

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 Ara Hesap Dönemine
Ait Özet Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER

Özet Finansal Durum Tablosu	1
Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosu	3
Özet Özsermaye Değişim Tablosu	4
Özet Nakit Akış Tablosu	5
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6-31

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu

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

VARLIKLAR	NOT	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
DÖNEN VARLIKLAR		22.356.598.715	21.983.016.374
Nakit ve nakit benzerleri	4	35.676.730	189.700.163
Finansal yatırımlar		1.653.050	3.360.723
Ticari alacaklar		3.529.194.800	4.157.042.976
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5	605.551	489.947
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	3.528.589.249	4.156.553.029
Diğer alacaklar		25.871.978	27.144.502
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	16.213.710	17.405.010
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		9.658.268	9.739.492
Stoklar		16.398.787.531	15.718.904.994
Peşin ödenmiş giderler		2.151.468.223	1.692.069.805
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	5	516.922.587	176.554.505
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	1.634.545.636	1.515.515.300
Diğer dönen varlıklar		213.946.403	194.793.211
DURAN VARLIKLAR		35.618.420.240	33.935.547.123
Finansal yatırımlar		3.252.917	3.234.375
Diğer alacaklar		4.763.237	3.945.195
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	1.190.000	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		3.573.237	3.945.195
Stoklar	7	20.960.329.450	19.945.889.327
Maddi duran varlıklar	10	95.835.436	100.536.003
Kullanım hakkı varlıkları		14.887.628	16.241.048
Maddi olmayan duran varlıklar		2.322.722	2.516.169
Peşin ödenmiş giderler		13.849.715.572	13.279.703.166
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	13.849.715.572	13.279.703.166
Diğer duran varlıklar		638.285.717	583.481.840
Ertelenmiş vergi varlığı	18	49.027.561	-
TOPLAM VARLIKLAR		57.975.018.955	55.918.563.497

Takip eden notlar, ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu

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

YÜKÜMLÜLÜKLER	NOT	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		11.219.270.614	9.458.908.392
Kısa vadeli borçlanmalar	11	6.732.932.465	5.777.632.779
Ticari borçlar		3.369.511.400	3.598.120.545
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5	10.613.999	13.283.903
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	3.358.897.401	3.584.836.642
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		18.702.864	14.555.602
Diğer borçlar		1.092.424.417	64.414.217
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	1.059.795.772	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		32.628.645	64.414.217
Diğer kısa vadeli karşılıklar		5.699.468	4.185.249
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		5.699.468	4.185.249
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		26.769.519.130	26.962.170.223
Uzun vadeli borçlanmalar	11	5.850.513.593	6.186.103.951
Ticari borçlar		997.818.908	1.011.550.820
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		997.818.908	1.011.550.820
Diğer borçlar		113.112.603	993.340.098
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	44.663.855	922.594.318
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		68.448.748	70.745.780
Ertelenmiş gelirler		14.647.238.604	14.363.831.044
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	5	221.211.314	254.069.144
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	9	14.426.027.290	14.109.761.900
Uzun vadeli karşılıklar		55.976.067	37.353.481
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		20.809.063	20.909.684
- Diğer uzun vadeli karşılıklar		35.167.004	16.443.797
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	18	5.104.859.355	4.369.990.829
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	12	19.986.229.211	19.497.484.882
Ödenmiş sermaye		4.800.000.000	4.800.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		5.327.462.913	5.327.462.913
Geri alınmış paylar (-)		(28.391.833)	(28.391.833)
Paylara ilişkin primler/(iskontolar)		1.585.298.372	1.585.298.372
Birikmiş diğer kapsamlı gelir		(11.490.594)	(12.675.517)
-Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(11.490.594)	(12.675.517)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		113.253.272	113.253.272
Geçmiş yıllar karları/(zararları)		7.712.537.675	5.106.383.884
Net dönem karı/ (zararı)		487.559.406	2.606.153.791
TOPLAM KAYNAKLAR		57.975.018.955	55.918.563.497

Takip eden notlar, ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar ve Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR KISMI

