

**Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

1 Ocak- 30 Haziran 2025 Ara Hesap Dönemine
Ait Özet Finansal Tablolar ve Sınırlı Denetim
Raporu

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na

1. Giriş

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynak değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

2. Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

3. Sonuç

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

14 Ağustos 2025, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member of Nexia

Ayhan Çetinkaya

Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER

Özet Finansal Durum Tablosu	1
Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosu	3
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu	4
Özet Nakit Akış Tablosu	5
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6-35

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	NOT	30 Haziran 2025	Yeniden Düzenlenmiş 31 Aralık 2024
DÖNEN VARLIKLAR		26.612.235.936	23.303.259.973
Nakit ve nakit benzerleri	4	27.967.239	201.094.923
Finansal yatırımlar		1.833.514	3.562.592
Ticari alacaklar		5.883.019.539	4.406.744.970
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5	603.398	519.376
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	5.882.416.141	4.406.225.594
Diğer alacaklar		11.129.323	10.324.516
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		11.129.323	10.324.516
Stoklar	7	18.397.370.421	16.663.095.843
Peşin ödenmiş giderler		2.057.434.348	1.812.158.207
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	5	427.136.178	205.610.123
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	1.630.298.170	1.606.548.084
Diğer dönen varlıklar		233.481.552	206.278.922
DURAN VARLIKLAR		37.416.378.449	35.974.175.910
Finansal yatırımlar		3.643.632	3.643.632
Diğer alacaklar		3.549.080	4.182.172
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		3.549.080	4.182.172
Stoklar	7	21.260.824.298	21.143.983.353
Maddi duran varlıklar	10	82.434.555	106.574.921
Kullanım hakkı varlıkları		10.654.157	17.216.602
Maddi olmayan duran varlıklar		2.217.323	2.667.308
Peşin ödenmiş giderler		15.301.984.626	14.077.377.953
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	15.301.984.626	14.077.377.953
Diğer duran varlıklar		697.774.856	618.529.969
Ertelenmiş vergi varlığı	18	53.295.922	-
TOPLAM VARLIKLAR		64.028.614.385	59.277.435.883

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

YÜKÜMLÜLÜKLER	NOT	30 Haziran 2025	Yeniden Düzenlenmiş 31 Aralık 2024
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		12.409.069.532	10.027.078.678
Kısa vadeli borçlanmalar	11	8.442.631.857	6.124.679.091
Ticari borçlar		3.565.989.549	3.814.249.627
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5	27.268.953	14.081.831
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	3.538.720.596	3.800.167.796
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		13.712.375	15.429.916
Diğer borçlar		380.905.540	68.283.399
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	351.563.107	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		29.342.433	68.283.399
Diğer kısa vadeli karşılıklar		5.830.211	4.436.645
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		5.830.211	4.436.645
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		24.639.038.447	28.581.712.703
Uzun vadeli borçlanmalar	11	5.556.202.871	6.557.685.988
Ticari borçlar		1.024.696.907	1.072.311.861
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	1.024.696.907	1.072.311.861
Diğer borçlar		123.673.074	1.053.007.271
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	49.409.756	978.011.989
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		74.263.318	74.995.282
Ertelenmiş gelirler		15.847.204.696	15.226.626.374
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	5	218.942.222	312.803.364
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	9	15.628.262.474	14.913.823.010
Uzun vadeli karşılıklar		60.870.675	39.597.201
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		20.810.438	22.165.670
- Diğer uzun vadeli karşılıklar		40.060.237	17.431.531
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	19	2.026.390.224	4.632.484.008
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	13	26.980.506.406	20.668.644.502
Ödenmiş sermaye		5.323.560.210	4.800.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		5.935.791.407	5.935.791.407
Geri alınmış paylar (-)		(30.097.251)	(30.097.251)
Paylara ilişkin primler/(iskontolar)		2.156.962.620	1.680.522.830
Birikmiş diğer kapsamlı gelir		(12.106.569)	(13.436.900)
-Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(12.106.569)	(13.436.900)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		120.056.080	120.056.080
Geçmiş yıllar karları/(zararları)		11.308.967.065	5.413.110.144
Net dönem karı/ (zararı)		2.177.372.844	2.762.698.192
TOPLAM KAYNAKLAR		64.028.614.385	59.277.435.883

