

PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLEN FONUN KULLANIMINA İLİŞKİN RAPOR

1) Raporun Amacı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33'üncü maddesinde diğer hususların yanı sıra halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırımını yoluyla halka arzında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin onayı amacıyla Kurul'a yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanmasının zorunlu olduğu düzenlenmiştir.

Bu kapsamda, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Pasifik GYO/Şirket) söz konusu hüküm gereği, Yönetim Kurulu'nun 20.08.2025 tarihinde aldığı karar ile gerçekleşen tahsisli sermaye artırımından sağlanan fon aşağıda belirtilen yerler ve amaçlar için kullanıldığının belirtilmesi amacıyla işbu Rapor hazırlanmıştır.

2- Raporun Tarihi: 15.05.2026

3- Raporun Amacı:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin (Pay Tebliği) 33. Maddesi hükümleri uyarınca, bedelli sermaye artırımından elde edilen fonun kullanımına ilişkin olarak, "payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurula yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanması zorunludur."

Ayrıca "sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; payları borsada işlem gören halka açık ortaklıkların sermaye artırımının tamamlanmasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporu ortaklığın internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yayımlaması zorunludur."

İşbu "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor", Pay Tebliği Madde 33 çerçevesinde bedelli sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçla kullanılacağını açıklamak için hazırlanmış ve kamuoyuna duyurulmuştur.

4- Faaliyetlere İlişkin Bilgiler:

Şirket genel bilgileri:

Ticaret Unvanı : Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ticaret Sicil No : 453963 / ANKARA Ticaret Sicili
Mersis No. : 0722095477300001

Merkez Adresi : Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı No:3 Next Level A Blok 1. Kat
No:1 06520 Söğütözü Çankaya ANKARA
İletişim Bilgileri : Tel: (0312) 285 47 72
Vergi Dairesi / Vergi No : Çankaya V.D./ 7220954773
İnternet Sitesi Adresi : www.pasifikgyo.com.tr
Sermaye Yapısı:

Şirket'in sermayesi 6.900.847.276 TL olup, her biri 1(bir) TL itibari değerinde ve bir oy hakkına sahip, 674.670.789,80 nominal değerli paylar nama, 6.226.176.486,20 nominal değerli paylar hamiline olacak şekilde bölünmüştür. Bu sermaye 13.02.2026 tarihli Türkiye Sicil Gazetesinde yayınlanarak tescil edilmiştir.

Ortaklık yapısı:

Tablo 1: Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mevcut ortaklık yapısı.

ORTAĞIN ADI SOYADI/ÜNVANI	SERMAYEDEKİ PAYI	SERMAYEDEKİ PAY ORANI (%)
PASİFİK HOLDİNG A.Ş.	674.670.774,05	9,78 %
FATİH ERDOĞAN	1.090.563.442,99	15,8 %
MEHMET ERDOĞAN	1.090.563.446,48	15,8 %
ABDULKERİM FIRAT	1.090.563.463,35	15,8 %
DİĞER	2.954.486.149,13	42,82 %
TOPLAM:	6.900.847.276	100 %

* 11 Mayıs 2026 tarihli verilerdir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 11.12.2020 tarihinde Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı ile Ankara'da kurulmuştur. Şirket kuruluşundan itibaren gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaya devam etmiş sermayesini güçlendirmiştir. 14.12.2021 tarih ve 10223 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak halka açılmış ve şu anki unvanını almıştır. Şirket, 6 farklı adı ortaklık kurmuştur. Bunlar;

- PASİFİK MERKEZ ADI ORTAKLIĞI
- PASİFİK LEVENT ADI ORTAKLIĞI
- KEMERBURGAZ ADI ORTAKLIĞI
- GÖKTÜRK ADI ORTAKLIĞI
- PASİFİK BODRUM ADI ORTAKLIĞI
- PASİFİK ETİLER ADI ORTAKLIĞI

5- Sermaye Artırımı İhtiyacı Oluşturan Nedenler:

Şirketin kuruluşundan bu yana aktifine eklediği 6 proje ve/veya arsa bulunmaktadır. Bunun yanı sıra potansiyel gördüğü ihalelere katılım sağlamak ve yeni projeleri bünyesine katabilmektedir. Sermaye ve rekabet yoğun bir sektör olan gayrimenkul sektöründe gerek inşaat gerekse tedarik süreçleri için yoğun bir fon gereksinimi duyulmaktadır.