	NOT	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Hasılat	13	160.403.729	241.306.734
Satışların maliyeti (-)	13	(52.891.014)	(143.236.743)
BRÜT KAR		107.512.715	98.069.991
Genel yönetim giderleri (-)	14	(63.266.707)	(70.594.149)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	14	(10.614.188)	(36.536.411)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	15	4.105.237	7.061.391
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	15	(118.237.422)	(11.679.890)
ESAS FAALİYET KARI		(80.500.365)	(13.679.068)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		9.055.694	1.110.824
TFRS 9 Uyarınca belirlenen değer düşüklüğü kazançları/ (zararları) ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri		1.327.008	27.959
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		(70.117.663)	(12.540.285)
Finansal gelirler	16	283.622.282	336.044.324
Finansal giderler (-)	16	(361.023.575)	(64.683.564)
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)		1.320.411.504	(599.491.956)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		1.172.892.548	(340.671.481)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/ (gideri)		(685.333.142)	-
Dönem vergi gideri (-)		-	-
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	19	(685.333.142)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		487.559.406	(340.671.481)
NET DÖNEM KARI		487.559.406	(340.671.481)
<i>Pay başına kazanç</i>		<i>0,1015</i>	<i>(0,0709)</i>
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		1.184.923	106.700
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları), ertelenen vergi sonrası		1.184.923	106.700
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR		1.184.923	106.700
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		488.744.329	(340.564.781)

Takip eden notlar, ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar (-)	Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)	Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayac aklar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar/ (Zararlar)		Toplam Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)		Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Dönem Net Karı/ (Zararı)	
1 Ocak 2024	1.640.000.000	4.461.739.345	-	1.585.298.372	(7.928.985)	58.958.241	11.201.519.920	1.605.267.305	20.544.854.198
Transferler	-	-	-	-	-	-	1.605.267.305	(1.605.267.305)	-
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	(340.671.481)	(340.671.481)
Toplam diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	106.700	-	-	-	106.700
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	106.700	-	-	(340.671.481)	(340.564.781)
31 mart 2024	1.640.000.000	4.461.739.345	-	1.585.298.372	(7.822.285)	58.958.241	12.806.787.225	(340.671.481)	20.204.289.417
1 ocak 2025	4.800.000.000	5.327.462.913	(28.391.833)	1.585.298.372	(12.675.517)	113.253.272	5.106.383.884	2.606.153.791	19.497.484.882
Transferler	-	-	-	-	-	-	2.606.153.791	(2.606.153.791)	-
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	487.559.406	487.559.406
Toplam diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	1.184.923	-	-	-	1.184.923
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	1.184.923	-	-	487.559.406	488.744.329
31 Mart 2025	4.800.000.000	5.327.462.913	(28.391.833)	1.585.298.372	(11.490.594)	113.253.272	7.712.537.675	487.559.406	19.986.229.211

Takip eden notlar, ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu

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

	NOT	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Net Karı (Zararı)		487.559.406	(340.671.481)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		6.571.727	7.260.535
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		22.550.664	3.987.589
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		56.041.414	(291.188.633)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(9.055.695)	-
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	18	685.333.142	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.249.000.658	(620.611.990)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	6	627.848.176	3.671.884.801
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		454.482	456.683.373
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	7	(1.694.322.660)	624.450.383
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	8	(1.029.410.824)	(4.832.232.327)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	(242.341.057)	(862.337.529)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		4.147.262	11.704.654
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(912.013.067)	(124.479.802)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	9	283.407.560	1.143.480.372
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(73.957.069)	(35.446.020)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(384.089)	(1.033.663)
Parasal kazanç/ (kayıp)		(2.636.842)	(6.278.407)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.790.207.470)	(574.216.155)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		(18.542)	-
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		10.763.368	768.435
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	20.865.512
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(324.293)	(8.289.456)
Alınan faiz		241.729.434	334.029.020
Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		252.149.967	347.373.511
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	11	1.679.505.100	128.980.395
Ödenen faiz		(295.471.030)	(41.005.694)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		1.384.034.070	87.974.701
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/ (Azalış)		(154.023.433)	(138.867.943)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ		189.700.163	166.424.854
DÖNEM SONU NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		35.676.730	27.556.911

Takip eden notlar, ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirketin merkez adresi aşağıdaki gibidir:

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

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

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

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sermayesi 4.800.000.000 TL'dir. Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Mart 2025	%	31 Aralık 2024
Fatih Erdoğan	13,68	656.426.958	13,68	656.426.958
Mehmet Erdoğan	13,68	656.426.954	13,68	656.426.954
Abdulkerim Fırat	13,68	656.426.971	13,68	656.426.971
Pasifik Holding A.Ş.	14,06	674.670.774	14,06	674.670.774
Halka açık kısım	44,90	2.156.048.343	44,90	2.156.048.343
Sermaye	100	4.800.000.000	100	4.800.000.000

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 199 kişidir (31 Aralık 2024: 212 kişi).

