet Raporu ile 1 Ocak - 31 Aralık 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları, açıklamaları ve dipnotları destekleyici niteliktedir. Bu bilgiler, genel amaçlı finansal raporların asli kullanıcılarının kaynak sağlama kararlarında sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatları değerlendirmesine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

Rapor, Pasifik GYO ve ortaklıklarının sürdürülebilirlik yönetimi ve uygulamaları kapsamında performansını önemlilik esası ile değerlendirmekte ve geleceğe yönelik stratejisini paylaşmaktadır.

Raporda yer verilen açıklamalar, TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar standartlarına uygun olarak sunulmakta ve TSRS 2’nin sektör bazlı uygulanmasına ilişkin olan Cilt 33—Mühendislik ve İnşaat Hizmetleri ve Cilt 35—Ev İnşaatçıları standartları kullanılmıştır.



Geçiş Muafiyetleri

TSRS kapsamında yetkili kurum olan KGK'nın TSRS Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı doğrultusunda aşağıdaki geçiş hükümlerinden yararlanılmıştır.

TSRS 1 E4: "TSRS Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" Geçici Madde 2 (ve aynı zamanda TSRS 1 E4.a kapsamında, sürdürülebilirlik raporu ara dönem finansal raporla eş zamanlı olarak yayımlanmış ve TSRS E4(a)) çerçevesinde işletmeler, TSRS'leri uyguladıkları ilk yıllık raporlama dönemine ilişkin sürdürülebilirlik raporlarını ilgili döneme ilişkin finansal raporlarını yayınladıktan sonra raporlayabilmektedir. KGK'nın resmî kararı ile TSRS 1 E4 maddesine yönelik muafiyet 1 yıl süre ile uzatılmıştır.

TSRS 1 E5: İşletmelerin TSRS'leri uyguladıkları ilk raporlama döneminde, (TSRS 2 uyarınca) **yalnızca iklimle ilgili risk ve fırsatlara** ilişkin bilgilerin açıklamasına imkân tanınmaktadır. KGK'nın resmi kararı ile TSRS 1 E5 maddesine yönelik muafiyet 1 yıl süre ile uzatılmıştır. 2025 yılı TSRS raporlamasında bu muafiyetten yararlanılmaktadır.

TSRS E6: İşletmelerin TSRS'leri uyguladıkları ikinci yıllık raporlama döneminde, **iklimle ilgili risk ve fırsatlar dışında**, sürdürülebilirlikle ilgili risk ve fırsatlara ilişkin karşılaştırmalı bilgi açıklaması zorunlu değildir. 2025 yılı TSRS raporlamasında sürdürülebilirlikle ilgili risk ve fırsatlar açıklanmamaktadır. E6(b) gereğince ilk muafiyet yılının ardından 2025 dönemi için **iklimle ilgili açıklamalarda karşılaştırmalı bilgiye yer verilmiştir**.

TSRS 2 C4(b): KGK tarafından yayınlanan 27.12.2023 tarihli Kurul Kararı'nda yer alan (Geçici Madde-3) muafiyetten yararlanılarak 2025 yılı TSRS raporlamasında kapsam-3 sera gazı emisyonları beyan edilmemektedir.

Raporlama Amacı

Bu rapor Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayınlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) doğrultusunda genel amaçlı finansal raporların asli kullanıcıları açısından işletmeye kaynak sağlama kararı verirken faydalı olacak olan sürdürülebilirlikle ve iklimle ilgili işletmenin finansal yeterliliği etkileyecek risklerine ve fırsatlarına ilişkin bilgileri açıklamak amacıyla hazırlanmıştır.

Raporlama Kapsamı

Bu rapor, Pasifik GYO'nun 01.01.2025-31.12.2025 dönemine ait sürdürülebilirlik performansını TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar standartları ile uyumlu olarak sunmaktadır. Raporda paylaşılan bilgilerin konsolide yaklaşımla hazırlanmasına özen gösterilmiştir. Veri yetersizliği veya ölçüm belirsizliği nedeniyle konsolide olmayan bilgi sunulduğunda, kapsam ve sınırlamalar ilgili bölümlerde açıklanmıştır.

TSRS Geçiş Dönemi muafiyeti kapsamında sadece TSRS 2 doğrultusunda iklimle ilgili risk ve fırsatlar açıklanmıştır.

Bu raporda açıklanan gerçeğe uygun bilgiler rapor kullanıcılarının faydasına sunulmuştur. Sunulan bilgilerin karşılaştırılabilir, doğrulanabilir, zamanında sunulması ve anlaşılabilir olmasına özen gösterilmiştir.

Pasifik GYO ilk sürdürülebilirlik raporunu 2024 yılı için hazırlamış olup, bu dönemde de yalnızca iklimle ilgili metriklere, risk ve fırsatlara odaklanılmıştır. Kısa, orta veya uzun vadede finansal performansını etkilemesi makul derecede beklenebilecek iklimle ilgili risk ve fırsatlar değerlendirilmiştir.

Raporda paylaşılan bilgilerin konsolide yaklaşımla hazırlanmasına özen gösterilmiştir. Veri yetersizliği veya ölçüm belirsizliği nedeniyle konsolide olmayan bilgi sunulduğunda, kapsam ve sınırlamalar ilgili bölümlerde açıklanmıştır.

Ölçüm Yöntemi

Sürdürülebilirlik raporunda yer alan değerlendirmeler ve ileriye dönük projeksiyonlar hazırlanırken farklı veri kaynaklarından elde edilen bilgilerden yararlanılmaktadır.

Bu süreçte kullanılan varsayımlar, tahminler ve analitik değerlendirmeler; sürdürülebilirlik raporlama standartlarındaki güncel gelişmeler ile diğer ilgili faktörler dikkate alınarak periyodik olarak gözden geçirilmekte ve gerekli görüldüğünde revize edilmektedir.

Senaryo analizleri de dâhil olmak üzere bu varsayımlar ve projeksiyonlar, raporda sunulan sürdürülebilirlik açıklamalarının oluşturulmasında kullanılan analitik çerçevenin önemli unsurları arasında yer almakta olup ilgili bölümlerde atıf yapılmaktadır.

Raporlanan bilgilerin güvenilir ve tutarlı şekilde sunulması hedeflenmiştir. Bununla birlikte veri erişimindeki kısıtlar, metodolojilerin gelişim aşamasında olması ve sürdürülebilirlik konularının ileriye dönük niteliği nedeniyle bazı açıklamalar belirli düzeyde belirsizlik içerebilir. Hassas ölçümün mümkün olmadığı temel göstergelerde makul tolerans aralıkları dikkate alınmıştır.

Senaryo analizleri, uluslararası kabul görmüş çerçeveler ve varsayımlar doğrultusunda farklı senaryolar altındaki potansiyel etkileri değerlendirmek amacıyla kullanılmıştır. Bu analizler kesin tahminler olarak değil, risk ve fırsatların anlaşılmasını destekleyen analitik araçlar olarak ele alınmıştır. Kullanılan varsayımlar düzenli olarak gözden geçirilmektedir.

Belirsizlik ve tahmine dayalı bilgiler

TSRS 2 gerekliliklerince iklim senaryo analizleri, geleceğe yönelik varsayımlar içermesi (politika ve düzenlemelerin belirsizliği, teknolojik gelişim vb.) nedeniyle doğası gereği belirsizlik taşımaktadır. Senaryo sonuçları, Pasifik GYO geleceğini değerlendirmek amacıyla kullanılan araçlar olarak konumlanmaktadır.

Raporda sunulan sera gazı emisyon hesaplamaları, belirli muhakemeler ve varsayımlar çerçevesinde yapılmıştır. Kapsam 1 emisyonlarının hesaplanmasında, Hükümetler Arası İklim Değişikliği Paneli (IPCC) tarafından yayınlanan emisyon faktörleri referans alınmıştır. Kapsam 2 emisyonları, elektrik tüketiminden kaynaklanan dolaylı emisyonları kapsamakta olup, bu hesaplamalarda T.C Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından ilan edilen elektrik emisyon faktörü kullanılmıştır. Yakıtların yoğunluk ve alt ısı değerleri ile diğer dolaylı emisyonların hesaplanmasında kullanılan emisyon faktörleri ise IPCC, DEFRA, IEA ve EPA (ABD Çevre Koruma Ajansı) gibi uluslararası kabul görmüş ve güvenilir kaynaklardan derlenmiştir. Bu kaynakların seçim, hesaplamaların bilimsel geçerliğini ve şeffaflığını sağlamayı amaçlamaktadır. Emisyon faktörlerinin seçim ve uygulanması sürecinde, faaliyet verilerinin özelliklerine uygun olan en güncel ve bölgesel olarak en alakalı faktörlerinin kullanılmasına özen gösterilmiştir. Detaylı bilgiler raporun Metrik ve Hedefler bölümünde yer almaktadır.

Bağlantılı Bilgi

Bu raporda sunulan sürdürülebilirlik açıklamaları; şirketin iş modeli, stratejisi, risk yönetim süreçleri ve finansal performansı ile bağlantılı bir bütünlük içinde ele alınmıştır. İklim ve sürdürülebilirlik konularına ilişkin risk ve fırsatlar; konsolidasyon yapısı, müşteri ve proje portföyü, şantiyeleri ve uzun vadeli hedefleriyle ilişkilendirilerek değerlendirilmiştir. Açıklamalar hazırlanırken finansal tablolar, entegre faaliyet raporu ve kamuya açıklanan diğer kurumsal bilgilerle tutarlılık gözetilmiştir; nitel ve nicel bilgiler arasında çapraz referans ve metodolojik uyum sağlanması hedeflenmiştir. Böylece kullanıcıların sürdürülebilirlik hususlarını bütüncül bir çerçevede değerlendirebilmesi amaçlanmıştır. Raporda bulunan tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.

Açıklamaların Yeri

Pasifik GYO, sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili finansal bilgileri genel amaçlı finansal raporlarının bir parçası olarak bu raporda sunmaktadır. Açıklamalar, TSRS 1'in "Açıklamaların Yeri" başlığına KGK'nın 05.05.2025 tarihli Kurul Kararı ile eklenen 61T paragrafı dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Uygunluk Beyanı

Raporda yer verilen açıklamalar, geçiş muafiyetleri dikkate alınarak TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar standartlarıyla uyumlu olarak sunulmaktadır.

Muhakemeler, Belirsizlikler ve Hatalar

TSRS kapsamında belirlenen açıklama gereklilikleri doğrultusunda ölçüm, hesaplama ve tahminlere dayalı olarak ortaya konmuş olan bilgiler; kullanılan metodoloji, varsayımlar ve yönetim muhakemeleri doğrultusunda belirsizlik içerebilir. Pasifik GYO mevcut bilgi altyapısı ve veri seti çerçevesinde raporlanan bilgilerin doğruluğunu, tutarlılığını ve güvenilirliğini sağlamaya yönelik dikkati göstermekte olup, sürdürülebilirlik raporlamasına ilişkin veri kalitesini artırmaya yönelik çalışmalarını gelecek dönemlerde de sürdürmeyi hedeflemektedir. Bu kapsamda raporda yer alan muhakeme ve belirsizliklere ilişkin detaylı bilgiler aşağıda sunulmaktadır.

Muhakemeler:

- İklimle ilgili risk ve fırsatların önemlilik düzeyinin belirlenmesi sürecinde yönetim değerlendirmesinden yararlanılmıştır. İklimle bağlantılı risk ve fırsatlar, ilgili iş birimleri ile müdürlük temsilcilerinin katılımıyla düzenlenen toplantılar aracılığıyla ele alınmış ve bu atölyeler kapsamında şirketin mevcut durumu analiz edilmiştir. Süreç boyunca hem nitel hem de nicel olarak iklim riskleri incelenmiştir. Tüm değerlendirmeler, ilgili departman çalışanları ve Yönetim Kurulu üyelerince operasyonel durum ve kurumsal yapı dikkate alınarak belirlenen önemlilik değerlendirmesi çerçevesinde yürütülmüştür.

Raporlama Zamanı

Rapor, KGK tarafından ilan edilen Geçiş E-4a hükmü kapsamında, ilgili ara dönem genel amaçlı finansal raporla aynı zamanda sunulmaktadır.

Karşılaştırmalı Bilgi

TSRS uyumlu rapor hazırlanan ilk raporlama dönemi (01.01.2024 – 31.12.2024) baz alınarak, iklimle ilgili bilgiler karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. İlgili dönemde yalnızca iklimle bağlantılı risk ve fırsatlara odaklanılmıştır. Gelecek dönemlerde de süreç performansı, sürekli iyileştirme prensibiyle karşılaştırmalı olarak sunulmaya devam edilecektir.

Hakkımızda

Yaşamı tasarlama vizyonu ile faaliyet gösteren Pasifik GYO, gayrimenkul ve inşaat sektörlerindeki öncülüğü, zengin deneyimi ve güçlü sermaye yapısı ile Türkiye'nin önde gelen GYO şirketlerinden biri olmayı hedeflemektedir.

Portföyünde, Türkiye'nin en büyük karma projesi Merkez Ankara; İstanbul'un kalbi Levent'in en güzel yerlerinden birinde hayata geçirilen Next Level İstanbul; son yılların en cazip lokasyonlarından biri olan Göktürk'te Next Level Kemer ve Next Level Country projeleri; ödüllü Next Level markasına eklenmesi planlanan Bodrum projesi bulunan Pasifik GYO, sağlıklı ve güvenilir büyümesini sürdürerek gayrimenkul portföyünü genişletmeyi, değer üretmeyi, böylece hissedarlarına, paydaşlarına, müşterilerine ve ülkemize yeni yatırım fırsatları sunmayı amaçlamaktadır.

İstanbul'a yepyeni bir mimari anlayış getiren Next Level İstanbul, Next Level Kemer ve Next Level Country projeleriyle kısa zamanda başarısını ortaya koyan ve 2021 yılında halka arz edilen Pasifik GYO, sağlam temeller üzerinde yükselmeye devam etmektedir.

Bağlı ortaklıklar, İştirakler ve Müşterek Faaliyetler

Pasifik GYO'nun bağlı ortaklığı ve müşterek faaliyetleri aşağıda sunulmaktadır. Şirketimizin Ankara İlinde "Merkez Ankara Projesi", İstanbul İlinde "Next Level İstanbul Projesi", "Next Level Country", "Next Level Kemer", Muğla İlinde "Next Level Bodrum", olmak üzere beş adet devam eden yatırımı bulunmaktadır. İstanbul'daki Etiler ve Çengelköy projeleri ise ilerleyen dönemde aktif faaliyete başlayacaktır. Bu anlamda Metrik ve Hedefler bölümünde aktif devam eden ve faaliyet verisi bulunan projeler ile henüz faaliyete geçmemiş projeler "Ortaklıklar" başlığı ile konsolide olarak raporlanmıştır. ^[1]

Ortaklığın Unvanı	Faaliyet Konusu	Niteliği	İştirak Oranı	
			2024	2025
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	AVM İşletilmesi	Bağlı ortaklık	%70	%70
Pasifik-Merkez Ankara Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	Müşterek faaliyetler	%99	%99
Pasifik-Levent Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	Müşterek faaliyetler	%99	%99
Kemerburgaz Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	Müşterek faaliyetler	%99	%41,5
Göktürk Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	Müşterek faaliyetler	%99	%41,5
Pasifik-Bodrum Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	Müşterek faaliyetler	%99	%99
Pasifik-Etiler Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	Müşterek faaliyetler	%99	%99
Pasifik-Çengelköy Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	Müşterek faaliyetler	%99	%99

^[1] 2025 Yılı Faaliyet Raporu s.10-15, "Portföyde Bulunan Gayrimenkuller ve Özet Değerleme" başlığı üzerinden erişilebilmektedir.



Next Level İstanbul

Enerji Performans Sınıfı	B
Sera Gazı Emisyonu Sınıfı	B
Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı Ortalaması	%9,37
Neredeyse Sıfır Enerjili Bina Çalışmaları	

Proje kapsamında BEP Yönetmeliği uyarınca yenilenebilir enerji kullanılacak olup, bu amaçla sudan suya ısı pompaları tercih edilmiştir. A ve B bloklarda gri su filtrasyon odaları tesis edilmiş olup; gri su hasadı gerçekleştirilmektedir. Ayrıca A ve B bloklarda yağmur suyu toplama sistemi kurulmuş olup yağmur suyu deposu ile yağmur suyu hasadı yapılmaktadır.

Next Level Kemer

Enerji Performans Sınıfı	B
Sera Gazı Emisyonu Sınıfı	B
Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı Ortalaması	%6,9
Neredeyse Sıfır Enerjili Bina Çalışmaları	

Proje kapsamında BEP Yönetmeliği uyarınca yenilenebilir enerji kullanılacak olup, bu amaçla havadan suya ısı pompaları tercih edilmiştir. A ve B bloklarda gri su filtrasyon odaları tesis edilmiş olup; gri su hasadı gerçekleştirilmektedir. A ve B bloklarda yağmur suyu toplama sistemi kurulmuş olup yağmur suyu hasadı yapılmaktadır.



Merkez Ankara

Enerji Performans Sınıfı	B
Sera Gazı Emisyonu Sınıfı	B
Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı Ortalaması	%6,9
Neredeyse Sıfır Enerjili Bina Çalışmaları	

Proje kapsamında BEP Yönetmeliği uyarınca yenilenebilir enerji kullanılacak olup, bu amaçla havadan suya ve sudan suya ısı pompaları tercih edilmiştir.

Değer Zinciri Analizi

Pasifik GYO sürdürülebilir değer yaratmayı yalnızca kendi operasyonlarıyla sınırlı görmemekte; yatırım kararlarından başlayarak proje geliştirme, tedarik, inşaat, satış, portföy yönetimi ve gayrimenkullerin kullanım sürecine kadar uzanan değer zincirinin tamamını dikkate almaktadır.

Şirketimiz, değer zinciri boyunca ortaya çıkabilecek iklimle ilgili risk ve fırsatları kurumsal risk yönetimi yaklaşımının bir parçası olarak değerlendirmekte ve paydaşlarıyla iş birliği içinde sürdürülebilir performansını geliştirmeyi hedeflemektedir.