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 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") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR KISMI	NOT	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Hasılat	14	170.038.734	373.130.942	-	117.329.584
Satışların maliyeti (-)	14	(56.068.173)	(155.658.304)	-	(3.817.729)
BRÜT KAR		113.970.561	217.472.638	-	113.511.855
Genel yönetim giderleri (-)	15	(124.844.381)	(100.594.678)	(57.777.562)	(25.760.135)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	15	(22.034.276)	(39.559.029)	(10.782.523)	(827.978)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	861.868.842	18.291.965	857.517.015	10.806.416
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	16	(291.432.286)	(15.910.712)	(166.092.671)	(3.529.244)
ESAS FAALİYET KARI/ (ZARARI)		537.528.460	79.700.184	622.864.259	94.200.914
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		10.386.531	7.551.793	534.582	6.374.245
Yatırım faaliyetlerinden giderler		-	(1.875.144)	-	(1.875.144)
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü kazançları/ (zararları) ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri		1.252.195	492.753	(154.523)	463.114
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		549.167.186	85.869.586	623.244.318	99.163.129
Finansal gelirler	17	968.617.457	646.420.558	668.211.079	290.190.988
Finansal giderler (-)	17	(1.237.641.310)	(1.087.494.391)	(854.932.054)	(1.018.925.466)
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)	18	2.323.783.269	2.097.725.393	924.108.655	2.733.227.162
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		2.603.926.602	1.742.521.146	1.360.631.998	2.103.655.813
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/ (gideri)		(426.553.758)	-	299.895.106	-
Dönem vergi gideri (-)		-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	19	(426.553.758)	-	299.895.106	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		2.177.372.844	1.742.521.146	1.660.527.104	2.103.655.813
NET DÖNEM KARI		2.177.372.844	1.742.521.146	1.660.527.104	2.103.655.813
<i>Pay başına kazanç</i>	<i>18</i>	<i>0,4536</i>	<i>0,3630</i>	<i>0,3459</i>	<i>0,4383</i>
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		1.330.331	(1.919.938)	(464.094)	(2.033.048)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları), ertelenen vergi sonrası		1.330.331	(1.919.938)	(464.094)	(2.033.048)
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR		1.330.331	(1.919.938)	(464.094)	(2.033.048)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		2.178.703.175	1.740.601.208	1.660.063.010	2.101.622.765

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

					Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		Birikmiş Karlar/ (Zararlar)		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar (-)	Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)	Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Dönem Net Karı/ (Zararı)	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2024	1.640.000.000	4.828.253.842	-	1.680.522.830	(8.405.257)	62.499.700	11.874.364.015	1.701.691.242	21.778.926.372
Transferler	-	-	-	-	-	57.556.380	1.644.134.862	(1.701.691.242)	-
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	1.742.521.146	1.742.521.146
Toplam diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(1.919.938)	-	-	-	(1.919.938)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(1.919.938)	-	-	1.742.521.146	1.740.601.208
Sermaye artırımını	3.160.000.000	1.107.537.565	-	-	-	-	(4.267.537.565)	-	-
30 Haziran 2024	4.800.000.000	5.935.791.407	-	1.680.522.830	(10.325.195)	120.056.080	9.250.961.312	1.742.521.146	23.519.527.580
1 Ocak 2025	4.800.000.000	5.935.791.407	(30.097.251)	1.680.522.830	(13.436.900)	120.056.080	5.413.110.144	2.762.698.192	20.668.644.502
Transferler	-	-	-	-	-	-	2.762.698.192	(2.762.698.192)	-
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	2.177.372.844	2.177.372.844
Toplam diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	1.330.331	-	-	-	1.330.331
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	1.330.331	-	-	2.177.372.844	2.178.703.175
Sermaye artırımını	523.560.210	-	-	476.439.790	-	-	-	-	1.000.000.000
Müşterek faaliyetlerdeki pay değişikliği sebebiyle meydana gelen artış (azalış)	-	-	-	-	-	-	44.836.057	-	44.836.057
Diğer değişiklikler nedeniyle artış/(azalış) (Not 19)	-	-	-	-	-	-	3.088.322.672	-	3.088.322.672
30 Haziran 2025	5.323.560.210	5.935.791.407	(30.097.251)	2.156.962.620	(12.106.569)	120.056.080	11.308.967.065	2.177.372.844	26.980.506.406