Finansal Tabloların Onaylanması

1 Ocak- 31 Mart 2025 ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar, 12 Mayıs 2025 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Müşterek Faaliyetler

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

Ortaklığın Unvanı	Faaliyet Konusu	İştirak Oranı (%)
		31 Mart 2025
Pasifik-Merkez Ankara Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik Levent Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik-Kemerburgaz Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik- Göktürk Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik- Bodrum Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik- Etiler Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99

a. Merkez Ankara Adi Ortaklığı

Merkez Ankara Projesi, 9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%70 Pasifik Merkez Adi Ortaklığı - %30 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi 63865 Ada, 2 Parsel 'de kayıtlı 124.476 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 1.182.985 m²'dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 06 Şubat 2017 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Projenin ön satışları ise 28 Temmuz 2018 tarihinde başlamıştır. Proje kapsamından 3 blok kamu ofisi, 1 blok cami, 6 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 2 blok teras ofisi, 1 blok ofis ve işyeri, 4 blok rezidans, AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir. Projenin fazlar halinde 2027 yıl sonuna kadar tamamlanması beklenmektedir.

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

Next Level İstanbul Projesi, 29 Nisan 2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Pasifik Levent Adi Ortaklığı arasında yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Levent Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi 1799 Ada, 1 Parsel 'de kayıtlı, turizm-ticaret-konut fonksiyonlu 14.445,83 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 101.302,43m²'dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 25 Ocak 2023 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Satışları devam eden, rezidans, ofis ve ticari birimlerden oluşan projenin 2026 yılı ortasında tamamlanması beklenmektedir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

c. Pasifik- Kemerburgaz Adi Ortaklığı (Next Level Country Projesi)

Next Level Country Projesi, 15 Aralık 2021 tarihinde Eyüpsultan Belediyesi tarafından ihale yapılarak 01 Nisan 2022 tarihinde Pasifik Göktürk Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) ihaleyi kazanarak sözleşme imzalanmıştır. Next Level Country Projesi, İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 246 Ada, 5 Parsel' de 42.596,97 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilecektir. Toplam inşaat alanı 82.493,70m2 olan projenin ilk inşaat ruhsatı 9 Ocak 2023 tarihinde alınmış olup, Mayıs 2023 itibarıyla hafriyat ve zemin iyileştirmelerine yönelik inşaat faaliyetleri başlamıştır.

d. Pasifik- Göktürk Adi Ortaklığı (Next Level Kemer Projesi)

Next Level Kemer Projesi, 15 Aralık 2021 tarihinde Eyüpsultan Belediyesi tarafından ihale yapılarak 26 Aralık 2021 tarihinde Pasifik Kemerburgaz Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) ihaleyi kazanarak sözleşme imzalanmıştır. Next Level Göktürk Projesi, İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 244 Ada, 1 Parsel' de kayıtlı 35.966,98 m2'lik arsanın satın alınması amacıyla kurulmuştur. Satışları devam eden Next Level Kemer konut projesinin arsa bedeline ilişkin taksit ödemeleri tamamlanmıştır. Toplam inşaat alanı 78.952,15 m2 olan projenin ilk inşaat ruhsatı 9 Ocak 2023 tarihinde alınmış ve Mayıs 2023'ten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır.

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

Next Level Bodrum Projesi, 12 Mayıs 2023 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi'nde kayıtlı toplam 51.398 m2'lik konu, ticaret ve park fonksiyonlu arsa alanları içerisinde inşa edilecektir. Ruhsat çalışmaları devam eden projenin, 2027 yılı ortasında tamamlanması planlanmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a) Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

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

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

b) TFRS'lere Uygunluk Beyanı

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

tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

c) Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Kurumu tarafından yapılan 23 Kasım 2023 tarihli duyuruda Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir. Bu duyuruya ilişkin olarak 31 Mart 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Mart 2024 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

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

İlişikteki finansal tabloları yeniden düzenlemek için kullanılan söz konusu endeksler ve dönüştürme endeksi aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Dönüştürme endeksi
31 Mart 2025	2.954,69	1,0000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,1006
31 Mart 2024	2.139,47	1,3810

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

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihinde cari olan tutarlar üzerinden taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, raporlama tarihinde parasal birim cinsinden ifade edildikleri için yeniden ifade edilmezler.
- Bilanço tarihinde parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya uygulanabilir olması durumunda en son yeniden değerlendirme tarihinden raporlama tarihine kadar olan ilgili dönüştürme katsayıları uygulanarak yeniden ifade edilir.
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden rapor tarihine kadar endeksteki değişim uygulanarak yeniden ifade edilir. Amortisman, düzeltilmiş tutarlar üzerinden ayrılır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