Yukarı Akış	Arsa hakkı temini, Fizibilite, imar ve ruhsat süreçlerinin yürütülmesi Finansman kurgusunun oluşturulması Tedarik stratejisinin belirlenmesi ve sözleşmelerin yönetimi Proje programlama ve maliyetlendirme Pazar ve bölge analizlerinin yapılması Hukuki ve teknik inceleme süreçlerinin yürütülmesi Çevresel ve sosyal etki değerlendirmelerinin gerçekleştirilmesi Paydaş iletişimi ve kamu kurumlarıyla koordinasyon
Operasyonlar	Proje geliştirme Yatırım yönetimi Proje koordinasyonu Satış Kiralama Kalite yönetimi Sözleşme yönetimi Portföy yönetimi
Aşağı Akış	Müşteri ilişkileri Bina işletimi Varlık yönetimi

Yukarı Akış Faaliyetleri

Değer zincirinin ilk aşaması yatırım fırsatların belirlenmesiyle başlamaktadır. Arsa seçimi, fizibilite çalışmaları, proje tasarımı, finansman yapısının oluşturulması ve yüklenici ile tedarikçi seçimleri bu sürecin temel bileşenleridir.

Operasyonel Faaliyetler

Pasifik GYO'nun operasyonel faaliyetleri; proje geliştirme, yatırım yönetimi, proje koordinasyonu, portföy yönetimi ve kurumsal yönetim süreçlerinden oluşmaktadır.

İnşaat faaliyetleri ağırlıklı olarak uzman yükleniciler tarafından yürütülmekte olup Şirket; kalite, maliyet, süre, çevresel performans ve iş sağlığı ve güvenliği kriterleri açısından bu faaliyetleri izlemektedir.

Aşağı Akış Faaliyetleri

Projelerin tamamlanmasının ardından müşteri ilişkileri, varlık yönetimi ve bina işletim süreçleri yürütülmektedir. Bu aşamada müşteri deneyimi, kullanıcı memnuniyeti ve gayrimenkullerin uzun dönemli performansı ön plana çıkmaktadır.

Entegre Değer Zinciri Analizi

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., sürdürülebilirlikle bağlantılı risk ve fırsatları yalnızca kendi faaliyetleri açısından değil; yatırım kararlarından başlayarak proje geliştirme, tedarik, inşaat, satış, portföy yönetimi ve varlıkların kullanım sürecini kapsayan değer zincirinin tamamı boyunca değerlendirmektedir. Değer zinciri yaklaşımımız, sürdürülebilirlikle bağlantılı risk ve fırsatların şirketimizin stratejisi, iş modeli, finansal performansı ve uzun vadeli değer yaratma kapasitesi üzerindeki etkilerini bütüncül bir bakış açısıyla yönetmeyi amaçlamaktadır.



YÖNETİŞİM

Şirketimiz, sürdürülebilirlik konularının yalnızca çevresel ve sosyal sorumluluk alanlarıyla sınırlı olmadığını; finansal performans, operasyonel dayanıklılık, yatırım kararları, itibar ve paydaş ilişkileri üzerinde doğrudan etkileri bulunduğunun farkındadır.

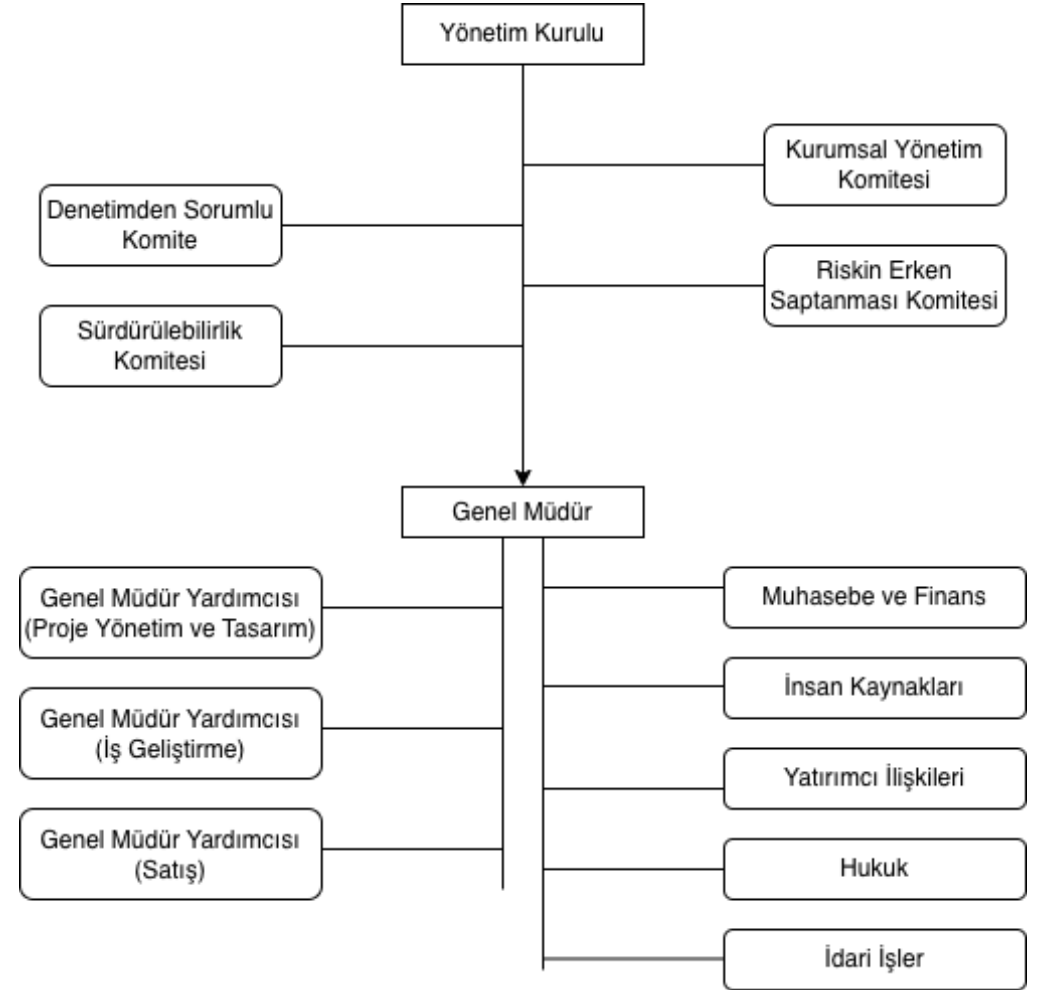
Bu doğrultuda sürdürülebilirlik yönetişimi; Yönetim Kurulu gözetimi, üst yönetim sorumluluğu, ilgili iş birimlerinin katılımı ve risk yönetimi süreçleriyle bütünleşik bir yapı içerisinde yürütülmektedir.

Yönetim Kurulu

Pasifik GYO'da sürdürülebilirlikle bağlantılı risk ve fırsatların gözetimi, Şirketin kurumsal yönetim yaklaşımının ayrılmaz bir parçasıdır.

Yönetim Kurulu;
sürdürülebilirlik stratejisinin ve büyük çaplı kararlarda önceliklerinin değerlendirilmesi,
sürdürülebilirlikle bağlantılı önemli risk ve fırsatların gözetimi,
iklimle ilgili konuların şirket stratejisi üzerindeki etkilerinin değerlendirilmesi,
sürdürülebilirlik performansının izlenmesi,
gerekli politika ve hedeflerin onaylanması
konularında nihai gözetim sorumluluğuna sahiptir.
Yönetim Kurulu, sürdürülebilirlik konularına ilişkin gelişmeleri düzenli bilgilendirmeler, yönetim raporları ve ilgili komite değerlendirmeleri aracılığıyla takip etmektedir. ^[2]

Adı-Soyadı	Görevi	Durumu	Görev Süresi
Fatih Nusret DUR	Yönetim Kurulu Başkanı	İcracı Üye Bağımsız Olmayan Üye	3 Yıl
Alparslan Cemail BATUK	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İcracı Üye Bağımsız Olmayan Üye	1 Yıl
Murat ÖZGÜMÜŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye Bağımsız Olmayan Üye	3 Yıl
İrfan GÜVENDİ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye Bağımsız Üye	3 Yıl
Cem Tayfun YILMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye Bağımsız Üye	3 Yıl
Mahmut KUTLUCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye Bağımsız Üye	3 Yıl



^[2] 2025 Yılı Faaliyet Raporu s.4, “Yönetim Kurulu Üyeleri” başlığı üzerinden erişilebilmektedir

Yönetim Kurulu Yetkinliği

Yönetim Kurulu ve üst yönetim, sürdürülebilirlikle bağlantılı risk ve fırsatların etkin şekilde değerlendirilebilmesi için gerekli bilgi ve yetkinliklere erişmektedir. Bu kapsamda danışmanlar aracılığı ile sektör gelişmeleri, düzenleyici değişiklikler, iklim değişikliğinin etkileri, sürdürülebilir finansman eğilimleri, yatırımcı beklentileri ve sürdürülebilirlik performans göstergeleri düzenli olarak takip edilmekte ve karar alma süreçlerine dahil edilmektedir.

Yönetim Kurulu'nda çeşitlilik ve kapsayıcılığı esas alan aday belirleme ve atama süreçleri yürütülmektedir. Bu süreçlerde sektör uzmanlığı, yönetim deneyimi, sürdürülebilirlik bilgisi, kriz yönetimi deneyimi ve stratejik düşünme kapasitesi dikkate alınır. Gelişim ihtiyacı belirlenmesi halinde ilgili eğitim ve gelişim programları devreye alınır. Yönetim organlarının sürdürülebilirlik konularındaki bilgi düzeyi eğitimler, danışmanlık hizmetleri, sektör çalışmaları ve uzman değerlendirmeleriyle desteklenmektedir.

Pasifik GYO hiçbir adayın cinsiyet, yaş, etnik köken, din, dil, ırk veya diğer herhangi bir özellik nedeniyle ayrımcılığa uğramamasını güvence altına alan ayırım gözetmeyen katı politikalar uygulamaktadır.

İklimle ilgili performans metrikleri ücretlendirme politikasına dahil değildir. Pasifik GYO sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili belirlediği temel performans göstergelerinin, performans değerlendirme sürecine entegre edilmesini planlayacaktır. Sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili performans metriklerinin ücretlendirme politikasına dahil edilme sürecinin yönetimi Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından gerçekleştirilerek Yönetim Kurulu tarafından nihai karar verilecektir.

Kurul, gözetim görevini yerine getirirken komite raporlarını, iç denetim bulgularını ve finansal ile finansal olmayan performans göstergelerini değerlendirir. Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi bu süreçte Yönetim Kurulu'na destek olur. Sürdürülebilirlik faaliyetlerinin yönetimi amacıyla 2025 yılında Sürdürülebilirlik Komitesi kurulmuştur. Sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatların gözetiminde nihai sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. ^[3]

^[3] 2025 Yılı Faaliyet Raporu s.4-6, “Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri” başlığı üzerinden erişilebilmektedir.

Yetkinlik	Fatih Nusret Dur (YK Başkanı)	Alparslan Cemal Batuk (YK Bşk. Yrd.)	Murat Özgümüş	İrfan Güvendi	Cem Tayfun Yılmaz	Mahmut Kutlucan
Strateji	✓✓✓	✓✓✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓
Sektör/Operasyon	✓✓✓	✓✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓
Tedarik Zinciri & Lojistik	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓✓	✓
Finans, Muhasebe, Bağımsız Denetim	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓✓
Satış & Pazarlama	✓✓✓	✓✓	✓✓✓	✓✓✓	✓✓✓	✓
Kamu Politikası & Regülasyon	✓✓✓	✓✓	✓✓✓	✓✓✓	✓	✓✓✓
Uluslararası Ticaret	✓✓✓	✓✓✓	✓✓	✓	✓✓	✓
ESG & Sürdürülebilirlik	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓✓
İK & Ücretlendirme	✓✓	✓✓	✓	✓✓	✓	✓

Komiteler

Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarını daha etkin bir biçimde gerçekleştirmek amacıyla, Şirket bünyesinde gerekli sayıda komite oluşturmuştur. Ücret Komitesi ve Aday Gösterme Komitesi ayrıca oluşturulmadığından “Kurumsal Yönetim Komitesi” bu komitelerin görevlerini ilgili mevzuat çerçevesinde yerine getirmektedir. Şirket bünyesindeki Komiteler en az 2 (iki) üyeden oluşur.

Yönetim Kurulu, komitelerin oluşturulması, görev alanları; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ile Kurumsal Yönetim ilkelerine ilişkin düzenlemelere ve diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak hareket etmek amacıyla, komite çalışma esasları da belirlenerek kamuoyuyla paylaşılmıştır.

Komitelerin çalışmaları Yönetim Kurulu'na öneri sunma amacını taşımaktadır. Şirket işleyişine ilişkin olarak icra konularında karar alma yetkileri yoktur. Komitelerin önerileri doğrultusunda karar verme yetkisi Yönetim Kurulu'na aittir. İklimle ilgili risk ve fırsatların yönetiminde Genel Müdür Mustafa Candan nihai operasyonel sorumluluğu taşımaktadır. Genel Müdür, Sürdürülebilirlik Komitesi kararlarının uygulanmasını takip etmekte ve sonuçları Yönetim Kurulu'na raporlamaktadır. ^[4]

^[4] 2025 Yılı Faaliyet Raporu s.8-9, “Komiteler” başlığı üzerinden erişilebilmektedir.

Komiteler, görev alanlarına giren konularda Yönetim Kurulu'na rapor sunarak bilgilendirmede bulunur. Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Sürdürülebilirlik Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri mevzuata uygun olarak toplanmasının yanında gerekli görüldüğü hallerde de toplanarak Yönetim Kurulu için rapor hazırlar. Komite üyeleri için görev süresi öngörülmemiş olup yeniden oluşturuluncaya kadar görev süreleri devam etmektedir.

Komite Adı	Komitenin Sorumlulukları	Toplantı Sıklığı	Üyeler
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Şirket varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek riskleri erken aşamada tespit etmekte, gerekli önlemlerin uygulanmasını ve risklerin etkin yönetilmesini sağlamaktadır. Risk yönetim sistemlerini düzenli aralıklarla gözden geçirmekte ve Yönetim Kurulu'na durum değerlendirme raporları sunmaktadır. İç kontrol, bilgi sistemleri ve süreçlerin riskleri en aza indirecek şekilde yapılandırılmasına yönelik tavsiyelerde bulunmaktadır.	Yılda 6 kez (2 ayda 1 kez)	BAŞKAN: Mahmut KUTLUCAN ÜYE: Cem Tayfun YILMAZ
Kurumsal Yönetim Komitesi	Kurumsal yönetim ilkelerinin şirket genelinde oluşturulmasını, uygulanmasını ve sürekli iyileştirilmesini sağlamaktadır. Vizyon, misyon, hedef ve stratejilere ilişkin öneriler geliştirmekte; yönetim kurulu yapısı, aday önerileri, eğitim programları ve ücretlendirme esasları konusunda tavsiyelerde bulunmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin çalışmalarını koordine etmekte ve kamuya açıklamalarda tutarlılığı gözetmektedir. Kurumsal faaliyetlerde sürdürülebilirliğin sağlanması için önerilerde bulunmaktadır.	Yılda en az 1 kez	BAŞKAN: İrfan GÜVENDİ ÜYE: Hale VARDAR
Denetimden Sorumlu Komite	Kamuya açıklanacak finansal raporların doğruluk ve bütünlüğünü gözetmekte; muhasebe, bağımsız denetim, iç denetim ve iç kontrol sistemlerinin işleyiş ile etkinliğini denetlemektedir. Muhasebe ve denetime ilişkin şikâyet ve bildirimlerin gizlilik ilkesiyle değerlendirilmesine yönelik yöntemleri oluşturmaktadır. Bağımsız denetim sürecini ve denetim firması ile koordinasyonu yönetmekte; önemli bulgular ve önerileri Yönetim Kurulu'na raporlamaktadır.	Yılda en az 4 kez	BAŞKAN: İrfan GÜVENDİ ÜYE: Cem Tayfun YILMAZ
Sürdürülebilirlik Komitesi	Şirket genelinde sürdürülebilirlik ve iklim gündeminin koordinasyonunu yürütmekte; ilgili politika ve hedefleri oluşturmakta/güncellemekte ve Yönetim Kurulu onayına sunmaktadır. KPI izleme, veri yönetimi, iç kontrol, risk-fırsat entegrasyonu ve TSRS uyumlu raporlamayı yönetmektedir. Paydaş katılımı, tedarikçi programları, eğitim iletişim planları ile mevzuat takibini koordine etmekte; periyodik rapor ve gelişme notlarını Yönetim Kurulu'na iletmektedir.	Yılda en az 1 kez	BAŞKAN: Mustafa CANDAN ÜYE: Alparslan Cemail BATUK İlknur ULUKAN Mine KULABER Fatih ÜNLÜ Yaren CİHANER



STRATEJİ

Pasifik GYO faaliyetlerini ulusal mevzuata uyumlu şekilde yürütmektedir. Sürdürülebilirlik ve iklim değişikliğine uyum amacıyla kapsamlı bir risk analizi gerçekleştirmiş; iklimle ilgili risk ve fırsatları değerlendirmiştir. Risk ve fırsat değerlendirmesinde zaman vadeleri, stratejik planlamada kullanılan dönemlerle uyumlu olarak sınıflandırılmıştır:

Kısa Vade	0-1 Yıl
Orta Vade	1-5 Yıl
Uzun Vade	5-30 Yıl

Vadeler, şirketin stratejik planlama süreçleri, gayrimenkul sektörünün iş döngüleri ve küresel iklim senaryoları ile olan uyumuna dayanmaktadır. Yıllık bütçe, yatırım ve operasyonel karar alma mekanizmalarının kısa vadeli değerlendirilmesi planlama sürecinin bir parçası olarak yıl içerisinde gerçekleşmektedir. Gayrimenkul ve inşaat sektörü, projelerin geliştirilmesinden teslimine ve işletilmesine kadar geçen sürecin çok uzun olması nedeniyle yapısal olarak uzun vadeli bir bakış açısı gerektirir. Uzun vadeli dilimin 30 yıla kadar uzatılmasının temel nedeni, iklim değişikliğinin potansiyel etkilerinin ve küresel karbonsuzlaşma hedeflerinin bu zaman ufkunda yoğunlaşmasıdır.