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	NOT	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Net Karı (Zararı)		2.177.372.844	1.742.521.146
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		11.659.955	14.548.466
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		27.562.212	1.601.750
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	17	319.908.843	425.945.254
İştirak, iş ortaklığı ve finansal yatırımların elden çıkarılmasından veya paylarındaki değişim sebebi ile oluşan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	16	(854.988.500)	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(9.780.109)	(7.551.793)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	19	426.553.758	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		2.098.289.003	2.177.064.823
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	6	(1.477.871.801)	1.088.852.178
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.050.364.829)	-
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	7	(4.129.855.427)	(4.580.333.008)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	8	(1.483.047.882)	(627.184.083)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	(56.884.653)	(911.872.023)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		(1.438.744)	11.808.046
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(945.854.450)	(20.626.985)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	9	1.607.560.175	2.102.630.791
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(283.715.251)	(59.384.020)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.197.619)	(2.760.177)
Parasal kazanç/ (kayıp)		(18.062.897)	(6.739.144)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(5.742.444.375)	(828.543.602)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
İştiraklerin ve/veya iş ortaklıklarının pay satışı veya sermaye azaltımı sebebiyle oluşan nakit girişleri		854.112.275	-
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		11.509.187	(53.021.821)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	22.118.843
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.361.452)	(9.492.104)
Alınan faiz		913.965.929	645.812.062
Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		1.777.225.939	605.416.980
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	11	5.021.495.022	1.147.546.656
Ödenen faiz	17	(1.229.404.270)	(1.068.248.348)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		3.792.090.752	79.298.308
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/ (Azalış)		(173.127.684)	(143.828.314)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ		201.094.923	176.421.531
DÖNEM SONU NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		27.967.239	32.593.217

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 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 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sermayesi 5.323.560.210 TL'dir. Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	30 Haziran 2025	%	31 Aralık 2024
Fatih Erdoğan	15,61	830.862.372	13,68	656.426.958
Abdulkerim Fırat	15,61	830.862.384	13,68	656.426.954
Mehmet Erdoğan	15,61	830.862.367	13,68	656.426.971
Pasifik Holding A.Ş.	12,67	674.670.774	14,06	674.670.774
Halka açık kısım	40,50	2.156.302.313	44,90	2.156.048.343
Sermaye	100	5.323.560.210	100	4.800.000.000

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 192 kişidir (31 Aralık 2024: 212 kişi).

Finansal Tabloların Onaylanması

1 Ocak- 30 Haziran 2025 ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar, 14 Ağustos 2025 tarihi itibarıyla

Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Müşterek Faaliyetler

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

Ortaklığın Unvanı	Faaliyet Konusu	İştirak Oranı	
		30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Pasifik-Merkez Ankara Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99	%99
Pasifik Levent Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99	%99
Pasifik-Kemerburgaz Adi Ortaklığı (*)	İnşaat ve Taahhüt	%41,5	%99
Pasifik- Göktürk Adi Ortaklığı (*)	İnşaat ve Taahhüt	%41,5	%99
Pasifik- Bodrum Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99	%99
Pasifik- Etiler Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99	%99

(*) Pasifik GYO A.Ş. 24 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, %99 oranında hissesine sahip olduğu ve müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği Göktürk Adi Ortaklığı ile Kemerburgaz Adi Ortaklığı'nın %57,5'sini Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devretmiştir. Gerçekleşen bu devirler sonucunda Pasifik GYO A.Ş.'nin her iki adi ortaklıktaki payları %41,5 olmuştur. Söz konusu hisse devirlerine ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

Göktürk Adi Ortaklığı

Pasifik GYO A.Ş. tarafından İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesinde bulunan 244 ada 1 parsel üzerinde Göktürk Adi Ortaklığı tarafından geliştirilen proje kapsamında,