- Kullanım hakkı varlıkları, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden rapor tarihine kadar endeksteki değişim uygulanarak yeniden ifade edilir. Amortisman, düzeltilmiş tutarlar üzerinden hesaplanır.
- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri hariç gelir tablosundaki tüm kalemler, işlemlerin aylık çevrim katsayıları raporlama tarihine uygulanarak yeniden düzenlenmektedir.
- Enflasyonun Şirket'in net parasal pozisyonları üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihinde geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir ve bu nedenle, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlemin gerçekleştiği tarihten itibaren ilgili dönüştürme faktörleri uygulanarak yeniden düzenlenir.
- İlgili tüm tutarlar 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren dönem için, 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2024'ten 31 Mart 2025'e kadar endeksteki değişim uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

d) Kullanılan Para Birimi ve Yabancı Para Değerlemesinde Kullanılan Kurlar

Şirket'in faaliyetlerinde kullanılan para birimi Türk Lirası olup, raporlamada da aynı para birimi kullanılmıştır. Şirket'in ilgili dönem ait finansal tablolarının hazırlanmasında kullanılan kurlar aşağıda belirtilmiştir.

	USD		AVRO	
	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>
31.03.2025	37,7656	37,8337	40,7019	40,7753
31.12.2024	35,2803	35,3438	36,7362	36,8024

e) İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

f) Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın halihazırda mevcut olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net esasa göre ödeme niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı gerçekleştirme niyetinin olması durumunda net olarak gösterilirler.

g) Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

g) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

A. 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

- TMS 21 Değişiklikleri – Takas edilebilirliğin bulunmaması

B. Yayınlanan ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar:

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

C. UMSK/USSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı
- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

31 Mart 2025 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 Standardı'na uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 31 Mart 2025 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

31 Mart 2025 Bulunmamaktadır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kasa	2.477	4.897
Banka mevduatları	35.674.253	189.695.266
	35.676.730	189.700.163

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Pasifik Yenilenebilir Enerji A.Ş.	603.398	489.947
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	2.153	-
	605.551	489.947

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	8.292.879	9.127.372
Pasifik Teknoloji A.Ş.	1.420.973	4.838
Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	61.635
Pasifik Perakende Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	2.650	145.086
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	745.697	3.808.286
Mainty Teknoloji A.Ş.	151.800	136.686
	10.613.999	13.283.903

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Pasifik Holding A.Ş.	16.213.710	17.405.010
	16.213.710	17.405.010

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	1.190.000	-
	1.190.000	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Fatih Erdoğan	353.265.258	-
Mehmet Erdoğan	353.265.257	-
Abdulkerim Fırat	353.265.257	-
	1.059.795.772	-

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	25.466.308	28.028.922
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	18.355.396	19.696.297
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	842.151	2.995.348
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	871.873.751
	44.663.855	922.594.318

Şirket'in ilişkili taraflarla kısa vadeli peşin ödemiş giderlerinin bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	298.365.328	-
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	112.576.296	60.697.955
İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	105.980.963	115.856.550
	516.922.587	176.554.505

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Fatih Erdoğan	221.211.314	254.069.144
	221.211.314	254.069.144

1 Ocak- 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu'na yapılan maaş ve benzeri ödemelerin toplamı 2.970.301 TL'dir (1 Ocak -31 Mart 2024 Endekslenmiş değer: 2.777.133 TL'dir).

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	3.613.002.280	4.240.972.800
- İlişkili taraflardan	605.551	2.674.242
- Diğer taraflardan	3.612.396.729	4.238.298.558
Alacak senetleri	2.800.000	3.081.757
- Diğer taraflardan	2.800.000	3.081.757
	3.615.802.280	4.244.054.557
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(86.607.480)	(87.011.581)
- İlişkili taraflardan	-	(2.184.295)
- Diğer taraflardan	(86.607.480)	(84.827.286)
	3.529.194.800	4.157.042.976

Şirket'in İlişkili Taraflardan alacakları Not 5'te detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirket'in kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	3.646.194.234	4.070.135.542
- İlişkili taraflara	18.564.492	14.155.235
- Diğer taraflara	3.627.629.742	4.055.980.307
Borç senetleri	23.492.878	36.248.071
- Diğer taraflara	23.492.878	36.248.071
	3.669.687.112	4.106.383.613
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(300.175.712)	(508.263.068)
- İlişkili taraflara	(7.950.493)	(871.332)
- Diğer taraflara	(292.225.219)	(507.391.736)
	3.369.511.400	3.598.120.545