Riskler

Risk 1:

Risk Tanımı	Aşırı Hava Olayları				
Risk Kategorisi	Akut Fiziksel Risk	Değer Zincirindeki Konumu	Tüm değer zinciri		
		Riskin Yoğunlaşma Alan	Şantiyeler (hasar ve iş duruşu) ve lojistik süreçler		
Riskin Vadesi	Kısa ve Orta	Etki	Olasılık	Frekans	Risk Skoru
		2	2	3	12
Risk Açıklaması	Aşırı yağış ve sellerin şantiyelerde hasara, program sapmalarına ve lojistik aksamalara yol açması; aşırı sıcakların beton dökümü kalitesini bozması.				
Riskin Değer Zinciri ve İş Modeli Üzerindeki Etkileri	Bu risk tüm değer zincirini kapsar. Kendi faaliyetleri özelinde; sel ve fırtınalar şantiyelere erişimi engelleyebilir, hafriyat ve temel kazılarında iş duruşlarına yol açabilir. Aşırı sıcaklıklar, özellikle beton dökümü kalitesini bozarak yapısal bütünlüğü tehdit eder ve vardiya planlamasında değişiklik gerektirerek iş gücü verimliliğini düşürür. Yukarı yönlü olarak, lojistik aksamalar tedarik zincirinde kesintilere neden olur				
Senaryo Analizi ve İklim Dirençliliği	IPCC AR6 (SSP senaryoları) ve WWF Water Risk Filter kullanılmıştır. Akdeniz havzasında aşırı sıcaklık artışı "çok olası" öngörülmektedir. Dirençlilik analizi kapsamında İstanbul Merkez, Next Level İstanbul, Country ve Kemer projeleri "Yüksek" taşkın riski bölgesinde tanımlanmıştır. Şirket, dirençliliği artırmak için tüm lokasyonlarda taşkın analizi yapmış olup, sel drenajı ve heyelan bariyerleri gibi adaptasyon yatırımlarını stratejik plana dahil etmiştir.				
Kırılgan Varlık / Faaliyet Açıklaması	İstanbul Merkez, Next Level İstanbul, Country ve Kemer projeleri Yüksek taşkın riski bölgesindedir. Şantiye güvenliği ve beton döküm süreçleri kırılgandır.				



Risk 2:

Risk Tanımı	Su Stresi				
Risk Kategorisi	Kronik Fiziksel Risk	Değer Zincirindeki Konumu	Kendi faaliyetleri ve yukarı yönlü değer zinciri		
		Riskin Yoğunlaşma Alan	Faaliyette bulunulan lokasyonlar (proje sahaları/şantiyeler)		
Riskin Vadesi	Uzun	Etki	Olasılık	Frekans	Risk Skoru
		4	3	4	48
Risk Açıklaması	Bölgesel su kaynaklarının kalite ve miktar açısından talebi karşılayamaması				
Riskin Değer Zinciri ve İş Modeli Üzerindeki Etkileri	Kendi faaliyetleri ve yukarı yönlü değer zinciri kırılgandır. Su kıtlığı, inşaat süreçlerinde hammadde maliyetlerini artırırken, iş modelini "sürdürülebilir su yönetimi" odaklı bir tasarıma zorlamaktadır. Yasal kısıtlamaların artması beklendiğinden, projelerin tasarım aşamasında su geri kazanım sistemlerinin geliştirilmesi kritik bir zorunluluk haline gelmiştir.				
Senaryo Analizi ve İklim Dirençliliği	WRI Aqueduct ve WWF Water Risk Filter verileriyle 2050 yılı için "Çok Yüksek" risk senaryolaştırılmıştır. Genel Merkez, Merkez Ankara ve tüm İstanbul projeleri "Aşırı Yüksek" su stresi seviyesindedir. Şirket, bu riske karşı Next Level İstanbul ve Kemer projelerinde gri su filtrasyon odaları ve toplam 606 m³ kapasiteli yağmur suyu depolama sistemleri kurarak operasyonel dirençliliğini somutlaştırmıştır.				
Kırılgan Varlık / Faaliyet Açıklaması	Genel Merkez, İstanbul Merkez, Merkez Ankara, Next Level İstanbul, Country ve Kemer projeleri Aşırı Yüksek su stresi seviyesindedir.				

Risk 3:

Risk Tanımı	Karbon Fiyatlandırması				
Risk Kategorisi	Geçiş Riski (Politika)	Değer Zincirindeki Konumu	Kendi faaliyetleri		
		Riskin Yoğunlaşma Alan			
Riskin Vadesi	Orta	Etki	Olasılık	Frekans	Risk Skoru
		6	4	5	120
Risk Açıklaması	Türkiye'de uygulanması muhtemel karbon vergisi ve Emisyon Ticaret Sistemi (ETS) nedeniyle emisyonlara üst sınır getirilmesi.				
Riskin Değer Zinciri ve İş Modeli Üzerindeki Etkileri	Özellikle kendi faaliyetlerini ve malzeme tedarikini etkiler. Türkiye'de uygulanması beklenen Karbon Vergisi veya ETS, sera gazı emisyonlarına üst sınır getirecektir. Bu durum, iş modelinde düşük karbonlu çimento, geri dönüştürülmüş çelik ve yüksek performanslı yalıtım malzemesi kullanımını zorunlu kılarak yatırım maliyetlerini (CAPEX) artırabilir.				
Senaryo Analizi ve İklim Dirençliliği	IEA GEC modelleri (STEPS, APS, NZE) baz alınmıştır. 2030 yılı için CO2 fiyatı yaklaşık 140 USD/ton, 2050 NZE senaryosunda ise 250 USD/ton öngörülmektedir. Şirket, 2024'ü "Temel Yıl" kabul ederek emisyonlarını 2030'a kadar %5, 2050'ye kadar %25 azaltma hedefiyle bu maliyet baskısına karşı stratejik bir direnç rotası çizmiştir.				
Kırılgan Varlık / Faaliyet Açıklaması	İnşaat malzemesi tedariki (çelik, çimento vb.) karbon maliyetlerine karşı kırılgandır.				



Risk 4:

Risk Tanımı	Yasal Düzenleme Değişiklikleri				
Risk Kategorisi	Geçiş Riski (Yasal Uyum)	Değer Zincirindeki Konumu	Başta kendi faaliyetleri olmak üzere tüm değer zinciri		
		Riskin Yoğunlaşma Alan	Atık yönetimi, geri dönüşüm ve bina enerji verimliliği standartları		
Riskin Vadesi	Orta ve Uzun	Etki	Olasılık	Frekans	Risk Skoru
		8	6	6	288
Risk Açıklaması	Çevre yasalarının, inşaat süreçlerinin ve yapı niteliklerinin iklim duyarlı hale getirilmesi, atık yönetimi ve ambalaj kullanımı standartlarının iklim uyumu amacıyla sıkılaşması				
Riskin Değer Zinciri ve İş Modeli Üzerindeki Etkileri	Başta kendi faaliyetleri olmak üzere tüm değer zinciri üzerindedir. Atık ve atıksu geri dönüşüm zorunlulukları ile bina enerji verimliliği standartlarının sıkılaşması, operasyonel maliyetleri ve çalışan eğitimi giderlerini artırır. İş modeli, BEP Yönetmeliği ve TSRS 1-2 standartlarına tam uyumu bir "hijyen faktörü" olarak benimsemek zorundadır.				
Senaryo Analizi ve İklim Dirençliliği	Sürdürülebilirlik Komitesi aracılığıyla ulusal mevzuat uyumu takip edilmektedir. Dirençlilik stratejisi olarak, yeni projelerde (Merkez Ankara vb.) "B" sınıfı enerji performansı ve sera gazı emisyon sınıfı hedeflenerek düzenleyici değişikliklerin önüne geçilmesi planlanmaktadır.				
Kırılgan Varlık / Faaliyet Açıklaması	Mevcut inşaat standartları ve enerji performans sınıfı (BEP Yönetmeliği) düşük kalabilecek yapılar kırılgandır.				

Risk 5:

Risk Tanımı	Enerji Fiyat Değişkenlikleri				
Risk Kategorisi	Geçiş Riski (Piyasa)	Değer Zincirindeki Konumu	Tüm değer zinciri		
		Riskin Yoğunlaşma Alan	Nakliye, tedarik ve operasyonel enerji giderleri		
Riskin Vadesi	Orta-Uzun	Etki	Olasılık	Frekans	Risk Skoru
		6	5	5	150
Risk Açıklaması	Fosil yakıt kısıtlamaları ve yenilenebilir enerjiye geçişin enerji ve nakliye maliyetlerini artırması.				
Riskin Değer Zinciri ve İş Modeli Üzerindeki Etkileri	Tüm değer zincirini, özellikle nakliye ve operasyonel giderleri etkiler. Fosil yakıt kısıtlamaları enerji maliyetlerini artırarak kâr marjını baskılar. İş modeli, bu riski yönetmek için binalarda enerji verimliliği tasarımlarına (ISO 50001) ve yenilenebilir enerji entegrasyonuna odaklanmaktadır.				
Senaryo Analizi ve İklim Dirençliliği	IEA GEC modeline göre 2050'de doğal gaz fiyatlarının 7,7 USD/MBtu seviyelerine çıkabileceği öngörülmektedir. Şirket, dirençliliğini artırmak için projelerinde %5 ile %10 arasında değişen oranlarda yenilenebilir enerji kullanımı hedeflemekte ve ısı pompası teknolojilerine (sudan suya ve havadan suya) yatırım yapmaktadır.				
Kırılgan Varlık / Faaliyet Açıklaması	Akaryakıt kullanan iş makineleri, lojistik araçları ve yüksek enerji yoğunluklu HVAC (iklimlendirme) sistemleri kırılgandır.				

Risk 6:

Risk Tanımı	Teknolojik Değişim				
Risk Kategorisi	Geçiş Riski (Teknoloji)	Değer Zincirindeki Konumu	Kendi faaliyetleri		
		Riskin Yoğunlaşma Alan	İnşaat uygulama süreçleri, düşük emisyonlu makine kullanımı ve yenilenebilir enerji entegrasyonu		
Riskin Vadesi	Uzun	Etki	Olasılık	Frekans	Risk Skoru
		3	4	4	48
Risk Açıklaması	Sürdürülebilirlik ve iklim değişikliğine uyum doğrultusunda teknolojik adaptasyonda yetersiz kalma riskidir				
Riskin Değer Zinciri ve İş Modeli Üzerindeki Etkileri	Kendi faaliyetlerinde teknolojik adaptasyonda yetersiz kalma riskidir. İş modeli, inşaat makinelerinde düşük emisyonlu ekipmanlara geçişi ve yenilenebilir enerji sistemlerinin (ısı pompası, GES vb.) binalara entegrasyonunu hızlandırmayı gerektirir.				
Senaryo Analizi ve İklim Dirençliliği	IEA NZE2050 ve APS senaryoları baz alınmıştır. Şirket, enerji tüketimini 2035'e kadar %5 azaltma ve düşük çevresel etkiye sahip ekipman alımı planlarıyla teknolojik dirençliliğini korumayı hedeflemektedir.				
Kırılgan Varlık / Faaliyet Açıklaması	Çevresel etkisi yüksek olan eski tip iş makineleri ve henüz yenilenebilir enerji sistemleri (GES, ısı pompası vb.) entegre edilmemiş inşaat faaliyetleri.				

Risk 7:

Risk Tanımı	Müşteri ve Yatırımcı Talepleri				
Risk Kategorisi	Geçiş Riski (İtibar)	Değer Zincirindeki Konumu	Aşağı yönlü değer zinciri		
		Riskin Yoğunlaşma Alan	Piyasa rekabetçiliği, yeşil bina talebi ve fon/kredi erişimi		
Riskin Vadesi	Orta-Uzun	Etki	Olasılık	Frekans	Risk Skoru
		4	4	4	64
Risk Açıklaması	Bina enerji performanslarının yükselmesi ve düşük karbonlu malzeme kullanımı gibi sürdürülebilirlik uygulamalarının müşteri ve yatırımcılar nezdinde kritik önem kazanması riskidir.				
Riskin Değer Zinciri ve İş Modeli Üzerindeki Etkileri	Aşağı yönlü değer zincirini (müşteriler ve yatırımcılar) doğrudan etkiler. Piyasa, enerji verimli ve "yeşil" binalara kaymaktadır; bu talebi karşılamayan varlıklar atıl kalma (stranded assets) ve değer aşınması riski taşır. İş modeli, binalar için ek sertifikalandırma ve yeşil finansman erişimi üzerine kurgulanmalıdır.				
Senaryo Analizi ve İklim Dirençliliği	IEA STEPS, APS ve IPCC SSP senaryoları kullanılmıştır. Pasifik GYO, TSRS uyumlu şeffaf raporlama yaparak ve projelerinde "Neredeyse Sıfır Enerjili Bina" (NSEB) çalışmalarını yürüterek yatırımcı güvenini ve itibar dirençliliğini pekiştirmektedir.				
Kırılgan Varlık / Faaliyet Açıklaması	Enerji performans sınıfı düşük kalan yapılar ve sürdürülebilirlik sertifikasyonuna sahip olmayan projeler; bu varlıklar değer kaybı ve yeşil finansmana erişim kısıtlaması riski taşır.				

İklimle ilgili riskler, Pasifik GYO'nun geleneksel gayrimenkul geliştirme modelini sürdürülebilir yaşam tasarımı odaklı bir yapıya dönüştürmektedir. Fosil yakıt kısıtlamaları ve karbon fiyatlandırması, operasyonel giderler ve yatırım maliyetleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaktadır. Bu nedenle enerji verimliliği tasarımları iş modelinin ayrılmaz bir parçası haline gelmiştir.

Yeşil bina uygulamaları; gri su arıtma, yağmur suyu hasadı ve benzeri çözümler aracılığıyla piyasada rekabet avantajı sağlayarak ciro artışı ve portföy çeşitliliği fırsatı sunmaktadır. Şirket, yeşil finansman kaynaklarına erişimi büyüme stratejisinin bir unsuru olarak konumlandırmakta ve iklim uyumlu yatırımların sermaye maliyetini düşürmeyi hedeflemektedir.

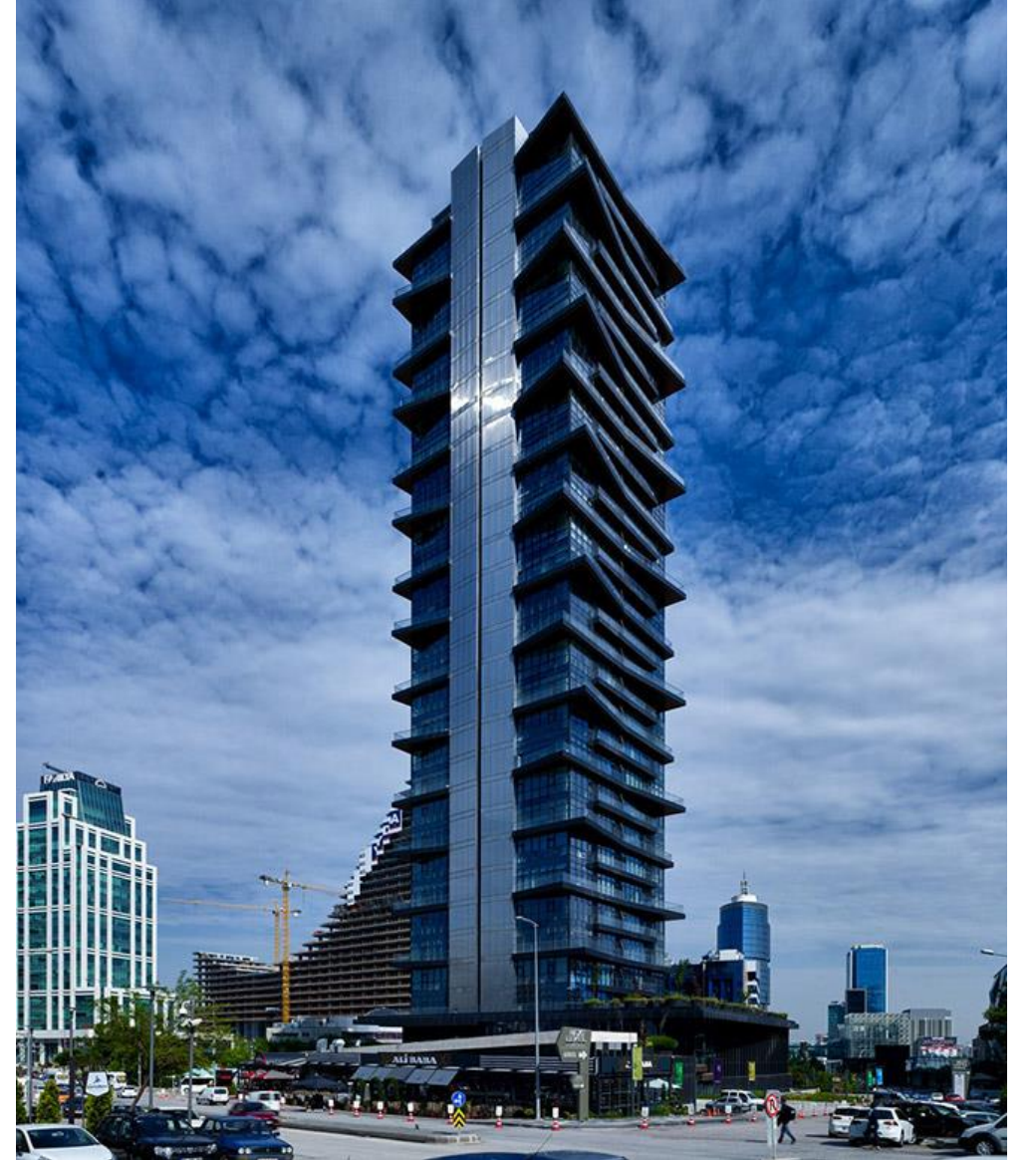
Pasifik GYO'nun maruz kaldığı riskler belirli coğrafi lokasyonlarda ve faaliyet alanlarında yoğunlaşmaktadır. Ankara ve İstanbul'daki portföyün önemli bölümü aşırı yüksek su stresi bölgesinde yer almakta; bu durum su verimliliği yatırımlarını kritik öncelik haline getirmektedir.

Geçiş riskleri, özellikle enerji tüketimi yüksek varlıklar ve operasyonel gider yapısı üzerinde yoğunlaşmaktadır. Fiziksel riskler varlıkların tamamını etkileme potansiyeline sahip olmakla birlikte, şirket bu etkileri azaltmak amacıyla coğrafi çeşitlendirme stratejisinden yararlanmaktadır. Pasifik GYO, bu risk yoğunlaşmalarını yönetmek için projelerinde Neredeyse Sıfır Enerjili Bina (NSEB) çalışmalarını ve yenilenebilir enerji entegrasyonunu yaygınlaştırmayı hedeflemektedir.