- Pasifik GYO A.Ş.'nin Adi Ortaklıktaki mevcut hissesinin %57,5'lik kısmının "Adi Ortaklık Pay Devir Sözleşmesi" imzalanarak devredilmesine,
- Söz konusu devir bedelinin belirlenmesinde yaptırılan 24 Haziran2025 tarihli değerlendirme raporunun esas alınarak işbu 57,5%'lik payın devir bedelinin 280.000.000 TL olarak belirlenmesine,
- Arsa sahipleri ile Göktürk Adi Ortaklığı arasında (%35 Arsa Sahibi Hasılat Payı ve %65 Adi Ortaklık Hasılat Payı olacak şekilde) hasılat paylaşımı yöntemiyle sözleşme imzalanmasına,

karar verilmiş olup söz konusu finansal duran varlık satışı ile hasılat paylaşım anlaşmasına ilişkin bilgiler 24 Haziran 2025 tarihinde Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Kemberburgaz Adi Ortaklığı

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesinde bulunan 246 ada 5 parsel üzerinde Kemberburgaz Adi Ortaklığı tarafından geliştirilen proje kapsamında,

- Pasifik GYO A.Ş.'nin Adi Ortaklıktaki mevcut hissesinden %57,5'lik kısmının "Adi Ortaklık Pay Devir Sözleşmesi" imzalanarak devredilmesine,
- Söz konusu devir bedelinin belirlenmesinde yaptırılan 24 Haziran 2025 tarihli değerleme raporunun esas alınarak işbu 57,5%'lik payın devir bedelinin 575.000.000 TL olarak belirlenmesine,
- Arsa sahipleri ile Kemberburgaz Adi Ortaklığı arasında (%35 Arsa Sahibi Hasılat Payı ve %65 Adi Ortaklık Hasılat Payı olacak şekilde) hasılat paylaşımı yöntemiyle sözleşme imzalanmasına,

karar verilmiş olup söz konusu finansal duran varlık satışı ile hasılat paylaşım anlaşmasına ilişkin bilgiler 24 Haziran 2025 tarihinde Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmıştır.

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.

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

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

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

Next Level Country Projesi, 15 Aralık 2021 tarihinde Eyüpsultan Belediyesi tarafından ihale yapılarak 01 Nisan 2022 tarihinde Pasifik Göktürk Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) ihaleyi kazanarak sözleşme imzalanmıştır. 24 Haziran 2025 tarihinde gerçekleşen hisse devri sonrasında Pasifik GYO'nun güncel ortaklık oranı %41,5 olmuştur. Next Level Country Projesi, İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemberburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 246 Ada, 5 Parsel' de 42.596,97 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilecektir. Toplam inşaat alanı 82.493,70m2 olan projenin ilk inşaat ruhsatı 9

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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. 24 Haziran 2025 tarihinde gerçekleşen hisse devri sonrasında Pasifik GYO'nun güncel ortaklık oranı %41,5 olmuştur. 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.

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

Pasifik- Etiler Adi Ortaklığı Akademiler Sitesi Kentsel Dönüşüm projesini gerçekleştirmek amacı ile kurulmuştur. Next Level İstanbul proje alanı 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. Bu kapsamda kat karşılığı inşaat işinin yapımının başlaması için yeter sayıda imzaya ulaşılması beklenmektedir. Cari dönem raporlama tarihi itibarı ile henüz faaliyetlerine başlamamıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a) Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

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

Şirket, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı'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 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 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
30 Haziran 2025	3.132,17	1,0000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,1667
30 Haziran 2024	2.319,29	1,3505

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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.
- 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 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren dönem için, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2024'ten 30 Haziran 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	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
30.06.2025	39.7408	39.8124	46.6074	46.6913
31.12.2024	35,2803	35,3438	36,7362	36,8024

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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.

Şirket 31 Aralık 2024 finansal tablolarında "Kısa vadeli ilişkili taraflardan diğer alacaklar" hesabında muhasebeleştirilen 18.450.481 TL tutarındaki Pasifik Holding A.Ş.'ye ait bakiyeyi "Kısa vadeli ilişkili taraflara Peşin Ödenmiş Giderler " hesabına sınıflamıştır.

Söz konusu sınıflamaların kar/zarar tutarına bir etkisi olmamıştır.

h) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) 30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri;

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2026 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

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

- Kar veya zarar tablosunun yapısı

- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar

- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Şirket TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) Tarafından Yayınlanmış Fakat KGK Tarafından Yayınlanmamış Değişiklikler

Aşağıda belirtilen değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra değerlendirecektir.