Şirket'in uzun vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	1.702.265.866	1.977.647.618
- Diğer taraflara	1.702.265.866	1.977.647.618
	1.702.265.866	1.977.647.618
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(704.446.958)	(966.096.798)
- Diğer taraflara	(704.446.958)	(966.096.798)
	997.818.908	1.011.550.820

Şirket'in uzun vadeli ticari borçları, İstanbul İli Beşiktaş İlçesi Ortaköy Mahallesi 1799 Ada 1 parselde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" yöntemi kapsamında geliştirilen Next Level İstanbul Projesinin 137 adet bağımsız bölümünü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan vadeli satın alımdan oluşmaktadır. Söz konusu tutar Eylül 2026 tarihine kadar anlaşmada belirtilen ödeme planına göre ödenecektir.

Şirket'in İlişkili Taraflardan alacakları Not 5'te detaylı olarak açıklanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

7. STOKLAR

Şirket'in stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli stoklar	16.398.787.531	15.718.904.994
- Merkez Ankara Projesi	16.398.787.531	15.718.904.994
Uzun vadeli stoklar	20.960.329.450	19.945.889.327
- Kemerburgaz Projesi	8.241.501.085	8.007.054.923
- Göktürk Projesi	7.956.637.089	7.436.126.836
- Bodrum Projesi	2.020.995.700	1.920.429.665
- Levent	2.741.195.576	2.582.277.903
	37.359.116.981	35.664.794.321

- Merkez Ankara Projesi, 9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%70 Pasifik Merkez Adi Ortaklığı - %30 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi 63865 Ada, 2 Parsel 'de kayıtlı 124.476 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 1.182.985 m²'dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 06 Şubat 2017 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Projenin ön satışları ise 28 Temmuz 2018 tarihinde başlamıştır. Proje kapsamından 3 blok kamu ofisi, 1 blok cami, 6 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 2 blok teras ofisi, 1 blok ofis ve işyeri, 4 blok rezidans, AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir. Projenin fazlar halinde 2027 yıl sonuna kadar tamamlanması beklenmektedir.

- Next Level İstanbul Projesi, 29 Nisan 2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Pasifik Levent Adi Ortaklığı arasında yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Levent Adi Ortaklığı - %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi 1799 Ada, 1 Parsel 'de kayıtlı, turizm-ticaret-konut fonksiyonlu 14.445,83 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 101.302,43m²'dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 25 Ocak 2023 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Satışları devam eden, rezidans, ofis ve ticari birimlerden oluşan projenin 2026 yılı ortasında tamamlanması beklenmektedir.

- Next Level Kemer Projesi; 15 Aralık 2021 tarihinde Eyüpsultan Belediyesi tarafından taşınmaz satış ihalesi ile Pasifik Kemerburgaz Adi Ortaklığına (%99 Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve %1 Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.) satılan ve satış sözleşmesi 26 Ocak 2022 tarihinde imzalanan İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 244 Ada, 1 Parsel' de kayıtlı 35.966,98 m² 'lik arsa alanı içerisinde inşa edilecektir. Toplam inşaat alanı 78.952,15 m² olan projenin ilk inşaat ruhsatı 9 Ocak 2023 tarihinde alınmış olup, Mayıs 2023 itibarıyla hafriyat ve zemin iyileştirmelerine yönelik inşaat faaliyetleri başlamıştır.

- Next Level Country Projesi; 15 Aralık 2021 tarihinde Eyüpsultan Belediyesi tarafından taşınmaz satış ihalesi ile Pasifik Göktürk Adi Ortaklığına (%99 Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve %1 Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.) satılan ve satış sözleşmesi 01 Nisan 2022 tarihinde imzalanan İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 246 Ada, 5 Parsel' de 42.596,97 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilecektir. Toplam inşaat

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

alanı 115.183 m2 olan projenin ilk inşaat ruhsatı 9 Ocak 2023 tarihinde alınmış olup, Mayıs 2023 itibarıyla hafriyat ve zemin iyileştirmelerine yönelik inşaat faaliyetleri başlamıştır.

- Next Level Bodrum Projesi, 12 Mayıs 2023 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı - %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi'nde kayıtlı toplam 51.398 m2'lik konut, ticaret ve park fonksiyonlu arsa alanları içerisinde inşa edilecektir. Ruhsat çalışmaları devam eden projenin, 2027 yılı ortasında tamamlanması planlanmaktadır.