6- Sermaye Artırımı Sonucunda Elde Edilecek Fonların, Planlanan Kullanım Alanları:

Tahsisli sermaye artırımı sonucunda elde edilecek ve hâkim ortaklarımız Fatih Erdoğan, Abdulkerim Fırat ve Mehmet Erdoğan tarafından sağlanacak olan 5.000.000.000 TL tutarındaki fondan kaynaklanacak gelirin, %65'i ticari ve finansal borç ödemesi, %35'i proje faaliyetlerinin finansmanı için kullanılacak olup, ihtiyaç duyulması halinde belirtilmiş olan oranlar münakale edilebilecektir.

Proje faaliyetleri için kullanılacak olan %35'lik kısmın önümüzdeki dönem inşaat imalatları dikkate alındığında %60'ı Merkez Ankara projesinde, %40'ı ise Next Level İstanbul projesinde kullanılacaktır. Diğer taraftan şirketin Ticari/Finansal borç ödemesi için öngördüğü %65'lik kısmın ise %60' ı ticari borç ödemelerinde %40'ı ise finansal borç ödemesinde kullanılacaktır. Bu dağılım öngörülere devam eden projelerde ve ortaya çıkacak ihtiyaçlar kapsamında aralarında münakale edilebilecektir.

7- Gerçekleşmelere İlişkin Açıklamalar

Şirketimiz tarafından gerçekleştirilen tahsisli sermaye artırımı kapsamında elde edilen fonun kullanım süreci, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33'üncü maddesi ile Yönetim Kurulu tarafından onaylanan "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor" çerçevesinde yürütülmüştür.

Tahsisli sermaye artırımı sonucunda sağlanan toplam 5.000.000.000 TL tutarındaki kaynağın kullanımında, şirketin finansal yapısının güçlendirilmesi ile devam eden proje yatırımlarının finansman ihtiyaçlarının dengeli şekilde karşılanması hedeflenmiştir.

Bu kapsamda, başlangıçta fonun %65'lik kısmının ticari ve finansal borç ödemelerinde, %35'lik kısmının ise proje faaliyetlerinde kullanılması planlanmış olmakla birlikte, devam eden projelerin nakit ihtiyaçları, inşaat imalat süreçleri, piyasa koşulları ve finansal gereklilikler doğrultusunda kaynak kullanım dağılımında değişiklik meydana gelmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla fon kullanım gerçekleştirmeleri incelendiğinde;

Ticari ve finansal borç ödemeleri için planlanan %65'lik kullanım oranına karşılık toplam kullanım oranı %33 seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu kullanımın %5'lik kısmı ticari borç ödemelerinde, %28'lik kısmı ise finansal borç ödemelerinde kullanılmıştır.

Diğer taraftan, proje faaliyetleri için başlangıçta öngörülen %35'lik kullanım oranına karşılık gerçekleşme oranı %67 seviyesine ulaşmıştır. Bu durumun temel nedeni, devam eden projelerdeki imalat süreçlerinin hız kazanması, yüklenici ve tedarikçi ödemelerinin artması ile projelerin planlanan iş programına uygun şekilde ilerlemesinin sağlanması amacıyla yatırım harcamalarına öncelik verilmesidir. Proje bazında değerlendirildiğinde; Merkez Ankara Projesi'nde gerçekleşen kullanım oranı %44, Next Level İstanbul Projesi'nde gerçekleşen kullanım oranı ise %23 olarak gerçekleşmiştir.

Fon kullanım dağılımında meydana gelen değişiklikler, daha önce kamuya açıklanan raporda belirtilen münakale yetkisi kapsamında değerlendirilmiş olup, şirket faaliyetlerinin etkin şekilde sürdürülmesi, projelerin planlanan takvime uygun ilerlemesi ve finansal yapının korunması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

Fon Kullanım Alanı	Planlanan Oran (%)	Gerçekleşme Oranı (%)
1. Ticari Ve Finansal Borç Ödemesi	65	33
<i>1.1 Ticari Borç Ödemesi</i>	<i>39</i>	<i>5</i>
<i>1.2 Finansal Borç Ödemesi</i>	<i>26</i>	<i>28</i>
2. Proje Faaliyetleri	35	67
<i>2.1 Merkez Ankara Projesi</i>	<i>21</i>	<i>44</i>
<i>2.2 Next Level İstanbul Projesi</i>	<i>14</i>	<i>23</i>

İrfan GÜVENDİ
Denetim Komitesi Başkanı

Cem Tayfun YILMAZ
Denetim Komitesi Üyesi