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

UFRS 9 ve UFRS 7'deki Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler;

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 Standardı'na uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı 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

30 Haziran 2025: Bulunmamaktadır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kasa	1.189	5.191
Banka mevduatları	27.966.050	201.089.732
	27.967.239	201.094.923

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Pasifik Yenilenebilir Enerji A.Ş.	603.398	519.376
	603.398	519.376

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	20.927.377	-
Pasifik Teknoloji A.Ş.	269.431	5.129
Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2.155.926	65.337
Pasifik Perakende Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	809.784	153.801
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	2.951.148	4.037.039
Mainty Teknoloji A.Ş.	155.287	144.896
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	9.675.629
	27.268.953	14.081.831

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Fatih Erdoğan	112.425.205	-
Mehmet Erdoğan	112.425.205	-
Abdulkerim Fırat	112.425.205	-
Pasifik Holding	14.287.492	-
	351.563.107	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	26.200.651	29.712.541
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	20.157.487	20.879.398
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	3.051.618	3.175.271
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	924.244.779
	49.409.756	978.011.989

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	207.345.168	-
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	114.546.163	64.343.912
İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	105.244.847	122.815.730
Pasifik Holding A.Ş.	-	18.450.481
	427.136.178	205.610.123

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Fatih Erdoğan	218.942.222	312.803.364
	218.942.222	312.803.364

1-Ocak 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu'na yapılan maaş ve benzeri ödemelerin toplamı 5.588.703 TL'dir (30.06.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler toplamı 01.01.-30.06.2024: 5.730.207 TL).

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	5.905.797.945	4.495.716.226
- İlişkili taraflardan	603.398	2.834.877
- Diğer taraflardan	5.905.194.547	4.492.881.349
Alacak senetleri	2.800.000	3.266.868
- Diğer taraflardan	2.800.000	3.266.868
	5.908.597.945	4.498.983.094
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(25.578.406)	(92.238.124)
- İlişkili taraflardan	-	(2.315.500)
- Diğer taraflardan	(25.578.406)	(89.922.624)
	5.883.019.539	4.406.744.970

Şirket'in kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	3.689.480.830	4.314.617.250
- İlişkili taraflara	27.268.953	15.005.501
- Diğer taraflara	3.662.211.877	4.299.611.749
Borç senetleri	25.176.109	38.425.391
- Diğer taraflara	25.176.109	38.425.391
	3.714.656.939	4.353.042.641
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(148.667.390)	(538.793.014)
- İlişkili taraflara	-	(923.670)
- Diğer taraflara	(148.667.390)	(537.869.344)
	3.565.989.549	3.814.249.627

Şirket'in uzun vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	1.607.695.538	2.096.439.403
- Diğer taraflara	1.607.695.538	2.096.439.403
	1.607.695.538	2.096.439.403
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(582.998.631)	(1.024.127.542)
- Diğer taraflara	(582.998.631)	(1.024.127.542)
	1.024.696.907	1.072.311.861

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 ilişkili taraf bakiyeleri Not 5'te detaylı olarak açıklanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

7. STOKLAR

Şirket'in stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli stoklar	18.397.370.421	16.663.095.843
- Merkez Ankara Projesi	18.397.370.421	16.663.095.843
Uzun vadeli stoklar	21.260.824.298	21.143.983.353
- Kemerburgaz Projesi	7.499.784.378	8.488.016.414
- Göktürk Projesi	7.678.800.897	7.882.794.266
- Bodrum Projesi	2.584.322.985	2.035.784.527
- Levent Projesi	3.490.167.973	2.737.388.146
- Etiler Projesi	7.748.065	-
	39.658.194.719	37.807.079.196

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	1.581.962.266	1.560.686.263
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	427.136.178	205.610.123
Gelecek aylara ait giderler	48.335.904	45.861.821
	2.057.434.348	1.812.158.207

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar (*)	15.257.528.900	14.027.704.925
Gelecek yıllara ait giderler	44.455.726	49.673.028
	15.301.984.626	14.077.377.953