- Pasifik - Etiler Adi Ortaklığı Akademiler Sitesi Kenstsel Dönüşüm projesini gerçekleştirmek amacı ile kurulmuştur. Next Level İstanbul proje alanı bitişiğinde, tapu alanı 12.557m2 olan, Akademiler Sitesi Malikleri ile Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında üzerinde mutabakata varılan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi malikler ile noter nezdinde imzalanmaya başlamıştır.

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	1.578.650.179	1.472.252.175
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	516.922.587	176.554.505
Gelecek aylara ait giderler	55.895.457	43.263.125
	2.151.468.223	1.692.069.805

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar (*)	13.802.331.607	13.232.844.789
Gelecek yıllara ait giderler	47.383.965	46.858.377
	13.849.715.572	13.279.703.166

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in cari dönem itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar	2.892.727.537	2.968.165.044
- İlişkili taraflardan	221.211.314	254.069.144
- Diğer taraflardan	2.671.516.223	2.714.095.900
Ertelenmiş gelirler (*)	11.754.511.067	11.395.666.000
	14.647.238.604	14.363.831.044

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2025	Girişler	Transferler	Çıkışlar	31 Mart 2025
Maliyet değeri					
Tesis, makine ve cihazlar	20.590.572	-	-	-	20.590.572
Taşıtlar	16.618.636	-	-	-	16.618.636
Demirbaşlar	80.158.756	204.254	-	-	80.363.010
Özel maliyetler	47.093.770	-	-	-	47.093.770
	164.461.734	204.254	-	-	164.665.988
Birikmiş amortismanlar					
Tesis, makine ve cihazlar	(5.605.367)	(506.038)	-	-	(6.111.405)
Taşıtlar	(2.531.547)	(462.214)	-	-	(2.993.761)
Demirbaşlar	(36.638.273)	(1.613.992)	-	-	(38.252.265)
Özel maliyetler	(19.150.544)	(2.322.577)	-	-	(21.473.121)
	(63.925.731)	(4.904.821)	-	-	(68.830.552)
31 Mart 2025 itibarıyla net defter değeri	100.536.003	(4.700.567)	-	-	95.835.436

Maddi duran varlıklar için 31 Mart 2025 ara hesap döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 4.904.821 TL'dir. Varlıkların değer düşüklük testine tabi tutulmasını gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2024	Girişler	Transferler	Çıkışlar	31 Mart 2024
Maliyet Değeri					
Tesis, makine ve cihazlar	20.473.932	105.294	-	-	20.579.226
Taşıtlar	16.618.636	-	-	-	16.618.636
Mobilya ve demirbaşlar	76.684.279	1.965.342	-	-	78.649.621
Özel maliyetler	47.096.647	-	-	-	47.096.647
Yapılmakta olan yatırımlar	14.677.975	6.187.537	-	(20.865.512)	-
	175.551.469	8.258.173	-	(20.865.512)	162.944.130
Birikmiş Amortismanlar					
Tesis, makine ve cihazlar	(3.543.551)	(512.931)	-	-	(4.056.482)
Taşıtlar	(651.874)	(467.350)	-	-	(1.119.224)
Mobilya ve demirbaşlar	(29.695.827)	(2.207.153)	-	-	(31.902.980)
Özel maliyetler	(9.705.411)	(2.348.384)	-	-	(12.053.795)
	(43.596.663)	(5.535.818)	-	-	(49.132.481)
31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri	131.954.806	2.722.355	-	(20.865.512)	113.811.649

Maddi duran varlıklar için 31 Mart 2024 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 5.535.818 TL'dir. Varlıkların değer düşüklük testine tabi tutulmasını gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

A. Kredi Yükümlülükleri

Şirket'in cari dönem ve önceki dönem tarihleri itibarıyla mevcut finansal borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli banka kredileri	6.730.871.282	5.775.570.400
Uzun vadeli banka kredileri	5.843.945.018	6.178.214.109
	12.574.816.300	11.953.784.509

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

Kredi Vade Yapısı	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
1 yıl içerisinde ödenecek	6.730.871.282	5.775.570.400
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	2.223.230.767	2.436.551.768
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	1.637.142.832	1.640.249.667
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	1.315.714.287	1.374.998.423
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	667.857.132	726.414.251
	12.574.816.300	11.953.784.509

B. Diğer Finansal Yükümlülükler

Şirket'in kredi kartı borçları aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kredi kartı borçları	497	22.894
	497	22.894

C. Kiralama Yükümlülükleri

Şirket'in kısa ve uzun vadeli kiralama borçlarının detayları aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli kiralamalar	2.060.686	2.039.485
	2.060.686	2.039.485

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli kiralamalar	6.568.575	7.889.842
	6.568.575	7.889.842

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. SERMAYE

Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir. Sermayenin tamamı ödenmiştir.