Risklerin değer zinciri üzerindeki etkileri her bir risk özelinde yukarıda açıklanmıştır. Genel anlamda ise yukarı yönlü zincirde su stresi ve aşırı hava olayları, hammadde maliyetlerini artırma ve tedarik zincirinde lojistik kesintilere yol açma riski taşır. Şirket, bu aşamada riskleri yönetmek için tedarikçilerden ürün karbon ayak izi veya EPD sertifikası talep etmeyi planlamaktadır.

Zincirin kendi faaliyetlerinde ise akut fiziksel riskler (sel, fırtına, aşırı sıcaklık), şantiyelerde temel kazılarını durdurarak program sapmalarına ve iş gücü verimliliğinin düşmesine (vardiya değişiklikleri) neden olmaktadır. Geçiş riskleri ise sera gazı azaltımı için düşük karbonlu çimento ve geri dönüştürülmüş çelik gibi daha maliyetli malzeme kullanımını zorunlu kılabilir.

Aşağı yönde ise müşteri ve yatırımcı taleplerindeki değişim, düşük enerji performansına sahip veya teknolojik olarak eski kalan varlıkların talep görmemesi ve atıl kalması riskini doğurmaktadır. Bu durum, kira gelirlerinde azalma ve değerlendirme varsayımlarında zayıflama olarak finansal tabloya yansımaktadır.



Fırsatlar

Fırsat 1: Yeşil Bina Uygulamaları ve Portföy Zenginleştirme

Kategori	Portföy ve Pazar
Tanım	NSEB (Neredeyse Sıfır Enerjili Bina) konseptli ve sürdürülebilir tasarımlı binalar geliştirerek portföyü genişletme fırsatı.
Değer Zinciri Konumu	Kendi Faaliyetleri: Proje geliştirme, planlama ve tasarım aşaması.
Zaman Ufku / Öncelik	Orta ve Uzun Vadeli / Yüksek Öncelik.
Strateji Etkisi	Piyasada rekabet avantajı sağlar, marka değerini güçlendirir ve yeşil bina talebi üzerinden satışı destekler.
Atılacak Adımlar	Isı pompaları ve gri su sistemlerini standart hale getirmek; Sürdürülebilirlik Komitesi ile projelerde sürdürülebilirliği artıracak fizibilite çalışmaları yürütmek.
Senaryo Analizi ve Dirençlilik	NGFS (Ağ Verimliliği Grubu) Net Zero 2050 ve Delayed Transition senaryolarında, "yeşil varlık" talebinin hızla artacağı ve düşük enerji performanslı binaların yüksek karbon fiyatlandırması (2050'de 250 USD/ton) nedeniyle değer kaybına uğrayacağı öngörülmektedir. Pasifik GYO, bu senaryolardaki itibar ve piyasa risklerine karşı NSEB (Neredeyse Sıfır Enerjili Bina) konseptini ve "B" sınıfı enerji performans hedeflerini (Merkez Ankara örneği gibi) standart hale getirerek direnç sağlamaktadır
Finansal Etki Tahmini	Yeşil binalara olan talep sayesinde satış performansında artış, gayrimenkul piyasasında değerlendirme primi ve kira gelirlerinde süreklilik.

Fırsat 2: Yeşil Finansman Kaynaklarına Erişim

Kategori	Finansal
Tanım	Yeşil bina uygulamalarının benimsendiği yatırımlar için uygun maliyetli yeşil fon, kredi ve tahvil kaynaklarını kullanma fırsatı.
Değer Zinciri Konumu	Yukarı Yönlü: Finansman kurgusunun oluşturulması ve banka/yatırımcı ilişkileri.
Zaman Ufku / Öncelik	Orta ve Uzun Vadeli / Yüksek Öncelik.
Strateji Etkisi	İklim değişikliğine uyum amaçlı dönüşüm yatırımlarını kolaylaştırır ve şirketin büyüme stratejisini finansal olarak destekler.
Atılacak Adımlar	Sürdürülebilirlik Komitesi aracılığıyla ulusal ve uluslararası yeşil finansman imkanlarını araştırmak.
Senaryo Analizi ve Dirençlilik	NGFS senaryoları, sürdürülebilirlik kriterlerine uymayan işletmeler için kredi kanallarının daralacağını ve finansman maliyetlerinin artacağını öngörmektedir. Sürdürülebilirlik Komitesi'nin kurulması ve TSRS uyumlu şeffaf raporlama yapılması, şirketin ESG derecelendirme notunu güçlendirerek "geçiş riski" kaynaklı finansal kısıtlamalara karşı bir koruma kalkanı oluşturmaktadır.
Finansal Etki Tahmini	Düşük faizli krediler ve sürdürülebilir finansman araçlarıyla finansman giderlerinde azalış ve yatırım karlılığında artış.

Fırsat 3: Enerji Verimliliği ve Operasyonel Maliyet Optimizasyonu

Kategori	Operasyonel
Tanım	ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi ve GES entegrasyonu ile binalarda enerji tüketimini ve operasyonel maliyetleri azaltma fırsatı.
Değer Zinciri Konumu	Tüm Değer Zinciri: Nakliye, tedarik ve özellikle binaların işletme süreçleri.
Zaman Ufku / Öncelik	Orta Vadeli / Orta Öncelik
Strateji Etkisi	Fosil kaynaklı enerji maliyet artışlarına karşı maliyet baskısını azaltarak iş modelini daha verimli ve dayanıklı kılar.
Atılacak Adımlar	ISO 50001 sistemini kurmak; bina tasarımlarına güneş enerjisi (GES) panelleri ve yüksek verimli HVAC sistemleri entegre etmek.
Senaryo Analizi ve Dirençlilik	IEA STEPS senaryosu uyarınca 2050 yılında doğalgaz fiyatlarının 7,7 USD/MBtu seviyelerine çıkabileceği ve enerji maliyetlerinin kâr marjını baskılayacağı tahmin edilmektedir. Portföyde uygulanan ısı pompası sistemleri (Next Level İstanbul'da %7, Merkez Ankara'da %10 yenilenebilir enerji hedefi) ve planlanan ISO 50001 sistemi, fosil yakıt bağımlılığını azaltarak fiyat şoklarına karşı operasyonel direnç sağlamaktadır.
Finansal Etki Tahmini	Düşük enerji tüketimi ile işletme giderlerinin azaltılması, nakliye/tedarik maliyetlerinin baskılanması ve kâr marjının korunması.

Fırsat 4: Su Verimliliği ve Kaynak Yönetimi

Kategori	Kaynak Yönetimi
Tanım	Yağmur suyu hasadı ve gri su geri kazanım sistemleri ile su stresine karşı operasyonel süreklilik ve kaynak verimliliği sağlama fırsatı.
Değer Zinciri Konumu	Kendi Faaliyetleri ve Yukarı Yönlü: Proje tasarımı ve malzeme tedarik zinciri.
Zaman Ufku / Öncelik	Uzun Vadeli / Kabul Edilebilir Öncelik
Strateji Etkisi	Su temininin zorlaştığı Ankara ve İstanbul gibi lokasyonlarda varlıkların işlevselliğini koruyarak iş modelini iklim şoklarına karşı dirençli kılar.
Atılacak Adımlar	Projelerde (Next Level İstanbul ve Kemer'deki gibi) gri su filtrasyon odaları ve yağmur suyu depolama kapasitelerini artırmak.
Senaryo Analizi ve Dirençlilik	WRI Aqueduct "Aşırı Yüksek" su stresi ve WWF "Çok Yüksek" su kıtlığı (2050) senaryolarına göre Pasifik GYO portföyünün neredeyse tamamı (İstanbul) fiziksel risk altındadır. Bu kronik fiziksel riske karşı Next Level Kemer projesindeki 606 m³ kapasiteli yağmur suyu deposu ve gri su filtrasyon sistemleri, su temininin kısıtlandığı senaryolarda bile operasyonel sürekliliği garanti altına almaktadır.
Finansal Etki Tahmini	Şebeke suyu maliyet artışlarının baskılanması ve gelecekteki olası yasal kısıtlamalardan kaynaklanacak ek maliyetlerin önlenmesi.

Fırsat 5: Teknolojik İnovasyon ve Rekabet Avantajı

Kategori	Teknolojik
Tanım	Akıllı bina teknolojileri, düşük emisyonlu iş makineleri ve yenilikçi mühendislik çözümleriyle teknolojik adaptasyonu sağlama fırsatı.
Değer Zinciri Konumu	Kendi Faaliyetleri: İnşaat yönetimi, operasyonel süreçler ve dijital dönüşüm.
Zaman Ufku / Öncelik	Orta ve Uzun Vadeli / Kabul Edilebilir Öncelik.
Strateji Etkisi	Teknolojik adaptasyon kapasitesini artırarak verimliliği yükseltir ve geleceğin inşaat standartlarına erken uyum sağlayarak sektörel öncülüğü pekiştirir.
Atılacak Adımlar	İnşaatta düşük emisyonlu ekipman kullanımını yaygınlaştırmak; akıllı ev sistemleri ve verimli aydınlatma teknolojilerini projelere dahil etmek.
Senaryo Analizi / Dirençlilik	IEA NZE2050 teknoloji patikası, inşaat sektöründe düşük emisyonlu makine ve dijital kontrol sistemlerine geçişin sektör liderliği için zorunlu olduğunu ortaya koymaktadır. Akıllı ev sistemleri, enerji kontrollü binalar ve jet fan sistemleri gibi teknolojik yatırımlar, aşırı sıcaklıkların beklendiği senaryolarda iç mekan konforunu koruyarak ziyaretçi/müşteri sadakatini muhafaza etmektedir.
Finansal Etki Tahmini	İnşaat sürelerinin optimizasyonu ve operasyonel süreçlerde teknoloji kaynaklı zaman/maliyet tasarrufu ile yatırım maliyetlerinin uzun vadede dengelenmesi.

İklimle ilgili risk ve fırsatlar arasında bir sonraki finansal raporlama döneminde finansal tablolarda raporlanan varlık ve yükümlülüklerin defter değerlerinde önemli bir düzeltme yapılmasını gerektirebilecek kritik muhasebe riski veya fırsatı bulunmamaktadır.

İklim Dirençliliği

Yapılan analizler sonucunda İstanbul Merkez, Next Level İstanbul, Country ve Kemer projeleri yüksek taşkın riski bölgesinde yer aldığı görülmektedir. Şirket, bu riske karşı projelerinde sel drenajı ve heyelan bariyerleri gibi dayanıklılık yatırımlarını değerlendirmektedir. Portföyün büyük bir kısmı (Genel Merkez, İstanbul Merkez, Merkez Ankara, Next Level İstanbul, Country ve Kemer) yüksek su stresi bölgesinde yer almaktadır. Bu durum, su verimliliği yatırımlarının (gri su arıtma, yağmur suyu hasadı) iş modeli için kritik bir direnç unsuru olduğunu göstermektedir.

Düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecinde ortaya çıkabilecek yasal ve piyasa kaynaklı risklere karşı IEA senaryolarına göre 2035 ve 2050 yılları için karbon fiyat projeksiyonları yapılmış; olası karbon vergilerine karşı inşaat malzemelerinde (çimento, çelik) karbon ayak izi düşük ürünlerin tercih edilmesi planlanmıştır. Artan enerji maliyetlerine karşı projelerde "Neredeyse Sıfır Enerjili Bina" (NSEB) çalışmaları yürütülmekte, ısı pompaları ve güneş enerjisi (GES) entegrasyonu ile teknolojik adaptasyon güçlendirilmektedir. TSRS 1 ve 2 standartlarına uyumlu raporlama süreci, değişen çevre yasalarına ve raporlama yükümlülüklerine karşı kurumsal hazırlık seviyesini artırmaktadır.

Şirketin projelerinde uyguladığı teknik çözümler, fiziksel ve geçiş risklerine karşı somut bir direnç sağlamaktadır: Next Level İstanbul (%7), Kemer (%5) ve Merkez Ankara (%10) projelerinde yenilenebilir enerji kullanımı ve ısı pompaları gibi enerji verimliliği çözümleri tasarıma dahil edilmiştir. Next Level İstanbul ve Kemer projelerinde gri su filtrasyon odaları ve yağmur suyu toplama sistemleri kurularak su stresine karşı direnç artırılmaktadır. Mevcut projeler için Enerji Kimlik Belgesi (EKB) alınmakta; ISO 14001 Çevre ve ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemleri'nin kurulması hedeflenmektedir.

2030 ve 2050 yılları için iyimser, mevcut trend ve kötümser senaryolar üzerinden analiz yapılmıştır. İstanbul Merkez, Next Level İstanbul, Country ve Kemer projeleri mevcut durum ve kötümser senaryolarda "Yüksek" taşkın riski seviyesindedir. Next Level Bodrum ve Merkez Ankara projeleri ise tüm vadelere "Düşük" riskli olarak değerlendirilmiştir. Şirket, bu senaryolardaki fiziksel hasar riskini, sel drenajı ve heyelan bariyerleri gibi mühendislik çözümlerini tasarıma dahil ederek yapısal bir fırsat (dayanıklı bina) olarak yönetmektedir.

WRI Aqueduct analizine göre; Genel Merkez, İstanbul Merkez, Merkez Ankara, Next Level İstanbul, Country ve Kemer lokasyonları "Aşırı Yüksek" su stresi seviyesindedir. Bu senaryoya yanıt olarak, Next Level Kemer projesinde 606 m³ kapasiteli yağmur suyu toplama ve gri su geri kazanım sistemlerinin kurulması, su kıtlığı dönemlerinde operasyonel sürekliliği sağlayan kritik bir direnç adımıdır.

WWF su kıtlığı senaryolarına göre; İstanbul ve Ankara'daki tüm ana projeler uzun vadede (2050) kötümser senaryoda "Çok Yüksek" risk grubunda yer almaktadır.

Geçiş riskleri, düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecindeki karbon fiyatlandırması ve enerji maliyetleri üzerinden IEA senaryoları (NZE, APS, STEPS) ile analiz edilmektedir.

Avrupa Birliği ile ilişkili projeksiyonlar baz alınarak 2030, 2040 ve 2050 yılları için tahminler yapılmıştır.

2030 Öngörüsü: CO2 fiyatının senaryoya göre ton başına 135 USD ile 140 USD arasında olması beklenmektedir.

2050 Öngörüsü: NZE (Net Sıfır Emisyon) senaryosunda karbon fiyatının ton başına 250 USD seviyesine çıkabileceği tahmin edilmektedir. Şirket, bu yüksek maliyet senaryosuna karşı düşük karbonlu malzeme kullanımı ve enerji verimliliği yatırımlarını birer adaptasyon fırsatı olarak görür.

Doğal gaz fiyatlarının 2050 yılına kadar STEPS senaryosunda 7,7 USD/MBtu seviyesine çıkabileceği, NZE senaryosunda ise 4 USD/MBtu seviyesine inebileceği senaryolaştırılmıştır. Pasifik GYO, bu senaryoya karşı projelerinde %6,9 ile %10 arasında yenilenebilir enerji kullanımı (ısı pompaları vb.) hedefleyerek enerji maliyeti şoklarına karşı direnç geliştirmeyi fırsat olarak değerlendirir.



RİSK YÖNETİMİ

Sürdürülebilirlik ve iklim değişikliği kaynaklı risklerin yönetiminden Sürdürülebilirlik Komitesi sorumludur. Komite; iklimle ilişkili risk ve fırsatların değerlendirilmesi, ölçülmesi, raporlanması ve izlenmesini yürüterek risk yönetimine dair alınan kararları yazılı halde ilgili birimlere iletacaktır.

Sektördeki iyi uygulamalar düzenli olarak incelenecek ve uygun görülenler risk yönetim süreçlerine entegre edilecektir. Komite, yılda en az bir kez gerçekleştireceği risk-fırsat değerlendirmesinin sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunacağı raporlarda paylaşacaktır.

İklim risklerinin değerlendirilmesinde iklim senaryoları kullanılmıştır. İzleme aşamasında, TSRS kapsamında belirlenen metriklerin düzenli takibi planlanmaktadır. Veri toplama ve raporlama süreçlerinin eksiksiz tamamlanması için ilgili departmanlarda sorumlular atanmış olup, metriklerin her yıl tam ve tutarlı şekilde belirlenmesini sağlamak amacıyla veriler Sürdürülebilirlik Komitesi toplantılarında düzenli olarak gözden geçirilecektir.

Pasifik GYO, sürdürülebilirlik ve iklim değişikliğine bağlı risk ve fırsatların değerlendirilmesinde operasyonel, çevresel, finansal ve düzenleyici nitelikteki çeşitli veri kaynaklarından yararlanmaktadır. Süreçlerde kullanılan temel girdiler arasında; şantiyelere ilişkin operasyonel veriler, gelecek dönem için planlanan yatırımlar, enerji ve yakıt tüketim bilgileri, hammadde ve tedarik zinciri bilgileri, üretim süreçlerine ilişkin performans göstergeleri, tesislerin coğrafi konumuna bağlı fiziksel iklim riski göstergeleri ile çevresel izin ve yükümlülüklerle ilişkin veriler yer almaktadır. Ayrıca, TSRS, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) düzenlemeleri, ilgili ulusal mevzuat, paydaş geri bildirimleri ve makroekonomik göstergeler değerlendirme süreçlerinde dikkate alınmaktadır.

Risk yönetimi süreçlerinde kullanılan temel parametreler ise risklerin gerçekleşme olasılığı, potansiyel finansal, operasyonel, çevresel ve itibari etkileri, kısa, orta ve uzun vadeli zaman ufukları, senaryo ve stres testi varsayımları gibi unsurlardan oluşmaktadır. Bunun yanı sıra; aşırı hava olaylarının operasyonlara etkisi, kaynak verimliliği, enerji maliyetleri, karbon fiyatlandırması, düzenleyici değişiklikler, tedarik zinciri sürekliliği ve iklim geçiş riskleri de değerlendirme kriterleri arasında yer almaktadır.