(*) 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

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 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.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar	4.063.332.093	3.146.454.452
- İlişkili taraflardan	218.942.222	312.803.364
- Diğer taraflardan	3.844.389.871	2.833.651.088
Ertelenmiş gelirler (*)	11.783.872.603	12.080.171.922
	15.847.204.696	15.226.626.374

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 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	Bağlı Ortaklık Değişim Etkisi	Çıkışlar	30 Haziran 2025
Maliyet değeri					
Tesis, makine ve cihazlar	21.827.390	14.777	(3.418.375)	-	18.423.792
Taşıtlar	17.616.871	1.440.916	-	-	19.057.787
Demirbaşlar	84.973.669	648.509	(14.905.062)	-	70.717.116
Özel maliyetler	49.922.562	-	(8.511.632)	-	41.410.930
	174.340.492	2.104.202	(26.835.069)	-	149.609.625
Birikmiş amortismanlar					
Tesis, makine ve cihazlar	5.942.066	767.006	(1.198.889)	-	5.510.183
Taşıtlar	2.683.610	1.016.045	-	-	3.699.655
Demirbaşlar	38.839.032	3.185.385	(3.685.552)	-	38.338.865
Özel maliyetler	20.300.863	3.192.819	(3.867.315)	-	19.626.367
	67.765.571	8.161.255	(8.751.756)	-	67.175.070
30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri	106.574.921				82.434.555

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2024	Girişler	Transferler	Çıkışlar	30 Haziran 2024
Maliyet Değeri					
Tesis, makine ve cihazlar	21.703.745	123.644	-	-	21.827.389
Taşıtlar	17.616.872	-	-	-	17.616.872
Mobilya ve demirbaşlar	81.290.492	2.757.137	-	-	84.047.629
Özel maliyetler	49.925.611	-	-	-	49.925.611
Yapılmakta olan yatırımlar	15.562.678	6.556.165	(22.118.843)	-	-
	186.099.398	9.436.946	(22.118.843)	-	173.417.501
Birikmiş Amortismanlar					
Tesis, makine ve cihazlar	3.756.401	1.088.958	-	-	4.845.359
Taşıtlar	691.030	990.845	-	-	1.681.875
Mobilya ve demirbaşlar	31.482.615	3.806.460	-	-	35.289.075
Özel maliyetler	10.288.388	4.978.883	-	-	15.267.271
	46.218.434	10.865.146	-	-	57.083.580
30 Haziran 2024 itibarıyla net defter değeri	139.880.964				116.333.921

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 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:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli banka kredileri	8.440.924.477	6.122.492.830
Uzun vadeli banka kredileri	5.551.820.494	6.549.322.225
	13.992.744.971	12.671.815.055

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

Kredi Vade Yapısı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
1 yıl içerisinde ödenecek	8.440.924.477	6.122.492.830
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	2.075.677.635	2.582.908.647
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	1.720.857.142	1.738.774.897
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	1.256.571.432	1.457.590.749
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	498.714.285	770.047.932
	13.992.744.971	12.671.815.055

B. Diğer Finansal Yükümlülükler

Şirket'in kredi kartı borçları aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kredi kartı borçları	5.628	24.270
	5.628	24.270

C. Kiralama Yükümlülükleri

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli kiralamalar	1.701.752	2.161.991
	1.701.752	2.161.991

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli kiralamalar	4.382.377	8.363.763
	4.382.377	8.363.763

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. TEMİNAT, REHİN, İPOTEK VE KEFALETLER ("TRİK")

Şirket'in tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek listesi aşağıdaki gibidir.

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Haziran 2025	
	TL	TL karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	10.882.693.059	10.882.693.059
i. Teminat Mektubu	882.693.059	882.693.059
ii. İpotek	10.000.000.000	10.000.000.000
B. Tam konsolidasyon kapsamında dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	10.882.693.059	10.882.693.059

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31 Aralık 2024		
	TL	TL karşılığı (Tarihi değer)	TL karşılığı (Endeksli değer)
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	8.812.393.661	8.812.393.661	10.281.766.051
i. Teminat Mektubu	812.393.661	812.393.661	947.851.615
ii. İpotek	8.000.000.000	8.000.000.000	9.333.914.436
B. Tam konsolidasyon kapsamında dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
Toplam	8.812.393.661	8.812.393.661	10.281.766.051

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Şirket'in genel kredi sözleşmeleri kapsamında tanımlanan limitler dahilinde imzalamış olduğu kefalet tutarlarının detayı aşağıdaki gibidir.