Ortaklar	%	31 Mart 2025	%	31 Aralık 2024
Fatih Erdoğan	13,68	656.426.958	13,68	656.426.958
Mehmet Erdoğan	13,68	656.426.954	13,68	656.426.954
Abdulkerim Fırat	13,68	656.426.971	13,68	656.426.971
Pasifik Holding A.Ş.	14,06	674.670.774	14,06	674.670.774
Halka açık kısım	44,90	2.156.048.343	44,90	2.156.048.343
Sermaye	100	4.800.000.000	100	4.800.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		5.327.462.913		5.327.462.913
Düzeltilmiş sermaye		10.127.462.913		10.127.462.913

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 24.000.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL kayıtlı nominal bedeldeki 4.800.000.000 adet (31 Aralık 2024: 4.800.000.000 adet / her biri 1 TL) hisseden oluşmaktadır. Mevcut paylar 674.670.838 A grubu, 4.125.329.162 adeti ise B grubu olarak iki gruba ayrılmıştır. A grubu payların yönetim kurulu üye seçimlerinde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Paylara İlişkin Primler

Şirket hisse senetlerinin 16 Aralık 2021 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş. 'de "BİST" sabit fiyat ile talep toplama yöntemiyle halka arzından kaynaklanan paylara ilişkin primlerin yıl sonu itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Hisse senedi ihraç primleri	1.585.298.372	1.585.298.372
	1.585.298.372	1.585.298.372

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	113.253.272	113.253.272
	113.253.272	113.253.272

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

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

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Yurtiçi satışlar	160.441.964	241.306.734
Satış iskontoları (-)	(38.235)	-
	160.403.729	241.306.734

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

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Satışların maliyeti (-)	(52.891.014)	(143.236.743)
	(52.891.014)	(143.236.743)

14. FAALİYET GİDERLERİ (-)

Şirket'in faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Genel yönetim giderleri	(63.266.707)	(70.594.149)
Pazarlama giderleri	(10.614.188)	(36.536.411)
	(73.880.895)	(107.130.560)

15. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ (GİDERLER)

Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer geliri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Kambiyo gelirleri	-	3.615.318
Konusu kalmayan karşılıklar	676.946	1.339.846
Diğer gelirler	3.428.291	2.106.227
	4.105.237	7.061.391

Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer giderleri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Kambiyo giderleri	(118.232.118)	(11.675.048)
Diğer giderler	(5.304)	(4.842)
	(118.237.422)	(11.679.890)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

16. FİNANSMAN GELİRLERİ/ (GİDERLERİ)

Şirket'in finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Faiz gelirleri	232.673.739	332.918.196
Kambiyo gelirleri	92.309	1.365.645
Reeskont faiz gelirleri	50.856.234	1.760.483
	283.622.282	336.044.324

Şirket'in finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Kredi faiz giderleri	(295.471.030)	(41.005.694)
Reeskont faiz giderleri	(61.582.161)	(21.405.293)
Kambiyo giderleri	(3.320.619)	(573.005)
Diğer faiz giderleri	(649.765)	(1.699.572)
	(361.023.575)	(64.683.564)

17. PAY BAŞINA KAZANÇ

TMS 33 Hisse Başına Kazanç Standardı kapsamında; pay başına düşen kazanç hesaplaması, her iki yıl içinde güncel dönemin adi hisse senedi sayısı baz alınarak karşılaştırılabilir pay adedine bölünmesiyle hesaplanmıştır.