Pasifik GYO, bu girdi ve parametreler doğrultusunda elde edilen çıktıları kurumsal risk yönetimi süreçlerine, yatırım ve kapasite planlamasına, sürdürülebilirlik hedeflerinin belirlenmesine ve stratejik karar alma mekanizmalarına kademeli olarak entegre etmeyi hedeflemektedir. Bu kapsamda, iklim senaryoları ve risk analizlerinden elde edilen bulguların iş sürekliliğinin güçlendirilmesi, operasyonel dayanıklılığın artırılması ve uzun vadeli değer yaratımının desteklenmesi amacıyla karar alma süreçlerinde etkin şekilde değerlendirilmesine yönelik çalışmalar sürdürülmektedir.

Girdi Türü	Açıklama	Kaynak
Operasyonel Veriler	İnşaat hacmi ve operasyonel verimlilik göstergeleri	Şantiye verileri, operasyon yöneticileri ve çalışanlar
Enerji Tüketim Verileri	Elektrik, doğal gaz ve diğer yakıt tüketim miktarları ile enerji yoğunluğu göstergeleri	Enerji yönetim sistemi, sayaçlar, faturalar
Hammadde ve Tedarik Zinciri Verileri	Kritik hammadde, tedarikçi performansı, yüklenici performansı ve lojistik süreçleri	Satın alma birimi, tedarik zinciri yöneticileri
Fiziksel İklim Riski Verileri	Şantiyelerin sel, kuraklık, aşırı sıcaklık, fırtına ve benzeri iklim olaylarına maruziyet bilgileri	Meteorolojik veriler, iklim senaryoları
Çevresel Uyum Verileri	Çevre izinleri, yasal yükümlülükler, denetim sonuçları ve uyum göstergeleri	Hukuk birimi, resmî kurumlar
Finansal Veriler	İklim risklerinin yatırım harcamaları, operasyonel maliyetler, sigorta ve finansal performans üzerindeki etkileri	Finans ve muhasebe birimi
Düzenleyici ve Sektörel Veriler	TSRS, SPK düzenlemeleri, ulusal mevzuat, AB düzenlemeleri ve sektörel gelişmeler	Resmî kurumlar, uluslararası standartlar ve sektör yayınları
İklim Senaryoları ve Makroekonomik Veriler	Farklı iklim senaryoları, karbon fiyatlandırması, enerji fiyatları ve makroekonomik varsayımlar	Uluslararası iklim senaryoları, ekonomik analizler ve kamuya açık veri kaynakları
Paydaş Geri Bildirimleri	Müşteri, çalışan, yatırımcı, tedarikçi ve yerel topluluk beklentileri	Paydaş katılım çalışmaları, anketler ve geri bildirim mekanizmaları

Pasifik GYO’nun iklim dirençliliği analizi, şirketin iklim değişikliğinden kaynaklanan risklere karşı stratejik, operasyonel ve finansal kapasitesini değerlendiren bütüncül bir yaklaşıma dayanmaktadır. Şirketin iklim dirençliliği yaklaşımı; risk-fırsat değerlendirmesi, senaryo analizleri ve ölçülebilir hedefler etrafında yapılandırılmıştır. Şirket, iklim değişikliğinin potansiyel etkilerini anlamak ve stratejisinin dayanıklılığını test etmek için uluslararası kabul görmüş senaryoları esas almaktadır.

IPCC tarafından geliştirilen RCP 2.6, 4.5 ve 8.5 (fiziksel riskler için) ile IEA tarafından geliştirilen NZE 2050, APS ve STEPS (geçiş riskleri için) senaryoları analizlere temel oluşturmaktadır.

Fiziksel risk değerlendirmelerinde **WWF Water Risk Filter** (taşkın riski) ve **WRI Aqueduct Water Risk Atlas** (su stresi) araçları kullanılmaktadır. Pasifik GYO, faaliyet gösterdiği lokasyonlar için taşkın ve su stresi gibi akut ve kronik fiziksel riskleri analiz ederek dirençlilik seviyesini belirlemektedir.

Öngörülen riskler, yaşanmış örnekler ve planlı operasyonlardaki paydaş geri bildirimleri ile riskler araştırılmaktadır. Bulgular, ilgili iş birimleri ile düzenlenen toplantılar aracılığıyla ele alınarak şirketin mevcut hazırlık düzeyi değerlendirilmektedir. Belirlenen riskler; gerçekleşme olasılığı, potansiyel finansal etkisi, operasyonel etkisi, çevresel etkisi, yasal uyum üzerindeki etkisi ve kurumsal itibar üzerindeki etkisi dikkate alınarak değerlendirilmektedir. Değerlendirme sürecinde nitel analizlerin yanı sıra uygun olduğu durumlarda enerji tüketimi, sera gazı emisyonları, su tüketimi, üretim kayıpları, maliyet artışları ve benzeri performans göstergeleri gibi nicel veriler de kullanılmaktadır.

İklimle ilgili riskler, kurumsal risk yönetimi metodolojisi kapsamında diğer stratejik, operasyonel, finansal ve uyum riskleri ile birlikte değerlendirilmektedir. Riskler; gerçekleşme olasılığı, etki düzeyi, maruz kalınan faaliyet alanı ve riskin yönetilebilirliği dikkate alınarak önceliklendirilmektedir.

Risk ve fırsatların önceliklendirilmesi Pasifik GYO’nun tüm faaliyetleri, şantiyeleri ve ofislerinin konumu, küresel gelişmeler ve yöneticilerin genel risk analizleri göz önünde bulundurularak yapılmaktadır. Değerlendirme sürecinde, risklerin gerçekleşme olasılığı “olasılık puanı”, gerçekleşme sıklığı “frekans puanı”; gerçekleşmesi halinde faaliyet üzerindeki etkisi ise “etki/şiddet değer puanı” olarak ölçülür. Bu üç puanın çarpımıyla elde edilen “risk değeri/skoru” esas alınarak öncelik seviyesi belirlenir.

Risk değerlendirme sonuçlarına göre iklimle ilgili risk ve fırsatların önceliklendirme seviyeleri “Kabul Edilemez Risk”, “Yüksek Risk”, “Orta Risk”, “Kabul Edilebilir Risk” ve “Önemsiz Risk” kategorileri içerisinde belirlenmiştir.

Öncelikli riskler üst yönetime düzenli olarak raporlanmakta ve gerekli görülen durumlarda risk azaltıcı aksiyon planları oluşturulmaktadır.

Risk Değerlendirme Sonuç Tablosu	
Risk Değeri	Risk Değerlendirme Sonucu
400 < R	KABUL EDİLEMEZ RİSK (1) Acilen gerekli önlemler alınmalı veya tesis, bina ve/ya çevrenin kapatılması düşünülmelidir. (Hemen)
200 < R < 400	YÜKSEK RİSK (2) Kısa dönemde iyileştirme yapılmalıdır. (0-6 ay.)
70 < R < 200	ORTA RİSK (3) Uzun dönemde iyileştirilmelidir. (Yıl içerisinde)
20 < R < 70	KABUL EDİLEBİLİR RİSK (4) Gözetim altında tutulmalıdır.
R<20	ÖNEMSİZ RİSK (5)

Risk	Risk Türü	Durum
Aşırı Hava Olayları	Fiziksel Risk – Akut	Önemsiz
Su Stresi	Fiziksel Risk – Kronik	Kabul Edilebilir
Karbon Fiyatlandırması	Geçiş Riski – Politika/Hukuk	Orta Risk
Yasal Düzenleme Değişiklikleri	Geçiş Riski – Politika/Hukuk	Yüksek Risk
Teknolojik Değişim	Geçiş Riski - Teknoloji	Kabul Edilebilir Risk
Müşteri ve Yatırımcı Talepleri	Geçiş Riski - İtibar	Kabul Edilebilir Risk
Enerji Fiyatlarındaki Dalgalanmalar	Geçiş Riski – Piyasa	Orta Risk

Pasifik GYO Şirketimiz; yatırımcılar, çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler, yükleniciler, finans kuruluşları, kamu kurumları ve yerel yönetimler olmak üzere faaliyetlerinden etkilenen veya faaliyetlerini etkileyen tüm paydaş gruplarıyla şeffaf, sürekli ve karşılıklı faydaya dayalı iletişim kurmayı hedeflemektedir. Paydaşlardan alınan geri bildirimler; sürdürülebilirlik önceliklerinin belirlenmesi, risk ve fırsatların değerlendirilmesi, iş süreçlerinin geliştirilmesi ve uzun vadeli stratejik kararların şekillendirilmesinde önemli bir girdi olarak kullanılmaktadır.

Paydaş Grubu	Paydaş Grubunun Şirket Üzerindeki Etkisi	Şirketin Paydaş Üzerindeki Etkisi	Paydaş Önem Seviyesi	Temel Beklentiler	İletişim Kanalları	İletişim Sıklığı	İletişimden Elde Edilen Girdilerin Kullanımı	İlgili Sürdürülebilirlik Konuları	TSRS Kapsamında Bağlantısı
Yatırımcılar ve Hissedarlar	Sermaye erişimi, şirket değer algısı ve uzun vadeli yatırım kararları üzerinde doğrudan etkiye sahiptir.	Şirket performansı, finansal sonuçlar ve sürdürülebilirlik yaklaşımı yatırımcıların getiri beklentilerini etkiler.	Çok Yüksek	Finansal performans, şeffaflık, sürdürülebilir büyüme, risk yönetimi, düzenli bilgilendirme, kurumsal yönetim kalitesi	Genel kurul toplantıları, KAP açıklamaları, yatırımcı sunumları, faaliyet raporu, sürdürülebilirlik raporu, yatırımcı ilişkileri iletişimi	Düzenli / Sürekli	Yatırımcı beklentileri stratejik planlama, önemlilik değerlendirmesi, raporlama yaklaşımı ve risk yönetimi süreçlerinde dikkate alınır.	Kurumsal yönetim, iklim riskleri, sürdürülebilir finansman, şeffaflık	TSRS 1 – Yönetişim, Strateji, Risk Yönetimi, Metrikler ve Hedefler
Müşteriler ve Gayrimenkul Kullanıcıları	Projelerin satış başarısı, marka değeri ve müşteri memnuniyeti üzerinde belirleyicidir.	Geliştirilen projeler kullanıcıların yaşam ve çalışma koşullarını etkiler.	Yüksek	Kaliteli ve güvenli yapılar, enerji verimliliği, konfor, erişilebilirlik, satış sonrası destek	Satış kanalları, müşteri hizmetleri, geri bildirim mekanizmaları, dijital iletişim kanalları	Sürekli	Müşteri geri bildirimleri proje geliştirme, kalite yönetimi ve hizmet süreçlerinde değerlendirilir.	Sürdürülebilir bina tasarımı, enerji verimliliği, kullanıcı memnuniyeti	TSRS 1 – Strateji; TSRS 2 – İklimle Bağlantılı Risk ve Fırsatlar
Kiracılar ve Ticari Kullanıcılar	Kira gelirleri, portföy performansı ve varlık değerleri üzerinde etkilidir.	Bina performansı, işletme koşulları ve enerji verimliliği kullanıcıları doğrudan etkiler.	Yüksek	Verimli işletme, düşük enerji maliyetleri, güvenli ve konforlu kullanım alanları	Kiracı toplantıları, sözleşme süreçleri, operasyon iletişimi	Düzenli	Kullanıcı beklentileri portföy yönetimi ve bina performansı çalışmalarında dikkate alınır.	Enerji yönetimi, iklim dayanıklılığı, bina performansı	TSRS 2 – Strateji ve Metrikler



Paydaş Grubu	Paydaş Grubunun Şirket Üzerindeki Etkisi	Şirketin Paydaş Üzerindeki Etkisi	Paydaş Önem Seviyesi	Temel Beklentiler	İletişim Kanalları	İletişim Sıklığı	İletişimden Elde Edilen Girdilerin Kullanımı	İlgili Sürdürülebilirlik Konuları	TSRS Kapsamında Bağlantısı
Yükleniciler ve Alt Yükleniciler	Projelerin zamanında, kaliteli ve mevzuata uygun tamamlanmasında kritik rol oynar.	Şirketin proje yönetimi yaklaşımı, iş güvenliği uygulamaları ve sözleşme süreçleri yüklenicileri etkiler.	Çok Yüksek	Açık sözleşme süreçleri, koordinasyon, iş güvenliği, teknik standartlar, zamanında ödeme	Proje toplantıları, saha kontrolleri, sözleşme yönetimi	Proje bazlı / Düzenli	Yüklenici performansı kalite, maliyet, süre, çevre ve İSG kriterleriyle değerlendirilir.	İş sağlığı ve güvenliği, tedarik zinciri, çevresel yönetim	TSRS 1 – Risk Yönetimi; TSRS 2 – Değer Zinciri
Tedarikçiler	Malzeme ve hizmet kalitesi, maliyet ve operasyon sürekliliği üzerinde etkilidir.	Satın alma süreçleri ve iş ilişkileri tedarikçilerin faaliyetlerini etkiler.	Yüksek	Adil satın alma, uzun vadeli iş ilişkileri, etik uygulamalar	Satın alma süreçleri, sözleşmeler, tedarikçi görüşmeleri	İhtiyaç ve proje bazlı	Tedarikçi performansı satın alma ve sürdürülebilir tedarik süreçlerinde kullanılır.	Sorumlu tedarik, karbon yönetimi, etik	TSRS 1 – Değer Zinciri ve Risk Yönetimi
Finans Kuruluşları	Finansmana erişim, borçlanma koşulları ve sermaye maliyeti üzerinde etkilidir.	Şirketin finansal performansı ve risk yönetimi finans kuruluşlarının değerlendirmelerini etkiler.	Yüksek	Finansal disiplin, sürdürülebilirlik performansı, risk yönetimi	Finansal raporlamalar, toplantılar, kredi süreçleri	Düzenli / İhtiyaç halinde	Finans kuruluşlarının beklentileri finansman stratejisinde dikkate alınır.	Sürdürülebilir finansman, iklim riskleri, yönetim	TSRS 1 – Strateji; TSRS 2 – İklim Riskleri
Kamu Kurumları ve Yerel Yönetimler	Mevzuat, izin ve uyum süreçleri üzerinde belirleyici role sahiptir.	Şirket faaliyetleri ekonomik gelişim, şehirleşme ve mevzuat uygulamaları açısından etkili olabilir.	Çok Yüksek	Mevzuata uyum, şeffaflık, doğru raporlama, kamu yararı	Resmi bildirimler, denetimler, toplantılar	Mevzuata bağlı / Düzenli	Düzenleyici beklentiler uyum süreçlerine ve politika geliştirmeye yansıtılır.	Yönetişim, uyum, çevresel mevzuat	TSRS 1 – Yönetişim



METRİK VE HEDEFLER

Metrikler

Şirket operasyonel ve finansal sınırları içerisindeki faaliyetlerinden kaynaklanan doğrudan ve enerji dolaylı emisyonlarını Sera Gazı Protokolü: Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı (2004) esas alınarak hesaplamıştır.

01.01.2025-31.12.2025 envanter dönemi verileri ile Kapsam 1 ve Kapsam 2 emisyonlarını hesaplamıştır, Kapsam 3 emisyonları hesaplama muafiyeti kullanılmıştır (TSRS Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı Geçici Madde 3).

Sera Gazı Envanteri, 01.01.2025–31.12.2025 raporlama dönemine ait faaliyet verilerine dayanmaktadır. Kuruluş, performansın izlenebilirliğini ve dönemler arası kıyaslanabilirliği sağlamak amacıyla 01.01.2024–31.12.2024 dönemini “Temel Yıl” olarak belirlemiştir.

Envanter çalışmasında kullanılan faaliyet verileri kurum içi veri kayıt sistemleri aracılığıyla toplanmış; doğruluk, bütünlük ve izlenebilirlik açısından kontrol edilmiştir. Envanterde yer alan ve açıklanan emisyon kaynaklarında doğrudan ölçüm (sürekli izleme vb.) yapılmasını sağlayan bir sistem bulunmadığından, hesaplama bazlı metodolojiler uygulanmıştır.

Hesaplamalarda uluslararası kabul görmüş referanslara dayalı emisyon faktörleri ve açıkça tanımlanmış varsayımlar kullanılmış; izlenen yöntemler, veri kaynakları ve yapılan kabuller envanter dosyalarında kayıt altına alınmıştır.

İklimle ilgili metrikler olarak sektörler arası metrikler ve bağlı ortaklıkların raporlama döneminde faaliyet gösterdiği sektörü için TSRS 2'nin Sektör Bazlı Uygulanmasına İlişkin Rehber Cilt 35—Ev İnşaatçıları Standardı ve Cilt 33—Mühendislik ve İnşaat Hizmetleri Standardı kullanılmıştır.

	Emisyon Kaynağı	Emisyon Faktörü	Referans
Kapsam 1 Emisyonları			
Sabit Yanma	Doğalgaz kullanımı	56,10 ton CO ₂ /TJ 0,0010 ton CH ₄ /TJ 0,0001 ton N ₂ O/TJ	IPCC 2006, Volume 2 Energy, Chapter 2, Table 2.2, 2.3
	Motorin kullanımı	74,10 ton CO ₂ /TJ 0,003 ton CH ₄ /TJ 0,0006 ton N ₂ O/TJ	IPCC 2006, Volume 2 Energy, Chapter 2, Table 2.2, 2.3
Hareketli yanma	On-road benzin tüketimi	69,3 ton CO ₂ /TJ 0,033 ton CH ₄ /TJ 0,0032 ton N ₂ O/TJ	IPCC 2006, Volume 2 Energy, Chapter 3, Table 3.2.1, 3.2.2
	On-road motorin tüketimi	74,1 ton CO ₂ /TJ 0,0039 ton CH ₄ /TJ 0,0039 ton N ₂ O/TJ	IPCC 2006, Volume 2 Energy, Chapter 3, Table 3.2.1, 3.2.2
	Off-road benzin tüketimi	69,3 ton CO ₂ /TJ 0,13 ton CH ₄ /TJ 0,0004 ton N ₂ O/TJ	IPCC 2006, Volume 2 Energy, Chapter 3, Table 3.3.1
	Off-road motorin tüketimi	74,10 ton CO ₂ /TJ 0,00415 ton CH ₄ /TJ 0,0286 ton N ₂ O/TJ	IPCC 2006, Volume 2 Energy, Chapter 3, Table 3.3.1
Kapsam 2 Emisyonları			
	Elektrik tüketimi	0,434 tCO ₂ /MWh	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı – Türkiye Geneli Elektrik Üretimi Emisyon Faktörü

Yıllık olarak hesaplanan Türkiye Elektrik Üretimi ve Elektrik Tüketim Noktası Emisyon Faktörlerinin 26.12.2025 tarihli bilgilendirilmesi uyarınca Türkiye Geneli Elektrik Üretimi Emisyon Faktörleri değeri 0,434 tCO₂-eşd./MWh olarak açıklandığı için bir önceki döneme kıyasla emisyon faktöründe değişiklik yapılmıştır.