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Net Dönem Karı	487.559.406	(340.671.481)
Hisse senedi sayısı	4.800.000.000	4.800.000.000
1 hissenin nominal değeri	1	1
Ağırlıklı hisse senedi sayısı	4.800.000.000	4.800.000.000
Hisse Başına Düşen Kar	0,1015	(0,0709)

18. ERTELENEN VERGİ GELİRİ/ (GİDERİ)

Şirket'in dönemler itibari vergi geliri/(gideri) aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(685.333.142)	-
	(685.333.142)	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Bilanço tarihleri itibarıyla birikmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılıkları	10.550.101	4.933.140
Kıdem tazminatı karşılığı	5.102.951	5.738.105
Alacaklar reeskontu	18.436.881	19.785.758
İzin karşılığı	1.092.530	742.726
Ortaklar adat tahakkuku	-	42.515.979
Amortisman ve itfa düzeltmeleri	(531.157.384)	(991.193.068)
Devam Eden İnşaat Projeleri ile İlgili Düzeltmeler	(4.557.253.782)	(3.450.285.520)
Kullanım hakları	(1.610.758)	(1.402.038)
Diğer düzeltmeler	(992.333)	(825.911)
Ertelenmiş vergi varlıkları	(5.055.831.794)	(4.369.990.829)

19. PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)

	1 Ocak- 31 Mart 2025
Stoklar	3.313.580.729
Peşin ödenmiş giderler	1.457.507.547
Maddi duran varlıklar	6.275.889
Maddi olmayan duran varlıklar	55.523
Kullanım hakkı varlıkları	682.722
Ertelenmiş vergi varlığı	269.154.770
Ertelenmiş gelirler	(1.262.174.284)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(1.042.754.901)
Ödenmiş sermaye	(925.928.890)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	(144.939.910)
Geri alınmış paylar (-)	2.595.795
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir	1.158.891
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(10.354.467)
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	(705.005.429)
Gelir Tablosu endeksemeleri	360.557.519
	1.320.411.504

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Yabancı Para Riski (Kur Riski)

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu - 31.03.2025	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	36.957	-	908
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	1.465.268	-	36.000
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.502.225	-	36.908
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1.502.225	-	36.908
10. Ticari Borçlar	32.902.191	869.653	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	32.902.191	869.653	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	242.368	-	5.944
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	242.368	-	5.944
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	33.144.559	869.653	5.944
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (9-18+19)	(31.642.334)	(869.653)	30.964
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(33.107.602)	(869.653)	(5.036)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu – 31 Aralık 2024	TL karşılığı (Endeksli değer)	TL karşılığı (Tarihi değer)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	36.712	33.356	-	908
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	38.829	35.280	1.000	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	75.541	68.636	1.000	908
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	75.541	68.636	1.000	908
10. Ticari Borçlar	34.845.332	31.660.305	895.781	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	34.845.332	31.660.305	895.781	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	14.477.445	13.154.139	365.977	5.954
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	14.477.445	13.154.139	365.977	5.954
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	49.322.777	44.814.444	1.261.758	5.954
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (9-18+19)	(49.247.236)	(44.745.808)	(1.260.758)	(5.046)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(34.808.620)	(31.626.949)	(895.781)	908
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurundaki %20'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %20'luk oran, döviz akurlarında beklenen olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %20'lik kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

Kar / Zarar		
31 Mart 2025	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
USD'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:		
USD net varlık / yükümlülüğü	(6.568.593)	6.568.593
USD riskinden korunan kısım (-)	-	-
USD net etki	(6.568.593)	6.568.593
EUR'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:		
EUR net varlık / yükümlülüğü	252.059	(252.059)
EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-
EUR net etki	252.059	(252.059)
Toplam etki	(6.316.535)	6.316.535

Kar / Zarar		
31 Aralık 2024	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
USD'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:		
USD net varlık / yükümlülüğü	(8.895.984)	8.895.984
USD riskinden korunan kısım (-)	-	-
USD net etki	(8.895.984)	8.895.984
EUR'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:		
EUR net varlık / yükümlülüğü	(37.074)	37.074
EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-
EUR net etki	(37.074)	37.074
Toplam etki	(8.933.058)	8.933.058

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

21. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31.03.2025	31.12.2024
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	38.355.085	195.050.601
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	37.359.116.981	35.664.794.321
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
D İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	16.213.710	17.405.010
E Diğer varlıklar		20.558.566.787	20.040.232.831
F Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	57.972.252.563	55.917.482.763
G Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	12.574.816.797	11.953.807.403
H Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
I Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	8.629.261	9.929.327
J İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	1.104.459.627	922.594.318
K Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	19.983.312.572	19.495.483.916
L Diğer kaynaklar		24.301.034.306	23.535.667.799
M Toplam kaynaklar (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	57.972.252.563	55.917.482.763

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31.03.2025	31.12.2024
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Mevduat/ Katılım hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	35.714.109	283.993.314
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
N	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	8.812.393.661	8.812.393.661
O	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
P	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	-	-

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oranı
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	64%	64%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	0%	≤ %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	113%	111%	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0%	0%	≤ %10

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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