Kapsam 1 Emisyonları (tCO₂e)

Kapsam 1 sera gazı emisyonları; sabit yanma kaynaklarında tüketilen yakıtlar, şirketin mali ve idari kontrolü altındaki sahip olunan veya kiralanan araçlarda faturalara yansıyan motorin/benzin tüketimleri ve bakım firması servis formlarıyla izlenen yangın söndürücüler ile soğutucu cihazlara yapılan soğutucu akışkan dolumlarından (sızıntı/kaçaklar) doğrudan ortaya çıkan emisyonların, ton karbondioksit eşdeğeri (tCO₂e) cinsinden toplamını ifade eder.

Bu kapsam doğrultusunda Kapsam 1; sabit yanma, mobil yanma ve sızıntı (fugitive) emisyonlarını içermektedir.

Hesaplamalarda, sabit ve mobil yanma emisyonları faaliyet verilerinin temin edilmesinin ardından ulusal ve/veya uluslararası kaynaklardan alınan emisyon faktörleri (EF) ile Net Kalorifik Değer (NKD) katsayıları kullanılarak hesaplanmıştır. Yanma kaynakları için CO₂, CH₄ ve N₂O bileşenleri ayrı ayrı değerlendirilmiş; toplamlar IPCC'nin 100 yıllık Küresel Isınma Potansiyeli (GWP) katsayılarıyla CO₂e'ye dönüştürülmüştür.

Soğutucu akışkan ve yangın söndürücü kaynaklı sızıntı emisyonlarında ise dolum/eksilme kayıtlarında yer alan gaz cinsi ve miktarı esas alınmış, ilgili akışkanların GWP değerleri kullanılarak tCO₂e hesaplaması gerçekleştirilmiştir. Soğutucu sistemlere ait kaçak oranları IPCC 2006, Volume 3 Industrial Processes and Product Use, Chapter 7: Emissions of Fluorinated Substitutes for Ozone Depleting Substances dokümanından sağlanmıştır.

Tüm veri kaynakları, varsayımlar ve kullanılan katsayılar izlenebilirlik ve denetlenebilirlik amacıyla envanter dosyalarında kayıt altına alınmıştır.

Kapsam 1 emisyonlarının hesaplamasında; IPCC 2006 Guidelines ve IPCC AR6 (Hükümetler Arası İklim Değişikliği Paneli-Altıncı Değerlendirme Raporu) Emisyon Faktörleri ve Net Kalorifik Değerleri kullanılmıştır. Kuruluşun sabit ya da hareketli kaynaklarda kullandığı yakıtlarda motorin yoğunluk değeri 0,83 kg/L değeri, benzin yoğunluk değeri 0,735 kg/L, kullanılmıştır. Kuruluşun tükettiği doğal gaz, motorin ve benzin kaynaklı emisyonlar hesaplanırken kullanılan net kalorifik değerler tabloda verilmiştir.

Tüketilen Kaynak	Net Kalorifik Değer (TJ/Gg)	Referans
Doğalgaz	48	IPCC 2006, Volume 2 Energy, Chapter 1, Table 1.2
Motorin	43	IPCC 2006, Volume 2 Energy, Chapter 1, Table 1.2
Benzin	44,3	IPCC 2006, Volume 2 Energy, Chapter 1, Table 1.2

Klimalarda ve diğer soğutma sistemlerinde soğutucu akışkan olarak yaygın şekilde kullanılan hidroflorokarbon (HFC) gazları, yüksek Küresel Isınma Potansiyeli'ne (KIP/GWP: Global Warming Potential) sahip sera gazlarıdır. Envanter çalışmasında, kullanılan soğutucu gazların tipi, gaz kapasitesi, yıllık şarj miktarları ve varsa gaz dolum verileri dikkate alınarak sistemlerden kaynaklanan doğrudan kaçak salımlar hesaplanmıştır.



Hesaplama da kullanılan ve kapsamda yer alan HFC türlerinin Küresel Isınma Potansiyeli (KIP) değerleri tabloda sunulmuştur.

Sera Gazı Tipi	KIP, 100 Yıllık, CO ₂ e	Referans
CO ₂	1	IPCC AR6 WGI Chapter 07 SM
CH ₄	27,90	IPCC AR6 WGI Chapter 07 SM
N ₂ O	273	IPCC AR6 WGI Chapter 07 SM
R22	1960	IPCC AR6 WGI Chapter 07 SM
R32	771	IPCC AR6 WGI Chapter 07 SM
R410A	2255,5	IPCC AR6 WGI Chapter 07 SM
R134A	1530	IPCC AR6 WGI Chapter 07 SM

Kapsam 2 Emisyonları (tCO₂e)

Kapsam 2 emisyonları, kuruluşun tedarik ettiği elektrik ve ithal edilen ısıtma ve/veya soğutma enerjisinin tüketiminden kaynaklanan dolaylı sera gazı emisyonlarını ifade eder. Lokasyon bazlı (location-based) yaklaşımda ilgili birimlerden elektrik (ve varsa ısıtma/soğutma) tüketimleri faturalara dayalı olarak kWh cinsinden derlenmiş, Türkiye Cumhuriyeti Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından yayımlanan 26.12.2025 tarihli ulusal şebeke emisyon faktörü kullanılarak ton CO₂ eşdeğeri (tCO₂e) cinsinden Kapsam 2 emisyonu hesaplanmıştır.

Pazar bazlı (market-based) yaklaşımda ise GHG Protokolü'ne uygun şekilde tedarikçi/ürüne özgü emisyon faktörleri ile sözleşmeye dayalı araçlar (örn. yenilenebilir enerji sertifikaları, tedarikçi beyanları, sözleşmeli alımlar) esas alınır; 2025 envanter döneminde Pasifik GYO faaliyetleri için geçerli herhangi bir yenilenebilir enerji sertifikası bulunmadığından Pazar bazlı sonuç lokasyon bazlı sonuçla aynıdır.

Şirket, hesaplamalarını “Sera Gazı Protokolü Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı (GHG Protocol, 2004)” hükümlerine uygun olarak yürütmekte; yöntem, veri kaynakları ve kullanılan emisyon faktörlerinin tümünü TSRS raporlaması kapsamında izlenebilir biçimde belgelemektedir.

Konsolidasyon sırasında finansal yaklaşımı benimsenmiş olup bağlı ortaklıklara göre emisyonlar ve nihai sonuçlar aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

	2024		2025	
	Pasifik GYO	Ortaklıklar	Pasifik GYO	Ortaklıklar
Kapsam 1	109,51	4.616,97	825,78	3.762,20
Kapsam 2	72,68	1.668,07	53,78	2.340,63
Toplam	182,19	6.285,04	879,56	6.102,83

Tüm faaliyetler ve bağlı ortaklıklar için:

	2024 Yılı Emisyon (tCO ₂ e)	2025 Yılı Emisyon (tCO ₂ e)
Kapsam 1	4.726,48	4.587,97
Kapsam 2	1.740,75	2.394,42
Toplam Emisyon	6.467,23	6.982,39
Lokasyon Bazlı	6.467,23	6.982,39
Piyasa Bazlı	6.467,23	6.982,39

Sektörler Arası Metrikler

TSRS 2 iklimle ilgili metriklerde yer alan sera gazı emisyonları dışındaki sektörler-arası metrikler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Sektörler Arası Metrikler	Açıklama
İklimle İlgili Fiziksel Risklere Karşı Kırılgan Faaliyetler	İstanbul Merkez, Next Level İstanbul, Country ve Kemer projeleri Yüksek taşkın riski ve su stresi bölgesindedir.
İklimle İlgili Geçiş Risklerine Karşı Kırılgan Faaliyetler	Akaryakıt kullanan iş makineleri, lojistik araçları ve yüksek enerji yoğunluklu HVAC (iklimlendirme) sistemleri enerji fiyatlarındaki dalgalanmalara; inşaat malzemesi tedariki (çelik, çimento vb.) karbon maliyetlerine karşı kırılgandır.
İklimle İlgili Fırsatlarla Uyumlu Varlıklar	Enerji performans sınıfı yüksek kalan yapılar ve sürdürülebilirlik sertifikasyonuna sahip olan projeler; bu varlıklar değişen müşteri ve yatırımcı taleplerine uyum sağlarken, yeşil finansmana erişim potansiyeli taşır.
Sermaye Dağıtımı	Raporlama döneminde iklimle ilgili risk ve fırsatların yönetimine yönelik özel bir sermaye tahsisi yapılmamıştır.
İç Karbon Fiyatı	Pasifik GYO iç karbon fiyatı uygulamamaktadır
Ücretlendirme	Pasifik GYO raporlama döneminde iklim ile ilgili konularla bağlantılı ücretlendirme politikası uygulamamaktadır.



Sektör Bazlı Metrikler

İklimle ilgili metrikler olarak sektörler arası metrikler ve bağlı ortaklıkların raporlama döneminde faaliyet gösterdiği sektörü için TSRS 2'nin Sektör Bazlı Uygulanmasına İlişkin Rehber Cilt 35—Ev İnşaatçıları Standardı ve Cilt 33—Mühendislik ve İnşaat Hizmetleri Standardı kullanılmıştır.

Konu	Metrik		Kategori	Ölçü Birimi	Kod	Değer	
						2024	2025
Arazi Kullanımı ve Ekolojik Etkiler	Yeniden geliştirme alanlarında teslim edilen	arsa sayısı	Nicel	Sayı	IF-HB-160a.1	Raporlama döneminde yeniden geliştirme alanlarında arsa ve ev teslimi yapılmamıştır.	Raporlama döneminde yeniden geliştirme alanlarında arsa ve ev teslimi yapılmamıştır.
		ev sayısı	Nicel	Sayı	IF-HB-160a.1		
	Yüksek veya aşırı yüksek su stresi olan bölgelerde	kontrol edilen arsa sayısı	Nicel	Sayı	IF-HB-160a.2	4	5
		teslim edilen ev sayısı	Nicel	Sayı	IF-HB-160a.2	Yüksek su stresi bölgelerinde teslim edilen konut sayısına ilişkin veri, Şirket tarafından WRI Aqueduct su stresi haritalaması kullanılarak hesaplanmıştır. Ancak bu bilginin lokasyon bazlı detayıyla birlikte açıklanmasının, devam eden projelerin ticari konumlandırmasını ve rekabet avantajını olumsuz etkileyeceği değerlendirilmiştir.	Yüksek su stresi bölgelerinde teslim edilen konut sayısına ilişkin veri, Şirket tarafından WRI Aqueduct su stresi haritalaması kullanılarak hesaplanmıştır. Ancak bu bilginin lokasyon bazlı detayıyla birlikte açıklanmasının, devam eden projelerin ticari konumlandırmasını ve rekabet avantajını olumsuz etkileyeceği değerlendirilmiştir.
	Çevre mevzuatı ile ilgili yasal işlemler sonucunda oluşan parasal kayıpların toplam tutarı		Nicel	Sunum para birimi	IF-HB-160a.3	Raporlama döneminde çevre mevzuatı ile ilgili yasal işlemler sonucunda parasal kayıp yaşanmamıştır, 0 (sıfır) TL'dir.	Raporlama döneminde çevre mevzuatı ile ilgili yasal işlemler sonucunda parasal kayıp yaşanmamıştır, 0 (sıfır) TL'dir.
	Çevresel hususları yer seçimi, saha tasarımı ve saha geliştirme ve inşasına entegre etme sürecinin tartışılması		Tartışma ve analiz	Yok	IF-HB-160a.4	Next Level İstanbul Projesi başlangıcında ağaç varlığının analizi, dendrolojik özelliklerinin saptanması, Ağaç Rölöve Planı / Teknik Raporu ilgili kurumlara sunulmak üzere hazırlanmıştır. Merkez Ankara Projesi için ÇED Olumlu Belgesi bulunmaktadır. Çevre Etki Değerlendirmesi çalışmasında proje başlamadan önce arazi hazırlık aşaması ve hazır beton tesisinin işletilmesi emisyon hesaplamaları gerçekleştirilmiştir. İnşaat ve işletme aşamasında su temini sistemi planı hazırlanmıştır. İnşaat ve işletme aşamasındaki katı atıklar için bertaraf planlaması yapılmıştır. İnşaat aşamasında kullanılması öngörülen araçlar ve hazır beton tesisi için gürültü modellemesi yapılmıştır. İnşaat ve işletme aşamasında oluşacak emisyon kaynakları ve alınacak önlemler belirlenerek emisyon ve toz kontrol planı hazırlanmıştır. Projenin flora-fauna üzerine etkileri ve alınacak önlemler belirlenmiştir. Pasifik GYO projelerinde başlangıç aşamasından sonuna kadar, yasal mevzuat ve standartlara tam uyum sağlamaktadır.	

Konu	Metrik		Kategori	Ölçü Birimi	Kod	Değer	
						2024	2025
Kaynak Verimliliği İçin Tasarım	Sertifikalı konut enerji verimliliği derecesi alan evlerin	ev sayısı	Nicel	Sayı	IF-HB-410a.1	Raporlama döneminde projelerde enerji verimliliği derecesi alınan ev (konut) bulunmamaktadır, 0 (sıfır) adettir.	Raporlama döneminde projelerde enerji verimliliği derecesi alınan ev (konut) bulunmamaktadır, 0 (sıfır) adettir.
		ortalama derecesi	Nicel	Puan	IF-HB-410a.1	0	0
	Bir su verimliliği standardına göre sertifikalandırılmış su armatürlerinin yüzdesi		Nicel	Yüzde (%)	IF-HB-410a.2	%100	%100
	Üçüncü taraf çoklu özellikli yeşil bina standardına göre sertifikalandırılmış teslim edilen ev sayısı		Nicel	Sayı	IF-HB-410a.3	Raporlama döneminde üçüncü taraf çoklu özellikli yeşil bina standardına göre sertifikalandırılmış teslim edilen ev sayısı 0 (sıfır)'dır.	Raporlama döneminde üçüncü taraf çoklu özellikli yeşil bina standardına göre sertifikalandırılmış teslim edilen ev sayısı 0 (sıfır)'dır.
	Kaynak verimliliğinin ev tasarımına dâhil edilmesiyle ilgili risklerin ve fırsatların ve faydaların müşterilere nasıl iletildiğinin tanımı		Tartışma ve analiz	Yok	IF-HB-410a.4	Tüm kaynak verimliliği uygulamaları proje tanıtım dokümanlarında yer almaktadır. Next Level İstanbul Projesi'nde bina sakinlerinin kullandığı suyu balkonlara yönlendiren komplike bir sulama sisteminin bulunduğu, çatı ve sert zeminlerden toplanan yağmur suyunun depolanarak, bahçe sulamada tekrar ve tekrar kullanılacağı açıklanmaktadır. Next Level Kemer Projesi'nde ısı pompaları ile daha az enerji sarfıyatı sağlanması, elektrikli şarj istasyonu altyapısı, iklim kontrollü bina camları ile enerji ve kaynak kullanımına verilen önem ortaya konmaktadır. Yağmur suyu hasadı yapılarak yağmur sularının peyzaj ve bahçe sulama sisteminde kullanıldığı ifade edilmektedir. Tüm otopark katlarında jet fan sistemi ile sirkülasyon amaçlı taze hava girişi sağlanmaktadır. Nefes alan alanlar yaratmak için peyzaja ve yeşile özel önem veren tasarımlar kullanılmaktadır. Satış aşamalarında müşterilere yapıların enerji tasarrufu çözümleri akıllı ev sistemi özellikleri, ısıtma ve soğutma sistemleri detaylıca anlatılmaktadır.	

Konu	Metrik	Kategori	Ölçü Birimi	Kod	Değer	
					2024	2025
İklim Değişikliğine Uyum	Yüz yıllık sel bölgelerinde bulunan arsa sayısı	Nicel	Sayı	IF-HB-420a.1	3	3
	İklim değişikliği riskine maruz kalma analizinin, sistematik portföy maruziyetinin derecesinin ve riskleri azaltmaya yönelik stratejilerin tanımı	Tartışma ve analiz	Yok	IF-HB-420a.2	İklim senaryo analizleriyle iklim risklerinin orta ve uzun vadede etkilerine ışık tutmuştur. Portföyde yer alan projelerin iklim değişikliğine maruz kalma analizi risk etki derecesi, olasılığı ve frekansı ile bütünleşik olarak skorlanarak değerlendirilmiştir. İlerleyen dönemlerde proje özelinde risk önceliklendirmesinin derinleştirilmesi ve genel risk yönetim sürecine entegre edilmesi planlanmaktadır. Strateji başlığı altında sistematik portföy maruziyeti ve riskleri azaltmaya yönelik stratejiler ve dirençlilik senaryoları detaylı olarak analiz edilmiştir.	
Proje Geliştirmenin Çevresel Etkileri	Çevresel izinlere, standartlara ve yönetmeliklere uyumsuzluk olaylarının sayısı	Nicel	Sayı	IF-EN-160a.1	Raporlama döneminde çevresel izinlere, standartlara ve yönetmeliklere uyumsuzluk olayı yaşanmamıştır.	Raporlama döneminde çevresel izinlere, standartlara ve yönetmeliklere uyumsuzluk olayı yaşanmamıştır.
	Proje tasarımı, yer belirleme ve inşaat ile ilgili çevresel riskleri değerlendirme ve yönetme süreçlerinin tartışılması	Tartışma ve analiz	Yok	IF-EN-160a.2	Proje geliştirilecek tüm lokasyonlar için taşkın riski ve su stresi analizleri gerçekleştirilmektedir. WWF Water Risk Filter kullanılarak yapılan analizlerde İstanbul lokasyonundaki projelerin (Next Level İstanbul, Country ve Kemer) "Yüksek" taşkın riski bölgesinde olduğu saptanmıştır. Saha seçiminin ardından inşaat öncesinde ekolojik etki analizleri yapılmaktadır. Next Level İstanbul Projesi başlangıcında ağaç varlığı analizi ve dendrolojik özelliklerin saptanmasıyla "Ağaç Rölöve Planı" hazırlanmıştır. WRI Aqueduct verileriyle portföyün bulunduğu Ankara ve İstanbul bölgelerinin 2030 ve 2050 yıllarında "Aşırı Yüksek" su stresi altında kalacağı öngörülerek, yer seçim stratejileri bu kronik fiziksel riske göre şekillendirilmektedir. Tasarım aşamasında çevresel riskleri azaltmak ve fırsatları değerlendirmek amacıyla "Neredeyse Sıfır Enerjili Bina" (NSEB) konsepti ve kaynak verimliliği önceliklendirilmektedir. Projelerde "B" sınıfı enerji performansı hedeflenmekte ve yenilenebilir enerji entegrasyonu (ısı pompaları vb.) tasarıma dahil edilmektedir. Next Level İstanbul'da %7, Merkez Ankara'da ise %10 oranında yenilenebilir enerji kullanımı planlanmıştır. İnşaat aşaması ve çevresel etkiler konularında ise Merkez Ankara Projesi için "ÇED Olumlu Belgesi" alınmış olup; arazi hazırlığı ve hazır beton tesisi için emisyon hesaplamaları, toz kontrol planları ve gürültü modellemeleri yapılmıştır. Şantiyelerde aşırı hava olaylarına karşı acil durum planları güncel tutulmakta ve iş sürekliliği planları oluşturulmaktadır. Tüm süreçlerde İmar Kanunu, Enerji Verimliliği Kanunu ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gibi ulusal mevzuatlara tam uyum sağlanmaktadır.	

Konu	Metrik	Kategori	Ölçü Birimi	Kod	Değer	
					2024	2025
Yapısal Bütünlük ve Güvenlik	Hata ve güvenlikle ilgili yeniden çalışma maliyetlerinin miktarı	Nicel	Sunum para birimi	IF-EN-250a.1	Raporlama döneminde hata ve güvenliğe bağlı yeniden çalışma gerçekleşmemiştir, yeniden çalışma maliyeti 0 TL'dir.	Raporlama döneminde hata ve güvenliğe bağlı yeniden çalışma gerçekleşmemiştir, yeniden çalışma maliyeti 0 TL'dir.
	Hata ve güvenlikle ilgili olaylara ilişkilendirilen yasal işlemler sonucunda meydana gelen toplam parasal kayıp tutarı	Nicel	Sunum para birimi	IF-EN-250a.2	Raporlama döneminde hata ve güvenliğe bağlı yasal işlemler sonucunda parasal kayıp gerçekleşmemiştir, yasal işlemler sonucunda meydana gelen toplam parasal kayıp tutarı 0 TL'dir.	Raporlama döneminde hata ve güvenliğe bağlı yasal işlemler sonucunda parasal kayıp gerçekleşmemiştir, yasal işlemler sonucunda meydana gelen toplam parasal kayıp tutarı 0 TL'dir.
Binaların ve Altyapının Yaşam Döngüsü Etkileri	Üçüncü taraf çoklu özellikli sürdürülebilirlik standardına göre sertifikalandırılmış devreye alınmış projelerin sayısı	Nicel	Sayı	IF-EN-410a.1	Raporlama döneminde üçüncü taraf çoklu özellikli sürdürülebilirlik standardına göre sertifikalandırılmış proje devreye alınmamıştır, sayısı 0 (sıfır)'dır.	Raporlama döneminde üçüncü taraf çoklu özellikli sürdürülebilirlik standardına göre sertifikalandırılmış proje devreye alınmamıştır, sayısı 0 (sıfır)'dır.
	Üçüncü taraf çoklu özellikli sürdürülebilirlik standardı sertifikası arayan aktif proje sayısı	Nicel	Sayı	IF-EN-410a.1	Raporlama döneminde üçüncü taraf çoklu özellikli sürdürülebilirlik standardı sertifikası arayan proje sayısı 0 (sıfır)'dır.	Raporlama döneminde üçüncü taraf çoklu özellikli sürdürülebilirlik standardı sertifikası arayan proje sayısı 0 (sıfır)'dır.
	Faaliyet dönemi enerji ve su verimliliği hususlarını proje planlama ve tasarımına dâhil etme sürecinin tartışılması	Tartışma ve analiz	Yok	IF-EN-410a.2	Next Level İstanbul Projesi'nde %7 yenilenebilir enerjilerin kullanımı kapsamında sudan suya ısı pompası kullanımı olarak projelere işlenmiştir. A ve B bloklarda gri su filtrasyon odaları tesis edilmiş olup, gri su deposu ile gri su hasadı yapılmaktadır. A ve B bloklarda yağmur suyu toplama sistemi kurulmuş olup, yağmur suyu deposu ile yağmur suyu hasadı yapılmaktadır. Next Level Kemer Projesi'nde %5 yenilenebilir enerjilerin kullanımı kapsamında havadan suya ısı pompası kullanımı projelere işlenmiştir. Tüm bloklarda gri su filtrasyon odaları tesis edilmiş olup, gri su deposu ile gri su hasadı yapılmaktadır. Tüm bloklarda yağmur suyu toplama sistemi kurulmuş olup, yağmur suyu deposu ile yağmur suyu hasadı yapılmaktadır. Merkez Ankara Projesi'nde %10 yenilenebilir enerjilerin kullanımı kapsamında havadan suya ısı pompası kullanımı projelere işlenecektir. 2024 yılı içerisinde Merkez Ankara Projesi'nde N ve N1 Blok (alışveriş merkezi), A2 Blok (321 ofis), A3 blok (163 ofis), b Blok (324 ofis), c Blok (594 ofis) için B sınıfı enerji performansına sahip olduğu belirlenen hesaplamalar gerçekleştirilmiştir.	

Konu	Metrik	Kategori	Ölçü Birimi	Kod	Değer	
					2024	2025
İş Karmasının (Business Mix) İklim Etkileri	Hidrokarbonla ilgili projeler için birikmiş iş miktarı	Nicel	Sunum para birimi	IF-EN-410b.1	Raporlama döneminde Pasifik GYO'nun hidrokarbonla ilgili projesi bulunmamaktadır, hidrokarbonla ilgili projeler için birikmiş iş miktarı 0 (sıfır) TL'dir.	Raporlama döneminde Pasifik GYO'nun hidrokarbonla ilgili projesi bulunmamaktadır, hidrokarbonla ilgili projeler için birikmiş iş miktarı 0 (sıfır) TL'dir.
	Yenilenebilir enerji projeleri için birikmiş iş miktarı	Nicel	Sunum para birimi	IF-EN-410b.1	Raporlama döneminde Pasifik GYO'nun yenilenebilir enerji projesi bulunmamaktadır, yenilenebilir enerji projeleri için birikmiş iş miktarı 0 (sıfır) TL'dir.	Raporlama döneminde Pasifik GYO'nun yenilenebilir enerji projesi bulunmamaktadır, yenilenebilir enerji projeleri için birikmiş iş miktarı 0 (sıfır) TL'dir.
	Hidrokarbonla ilgili projelerle ilişkili birikmiş iş iptallerinin miktarı	Nicel	Sunum para birimi	IF-EN-410b.2	Raporlama döneminde hidrokarbonla ilgili projeler için birikmiş iş iptalleri bulunmamaktadır, 0 (sıfır) TL'dir.	Raporlama döneminde hidrokarbonla ilgili projeler için birikmiş iş iptalleri bulunmamaktadır, 0 (sıfır) TL'dir.
	İklim değişikliğinin hafifletilmesiyle ilişkili enerji dışı projeler için birikmiş iş listesi miktarı	Nicel	Sunum para birimi	IF-EN-410b.3	Raporlama döneminde iklim değişikliğinin hafifletilmesiyle ilişkili enerji dışı proje yapılmamıştır, 0 (sıfır) TL'dir.	Raporlama döneminde iklim değişikliğinin hafifletilmesiyle ilişkili enerji dışı proje yapılmamıştır, 0 (sıfır) TL'dir.

Cilt 35-Ev İnşaatçıları Standardı ve Cilt 33—Mühendislik ve İnşaat Hizmetleri Standardı için faaliyet metrikleri:

Faaliyet Metriği	Kategori	Ölçü Birimi	Kod	2024	2025
Kontrol edilen arsa sayısı	Nicel	Sayı	IF-HB-000.A	4	6
Teslim edilen konut sayısı	Nicel	Sayı	IF-HB-000.B	Ticari açıdan hassas bilgi olması sebebiyle paylaşılmamıştır	Ticari açıdan hassas bilgi olması sebebiyle paylaşılmamıştır
Aktif satış yapılan varlıkların sayısı	Nicel	Sayı	IF-HB-000.C	Ticari açıdan hassas bilgi olması sebebiyle paylaşılmamıştır	Ticari açıdan hassas bilgi olması sebebiyle paylaşılmamıştır
Aktif proje sayısı	Nicel	Sayı	IF-EN-000.A	4	5
Devreye alınan proje sayısı	Nicel	Sayı	IF-EN-000.B	1	0
Toplam birikmiş iş miktarı	Nicel	Sunum para birimi	IF-EN-000.C	62.333.761.519 TL	56.376.325.338 TL

Hedefler

Emisyon Performansı Analizi

2024 yılında yayımlanan ilk TSRS raporunda 2024 dönemi "Temel Yıl" olarak belirlenmiştir. İki yıl arasındaki karşılaştırmalı emisyon verileri (tCO₂e) şöyledir:

Emisyon Kategorisi	2024 (Temel Yıl)	2025 (Mevcut Yıl)	Değişim (%)
Kapsam 1 (Doğrudan)	4.726,48	4.587,97	-%2,93
Kapsam 2 (Dolaylı)	1.740,75	2.394,42	+%37,55
TOPLAM (K1 + K2)	6.467,23	6.982,39	+%7,97

Şirketin toplam emisyonları bir önceki yıla göre %7,97 oranında artış göstermiştir. Bu durum, 2030 yılı için belirlenen %5'lik azaltım hedefiyle kıyaslandığında, ilerleyen dönemde daha güçlü azaltım çabaları gerektiğinin göstergesidir. Doğrudan emisyonlarda sağlanan **%2,93'lük düşüş**, operasyonel verimlilik aksiyonlarının etkili olduğunu teyit etmektedir. Toplam emisyon artışının temel kaynağı, %37,55 oranında artan Kapsam 2 emisyonlarıdır. Bu artış, Merkez Ankara, Next Level Kemer ve Next Level İstanbul gibi büyük projelerde inşaat faaliyetlerinin yoğunlaşması ve şebeke elektriği ihtiyacının artmasıyla açıklanmaktadır. 2024'te 182,19 tCO₂e olan Merkez Ofis emisyonları, 2025'te 879,56 tCO₂e seviyesine çıkmış, şantiyelerdeki emisyonlar ise %2,9 oranında iyileşme göstermiştir.

Şirketin toplam varlıkları 2024 sonunda 66,5 milyar TL iken, 2025 sonunda 75,5 milyar TL seviyesine yükselmiştir. Pasifik GYO, 2025 yılında **şantiyelerde doğrudan emisyonları kontrol altına almayı** başarmış olsa da operasyonel büyüme ve yoğunlaşan inşaat süreçleri nedeniyle **elektrik kaynaklı (Kapsam 2) emisyonlarda belirgin bir artış** yaşamıştır.

Şirket, projelerinde enerji verimliliğini artırmak ve emisyonları azaltmak için yenilenebilir enerji entegrasyonu ve ısı pompası teknolojilerine yatırım yapmaktadır. Şirket, özellikle İstanbul projelerinde su stresine karşı gri su hasadı, yağmur suyu toplama gelişmiş geri kazanım sistemleri kurmaktadır.

- Next Level İstanbul ve Next Level Kemer projelerinin A ve B bloklarında gri su filtrasyon odaları tesis edilmiştir. Otel, lavabo ve duşlardan toplanan sular arıtılarak klozet ve pisuvar rezervuarlarında yeniden kullanılmaktadır.
- Aynı projelerde çatı ve sert zeminlerden toplanan yağmur suları, depolarda (Next Level Kemer'de toplam 606 m³ kapasite) stoklanarak bahçe sulamasında kullanılmaktadır.
- Tüm projelerde su kullanımını azaltan perlatörlü ve düşük debili özel kartuşlu armatürlerin kullanımı standart hale getirilmiştir.

Pasifik GYO, projeleri için Enerji Kimlik Belgesi (EKB) almaktadır. Merkez Ankara projesindeki AVM ve ofis blokları için "B" sınıfı enerji performansı ve sera gazı emisyon sınıfı hedeflenmiştir. Otoparklarda jet fan sistemleri ile taze hava sirkülasyonu ve iklim kontrollü bina camları gibi verimlilik odaklı donanımlara yatırım yapılmıştır.

Şirketin 2025 yılında kurduğu Sürdürülebilirlik Komitesi, 2030 ve 2050 hedeflerine uyum sağlamak için özellikle toplam emisyon artışını ve elektrik tüketimini dengeleyecek (ısı pompaları, yenilenebilir enerji entegrasyonu vb.) stratejileri yönetmekten sorumlu olacaktır.

İklimle İlgili Hedefler

Pasifik GYO'nun iklimle alakalı hedefleri, 2024 (Baz Yıl) ve 2025 performans verileriyle birlikte sunulmuştur.

Hedef Etiketi	Hedefin Amacı	Türü	Baz Yıl	Hedef Yıl	Performans (2024)	Performans (2025)	Gözden Geçirme Periyodu
Sera Gazı Azaltımı (Orta Vade)	Emisyonları baz yılı göre %5 düşürmek.	Nicel (%5 Azaltım)	2024	2030	6.467,23 tCO ₂ e (Baz Seviye).	6.982,39 tCO ₂ e (%7,97 Artış).	Yıllık (Sürdürülebilirlik Komitesi).
Sera Gazı Azaltımı (Uzun Vade)	Karbonsuzlaşma ve Net-Sıfır uyumu.	Nicel (%25 Azaltım)	2024	2050	6.467,23 tCO ₂ e.	6.982,39 tCO ₂ e (Büyüme etkisi).	Yıllık (Sürdürülebilirlik Komitesi).
Yenilenebilir Enerjiye Geçiş	Enerji karmasında temiz enerji payını artırmak.	Nicel (%5 Pay)	2024	2035	Planlama ve fizibilite aşaması.	Isı pompası ve yenilenebilir enerji entegrasyonu sürüyor.	Yıllık (Sürdürülebilirlik Komitesi).
Enerji Verimliliği	Enerji tüketimini mutlak bazda azaltmak.	Nicel (%5 Azaltım)	2024	2035	Veri izleme süreci başlatıldı.	HVAC modernizasyonu ve ISO 50001 hazırlıkları.	Yıllık (Sürdürülebilirlik Komitesi).
Fosil Yakıt Bağımlılığı	Yakıt tüketiminde fosil kaynakları sonlandırmak.	Nitel / Stratejik	2024	2050	Mevcut durum tespiti.	Elektrikli/hibrit araç geçiş planlaması.	Yıllık (Sürdürülebilirlik Komitesi).

İklimle alakalı hedeflerin özellikleri ise aşağıda verilmiştir.

Hedef Etiketi	Hedefin Amacı (33b)	Türü (Nicel/Yoğunluk) (33g)	Kullanılan Metrik (33a)	Hedefin Geçerli Olduğu Dönem (33d)	Baz Dönem (33e)	Gerçekleşeceği Yerler (33c)
Sera Gazı Emisyon Azaltımı (Orta Vade)	İklim değişikliğiyle mücadele ve azaltım.	Nicel / Mutlak (%5 Azaltım)	tCO ₂ e (Kapsam 1+2).	2024 - 2030	2024	Tüm operasyonlar ve bağlı ortaklıklar.
Sera Gazı Emisyon Azaltımı (Uzun Vade)	Karbonsuzlaşma ve Paris Anlaşması uyumu.	Nicel / Mutlak (%25 Azaltım)	tCO ₂ e (Kapsam 1+2).	2024 - 2050	2024	Tüm operasyonlar ve bağlı ortaklıklar.
Yenilenebilir Enerjiye Geçiş	Temiz enerji payını artırma ve teknolojik uyum.	Nicel (%5 Pay)	Toplam enerji kullanımı içindeki oran (%)	2024 - 2035	2024	Mevcut portföy ve yeni projeler.
Enerji Verimliliği	Enerji yoğunluğunu düşürme ve verimlilik.	Nicel (%5 Azaltım)	Toplam enerji tüketimi (GJ veya kWh)	2024 - 2035	2024	Tüm şantiyeler ve merkez ofis.
Fosil Yakıt Bağımlılığı	Kaynak dönüşümü ve stratejik adaptasyon.	Nitel / Stratejik	Yakıt türü değişimi (Araç/Isınma)	2024 - 2050	2024	Araç filosu ve inşaat sahaları.

Stratejik Bağlantı ve Uyum

Pasifik GYO, 2030 ve 2050 hedeflerini belirlerken Paris Anlaşması'nın küresel ısınmayı 1,5°C ile sınırlandırma hedefini ve Türkiye'nin 2053 "Net-Sıfır" ulusal taahhüdünü esas almıştır. Şirket, faaliyetlerini bu taahhütler doğrultusunda düşük karbonlu ekonomi geçişine hazırlamaktadır.

Belirlenen hedefler, şirketin "Yaşamı Tasarlama" vizyonu ve sürdürülebilir büyüme stratejisiyle doğrudan ilişkilidir. Yeşil bina uygulamaları (NSEB konseptli projeler) ve yenilenebilir enerji entegrasyonu, portföy değerini artırma ve itibar riskini yönetme amacını taşımaktadır. Tüm hedefler ve metrikler, KGK tarafından yayımlanan TSRS 1 ve TSRS 2 standartları ile tam uyum içinde kurgulanmıştır. 2025 yılında kurulan Sürdürülebilirlik Komitesi, bu hedeflerin kurumsal yönetim ilkelerine ve mevzuat değişikliklerine tam uyum hedefine yönelik çalışmalarını sürdürmektedir.

Raporlama Sonrası Olaylar

Raporlama sonrası üç ana ortağımızdan sermaye avansı temin edilerek tahsisli sermaye artırımı yapılması suretiyle şirket finansman kaynakları artırılmıştır. Şirket esas sözleşmesindeki sermaye maddesi ödenmiş sermaye tahsisli sermaye artırımı sonrası 6.900.847.276 TL'ye artırılmıştır. Bu artış ile gelecek dönemde yapılacak yatırımların şirket adına iklimle ilgili risk ve fırsatları etkilemesi söz konusudur.

Haziran 2026'da Next Level Bodrum Projesi karşılıklı uzlaşısı ile sonlandırılmıştır. Bunun yanı sıra, Ankara ili Gölbaşı ilçesinde yeni bir ihale süreci sonrası arsa satışı karşılığı gelir paylaşım işi kapsamında Pasifik-İncek Adi Ortaklığı kurulmuştur. İstanbul ili Üsküdar ilçesinde kat karşılığı inşaat yapım işi ihale süreci sonrası Aralık 2025'te Pasifik-Çengelköy Adi Ortaklığı, 22.389,02 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde yer alan mevcut binalar kapsamında kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirmek amacı ile kurulmuştur. Sonlandırılan ve yeni açılan ortaklıklar şirketin iklimle ilgili gelecekteki risk ve fırsatlarını ve emisyonlarını etkilemesi bakımından önemlidir.

Merkez Ankara projesi kapsamında alışveriş merkezi, 17 Temmuz 2026 tarihinde kapılarını ziyaretçilere açtı. Şehrin en yeni yaşam merkezlerinden biri olan proje, 600 metrelik açık hava konseptli alışveriş caddesi ve bütünleşik sosyal alanlarıyla şirket faaliyetlerine ve ekonomik performansına katkı sağlayacağı gibi iklimle ilgili risk ve fırsatlarını etkilemesi beklenmektedir.

Yönetişim kapsamında ise 2025 yılında icracı olmayan bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapan İrfan Güvendi'nin yönetim kurulu üyeliği, 2026 yılı ilk çeyreğinde yayımlanan faaliyet raporunda belirtildiği üzere sona ermiştir.





TSRS İNDEKSİ



TSRS Kriteri	İlgili TSRS Maddesi	Açıklama
Yönetişim		
Sürdürülebilirlikle İlgili Risklerin ve Fırsatların Gözetiminden Sorumlu Yönetişim Organı Sürdürülebilirlik riskleri ve fırsatları yönetiminden sorumlu olan yönetim organı veya sorumlu kişiler	TSRS 1, par. 27 (a) TSRS 2, par. 6 (a)	Yönetişim
Yönetişim organı veya sorumlu kişilerin görev tanımları ve yetkinlikleri	TSRS 1 par. 27 (a) (i) TSRS 2 par. 6 (a) (i)	Yönetişim
Organların veya kişilerin sürdürülebilirlikle ilgili risk ve fırsatlara ilişkin stratejileri denetlemek için uygun beceri ve yetkinliklere sahip olup olmadığı	TSRS 1 par. 27 (a) (ii) TSRS 2 par. 6 (a) (ii)	Yönetişim
Yönetişim organının hangi sıklıkta toplandığı ve ilgili komiteler tarafından bilgilendirildiği	TSRS 1 par. 27 (a) (iii) TSRS 2 par. 6 (a) (iii)	Yönetişim
Organların veya kişilerin stratejisini, risk yönetim süreçlerini ve ilgili politikaları denetlerken sürdürülebilirlikle ilgili risk ve fırsatları ne şekilde dikkate aldıkları ve söz konusu risk ve fırsatlarla ilişkili ödünleşimleri değerlendirip değerlendirmedikleri	TSRS 1, par. 27 (a) (iv) TSRS 2 par. 6 (a) (iv)	Yönetişim
Sürdürülebilirlikle ilgili risk ve fırsatların belirlenmesi, hedeflerin oluşturulması, bunlara ilişkin risk yönetimi süreçlerinin yürütülmesi raporlama yapılması ve denetimlerinin sağlanması ile ilgili performans metriklerinin ücretlendirme politikasına dahil edilip edilmediği ve nasıl dahil edildiği	TSRS 1, par. 27 (a) (v) TSRS 2 par. 6 (a) (v)	Yönetişim
Sürdürülebilirlikle İlgili Risklerin ve Fırsatların Değerlendirilmesi ve Yönetilmesinde Yönetimin Görevi Sürdürülebilirlikle ilgili risk ve fırsatları izlemek, yönetmek ve denetlemek için kullanılan yönetim süreçleri, kontroller ve prosedürlerde yönetimin görevi	TSRS 1, par. 27 (b) TSRS 2, par. 6 (b)	Yönetişim
Görevin belirli bir yönetim düzeyindeki pozisyona mı yoksa yönetim düzeyindeki bir komiteye mi devredildiği, bunlar üzerindeki gözetimin nasıl yapıldığı	TSRS 1, par. 27 (b) (i) TSRS 2, par. 6 (b) (i)	Yönetişim
Gözetimi destekleyici kontroller ve prosedürlerin kullanılıp kullanılmadığı Kontrol ve prosedürlerin diğer iç fonksiyonlarla nasıl entegre edildiği	TSRS 1, par. 27 (b) (ii) TSRS 2, par. 6 (b) (ii)	Yönetişim

TSRS Kriteri	İlgili TSRS Maddesi	Açıklama
Strateji		
İklimle ilgili her bir risk ve fırsatın: - tanımı, türü, kısa açıklaması - zaman dilimi (kısa-orta-uzun vade), bu vadelerin nasıl tanımlandığı ve işletmenin stratejik planlama dönemleriyle ne şekilde bağlantılı olduğu	TSRS 2, par. 9 (a), 10-12	Strateji
İklimle ilgili risk ve fırsatın aşağıdakiler üzerinde etkileri: İş Modeli a) mevcut etkileri b) öngörülen etkileri c) sürdürülebilirlikle ilgili risk ve fırsatların nerelerde yoğunlaştığı (coğrafi alanlar, tesisler, varlık türleri)	TSRS 2, par. 9 (a), 10-12 TSRS 2, par. 13	Strateji
Değer Zinciri a) mevcut etkileri b) öngörülen etkileri c) sürdürülebilirlikle ilgili risk ve fırsatların nerelerde yoğunlaştığı (coğrafi alanlar, tesisler, varlık türleri)	TSRS 2, par. 13	Strateji
Strateji ve Karar Alma a) strateji ve karar alma mekanizmasında nasıl karşılık verildiği ve nasıl karşılık verilmesinin planlandığı b) önceki raporlama dönemlerinde açıkladığı planlara istinaden gerçekleşen ilerlemeler dikkate alınan ödüneleşimler	TSRS 2, par. 14	Strateji
Finansal Yeterlilik (Nicel + nitel bilgi - belirli bir tutar veya tutar aralığı)	TSRS 2, par. 15-21	Strateji
İklim Dirençliliği - dirençliliğin anlaşılmasını sağlayan niteliksel ve mümkünse niceliksel bir değerlendirme (niceliksel bilgi belirli bir tutar veya tutar aralığı) - değerlendirmenin zaman dilimi - senaryo analizi türü, girdileri, varsayımları, yorumlamalar (TSRS 2 uyarınca zorunlu)	TSRS 2, par. 22	Strateji

TSRS Kriteri	İlgili TSRS Maddesi	Açıklama
Risk Yönetimi		
İklimle ilgili riskleri belirlemek, değerlendirmek, önceliklendirmek ve izlemek için kullanılan süreçler ve ilgili politikalar a) girdi ve parametreler b) senaryo analizi kullanılıp, kullanılmadığı; kullanıldıysa detaylı anlatımı c) olasılık derecesi (düşük-orta-yüksek vb.) d) potansiyel etki zamanı (kısa, orta veya uzun vade) e) etki büyüklüğü (düşük-orta-yüksek vb.) f) önceliklendirme analizi	TSRS 2, par. 24 TSRS 2, par. 25(a)	Risk Yönetimi
İklimle ilgili fırsatları belirlemek, değerlendirmek, önceliklendirmek ve izlemek için kullanılan süreçler ve ilgili politikalar	TSRS 2, par. 25(b)	Risk Yönetimi
İklimle ilgili risk ve fırsatların belirlenmesine, değerlendirilmesine, önceliklendirmesine ve izlenmesine yönelik süreçlerin; işletmenin genel risk yönetimi sürecine ne ölçüde ve nasıl entegre edildiği ve işletmenin genel risk yönetim sürecini ne ölçüde ve nasıl bilgilendirdiği	TSRS 2, par. 25(c)	Risk Yönetimi
Metrikler ve Hedefler		
Gelecekteki finansal yeterliliğini etkilemesi makul ölçüde beklenen İklimle ilgili risk ve fırsatlar için: a) İlgili TSRS tarafından zorunlu kılınan metrikler İklimle ilgili: 1. TSRS 2 uyarınca sektörler arası metrikler 2. Sektör Bazlı Uygulanmasına İlişkin Rehber’de tanımlanan sektör bazlı metrikler	TSRS 2, par. 27-32	Metrikler ve Hedefler
İklimle ilgili hedefler	TSRS 2, par. 33-37	Metrikler ve Hedefler

PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. TÜRKİYE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORLAMA STANDARTLARI KAPSAMINDA SUNULAN BİLGİLER HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİNİN SINIRLI GÜVENCE RAPORU

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Kurulu'na

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Raporun bundan sonraki bölümlerinde "**Şirket**") olarak anılacaktır) 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait **Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standardı 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standardı 2 İklimle İlgili Açıklamalara** uygun olarak hazırlanan bilgiler (Geçiş Muafiyeti Kapsamında Sürdürülebilirlik Bilgileri) hakkında sınırlı güvence denetimi üstlenmiş bulunuyoruz.

Bu güvence denetimimiz, önceki dönemlere ilişkin bilgiler ve Sürdürülebilirlik Bilgileri ile ilişkili olmayan diğer bilgiler (örneğin web sitesi veya herhangi bir resim, ses dosyası, internet sitesi bağlantısındaki doküman veya yerleştirilen veya yerleşik videolar dahil) kapsamında değildir.

Sınırlı Güvence Sonucu

"Güvence sonucuna dayanak olarak yürütülen çalışmanın özeti" başlığı altında açıklanan şekilde gerçekleştirdiğimiz prosedürlere ve elde ettiğimiz kanıtlara dayanarak, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin, tüm önemli yönleriyle **Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK)** tarafından 29 Aralık 2023 tarihli ve 32414 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan **Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS)'na** göre hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olan herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Önceki dönemlere ilişkin bilgiler hakkında bir güvence sonucu açıklamamaktayız.

Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Hazırlanmasında Yapısal Kısıtlamalar

Sürdürülebilirlik Bilgileri, raporun ilgili sayfaları arasında yer alan **Rapor Hakkında** bölümünde açıklandığı üzere iklim, çevre, bilimsel ve ekonomik belirsizliklerden kaynaklanan ölçüm belirsizlikleri içerebilir.

Sera gazı emisyonlarının hesaplanmasında kullanılan bilimsel yöntemlerdeki belirsizlikler bu kapsamda yer almaktadır. Ayrıca gelecekteki muhtemel fiziksel ve geçiş dönemi risklerinin etkilerinin zamanlaması ve büyüklüğüne ilişkin veri eksiklikleri nedeniyle açıklanan bilgilerin belirli ölçüde belirsizlik içerdiği kabul edilmiştir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Sürdürülebilirlik Bilgilerine İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi aşağıdakilerden sorumludur :

- Sürdürülebilirlik bilgilerinde Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanması;
- Hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içermeyecek şekilde sürdürülebilirlik bilgilerinin hazırlanması ve sunumu;
- Sürdürülebilirlik ile ilgili açıklamalarının hazırlanmasında ve sunumunda kullanılan bilgilerde iç kontrol sisteminin tesis edilmesi;
- Uygun sürdürülebilirlik metrikleri, hedefleri, varsayımlar ve tahminler seçimi ve uygulanması ile koşullara uygun makul varsayımların ve muhakemelerin yapılması;
- Uygun sürdürülebilirlik raporlama yöntemlerinin seçimi ve uygulanması ile koşullara uygun makul varsayımlar ve tahminler yapılmasından sorumludur.

Üst Yönetimden Sorumlu olanlar, şirketin sürdürülebilirlik raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Sınırlı Güvence Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Denetçi olarak sorumluluğumuz:

- Sürdürülebilirlik bilgilerinin hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içerip içermediği konusunda sınırlı güvence elde etmek amacıyla denetimi planlamak ve yürütmek;
- Uyguladığımız prosedürlere ve elde ettiğimiz kanıtlara dayanarak bağımsız bir sonucu şirkete bildirmek ;
- Şirketin iç kontrolünün etkinliği hakkında bir güvence sonucu bildirmek amacıyla değil, ancak iç kontrol yapısını anlamak ve sürdürülebilirlik bilgilerinin hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık risklerini tanımlamak ve değerlendirmek amacıyla risk değerlendirme prosedürlerini yerine getirmektir.
- Sürdürülebilirlik bilgilerinin önemli yanlışlık içerebilecek alanlarını belirlemek ve bu alanlara yönelik prosedürleri tasarlamak ve uygulamaktır. Hile; muvazaalı işlemler, sahtecilikler, işlemlerin kasıtlı olarak kayda geçirilmemesi veya denetçiye kasten gerçeğe aykırı beyanda bulunulması ya da kontrolün ihlali gibi konuları içerebilmesi sebebiyle hile kaynaklı önemli bir yanlışlığın tespit edilme riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığın tespit edilmesine göre daha yüksektir.
- Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, sürdürülebilirlik bilgileri kullanıcılarının buna istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.
- Yönetim tarafından hazırlanan sürdürülebilirlik bilgileri hakkında bağımsız bir sonuç bildirmekle sorumlu olduğumuz için bağımsızlığımızın tehlikeye girmemesi adına sürdürülebilirlik bilgilerinin hazırlanma sürecine dahil olmamıza izin verilmemektedir.

Mesleki Standartların Uygulanması

Denetimimiz, **Güvence Denetimi Standardı (GDS) 3000 Tarihi Finansal Bilgilerin Bağımsız Denetimi veya Sınırlı Bağımsız Denetimi Dışındaki Diğer Güvence Denetimleri ve GDS 3410 Sera Gazı Beyanlarına İlişkin Güvence Denetimleri** standartlarına uygun olarak yürütülmüştür.

Bu standartlar uyarınca denetçi, mesleki etik kurallarına, bağımsızlık ilkelerine ve kalite yönetim sistemine uygun davranmakla yükümlüdür.

Bağımsızlık ve Kalite Yönetimi

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş., denetim faaliyetlerini **Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kuralları (Bağımsızlık Standartları Dahil)** hükümlerine ve **Kalite Yönetim Standardı 1 (KYS 1)** gerekliliklerine uygun şekilde yürütmektedir.

Sürdürülebilirlik bilgilerine ilişkin güvence denetiminde tarafsızlık, dürüstlük, yeterlilik ve gizlilik ilkeleri esas alınmıştır.

Şirketimiz, denetim kalitesini sağlamak amacıyla bağımsız kalite kontrol sistemini yürütmekte olup, denetimin planlama ve yürütme aşamalarında bağımsızlık ilkelerine uygun hareket edilmiştir.

Kapsam 1 ve Kapsam 2 sera gazı emisyon hesaplamalarına ilişkin çalışmaların gözden geçirilmesinde, denetim firması adına uzman Türkak yetkili baş doğrulayıcı Abdulkadir Özdoğan 'ın sera gazı emisyon hesaplama uzmanlığından yararlanılmıştır.

Uzman firma tarafından yürütülen çalışmalar, denetim görüşünün oluşturulmasına yardımcı nitelikte olup bağımsız denetim faaliyeti veya denetçi görüşü niteliği taşımamaktadır. Denetim görüşüne ilişkin nihai sorumluluk denetim firmasına aittir.

Güvence Sonucuna Dayanak Olarak Yürütülen Çalışmanın Özeti

Sürdürülebilirlik bilgilerinde önemli yanlışlıkların ortaya çıkma olasılığının yüksek olduğunu belirlediğimiz alanları ele almak için çalışmalarımızı planlamamız ve yerine getirmemiz gerekmektedir.

Uyguladığımız prosedürler mesleki muhakememize dayanır. Sürdürülebilirlik bilgilerine ilişkin sınırlı güvence denetimini uygularken:

- Şirketin sürdürülebilirlik raporlamasından sorumlu personeliyle görüşmeler yapılması, sürdürülebilirlik bilgilerinin elde edilmesi ve uygulamada olan süreçlerin anlaşılmıştır.
- Sürdürülebilirlik bilgilerine ilişkin dokümantasyonun ve veri kayıtlarının incelenmiştir.
- Sürdürülebilirlik açıklamalarının ve sunumunun değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.
- Sorgulama prosedürleri aracılığıyla şirketin sürdürülebilirlik raporlamasına ilişkin kontrol ortamı ve bilgi sistemleri hakkında genel bir anlayış oluşturulmuştur. Bununla birlikte belirli kontrol faaliyetlerinin tasarımı incelenmemiş ve bunların işleyiş etkinliğini doğrulamaya yönelik ilave kanıt elde edilmemiştir.

- Şirketin tahmin geliştirme yöntemlerinin uygunluğu ve tutarlılığı sınırlı düzeyde incelenmiştir.
- Kapsam 1 ve Kapsam 2 sera gazı emisyon hesaplamalarının teknik doğruluğunun değerlendirilmesinde, emisyon faktörlerinin uygunluğu, aktivite verilerinin güvenilirliği ve hesaplama metodolojisinin GHG Protokolü ile tutarlılığının incelenmesi amacıyla uzman görüşünden yararlanılmıştır.
- Ancak uyguladığımız prosedürler, tahminlerin dayandığı verilerin gerçeği yansıtmadığını veya şirketin tahminlerinden kaynaklanan belirsizliklerin önem derecesinin değerlendirilmesi için yeterli düzeyde değildir.
- Şirketin sürdürülebilirlik raporlamasına entegre edilmiş ve finansal etkisi önemli görülen risk ve fırsatların belirlenmesine yönelik süreçler anlaşılmıştır.

Sınırlı güvence denetiminde uygulanan prosedürler, nitelik ve zamanlama açısından makul güvence denetiminden farklıdır ve kapsamı daha dardır. Sonuç olarak sınırlı güvence denetimi sonucunda sağlanan güvence seviyesi, makul güvence denetimi yürütülmüş olsaydı elde edilecek güvence seviyesinden önemli ölçüde daha düşüktür.

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Sorumlu Denetçi: Mehmet Oğuzkaya, YMM



Ankara, 24.07.2026

PASİFİKGYO



PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Kızılırmak Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı,
No: 3 Next Level A Blok 1. Kat No: 1
Çankaya /ANKARA

www.pasifikgyo.com.tr
pasifikyatirim@hs06.kep.tr
info@pasifikgyo.com.tr
0 (312) 285 47 72

Raporlama Danışmanı & Tasarım

SustainBridge

sustainbridgeconsulting.com