	Para Birimi	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024 (Tarihi değer)
GKS kefaleti	TL	4.000.875.000	4.000.875.000
GKS kefaleti	USD	30.000.000	30.000.000

13. SERMAYE

Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortaklar	%	30 Haziran 2025	%	31 Aralık 2024
Fatih Erdoğan	15,61	830.862.372	13,68	656.426.958
Abdulkerim Fırat	15,61	830.862.384	13,68	656.426.954
Mehmet Erdoğan	15,61	830.862.367	13,68	656.426.971
Pasifik Holding A.Ş.	12,67	674.670.774	14,06	674.670.774
Halka açık kısım	40,50	2.156.302.313	44,90	2.156.048.343
Sermaye	100	5.323.560.210	100	4.800.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		5.935.791.407		5.935.791.407
Düzeltilmiş sermaye		11.259.351.617		10.735.791.407

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 24.000.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL kayıtlı nominal bedeldeki 5.323.560.210 adet (31 Aralık 2024: 4.800.000.000 adet / her biri 1 TL) hisseden oluşmaktadır. Mevcut paylar 674.670.838 A grubu 4.648.889.372 adeti ise B grubu olarak iki gruba ayrılmıştır. A grubu payların yönetim kurulu üye seçimlerinde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

24.000.000.000-TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1-TL nominal değerde paylardan oluşan toplam 4.800.000.000-TL olan çıkarılmış sermayesinin, mevcut hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak üzere toplam satış hasılatı 1.000.000.000 -TL olacak şekilde sermaye artışı gerçekleştirmiştir. Artırılan sermaye tutarını temsil edecek payların tamamının halka arz edilmeksizin, daha önce şirkete bu kaynağı aktarmış olan Fatih Erdoğan, Abdulkerim Fırat, Mehmet Erdoğan'a eşit olacak şekilde tahsisli satış yöntemi ile Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında toptan satış işlemi prosedürlerine uygun olarak gerçekleşmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu 25.06.2025 tarihinde ihraç belgesini onaylanmış ve 523.560.210 TL nominal değerde tahsisli pay ihracını onaylamıştır

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Hisse senedi ihraç primleri	2.156.962.620	1.680.522.830
	2.156.962.620	1.680.522.830

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	120.056.080	120.056.080
	120.056.080	120.056.080

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Yurtiçi satışlar	170.094.699	373.130.942
Satış iskontoları (-)	(55.965)	-
	170.038.734	373.130.942

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Satışların maliyeti (-)	56.068.173	155.658.304
	56.068.173	155.658.304

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. FAALİYET GİDERLERİ (-)

Şirket'in faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Genel yönetim giderleri	(124.844.381)	(100.594.678)
Pazarlama giderleri	(22.034.276)	(39.559.029)
	(146.878.657)	(140.153.707)

16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ (GİDERLER)

Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer geliri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Hisse satış kazancı (*)	854.988.500	-
Kambiyo gelirleri	167.413	11.739.449
Konusu kalmayan karşılıklar	-	2.225.844
Diğer gelirler	6.712.929	4.326.672
	861.868.842	18.291.965

(*) Pasifik GYO A.Ş. 24 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, %99 oranında hissesine sahip olduğu ve müşterek faaliyet olarak nitelendirdiği Göktürk Adi Ortaklığı ile Kemerburgaz Adi Ortaklığı'nın %57,5'sini Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devretmiştir. Gerçekleşen bu devirler sonucunda Pasifik GYO A.Ş.'nin her iki adi ortaklıktaki payları %41,5 olmuştur. Söz konusu hisse devirlerine ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

Göktürk Adi Ortaklığı

Pasifik GYO A.Ş. tarafından İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesinde bulunan 244 ada 1 parsel üzerinde Göktürk Adi Ortaklığı tarafından geliştirilen proje kapsamında,

- Pasifik GYO A.Ş.'nin Adi Ortaklıktaki mevcut hissesinin %57,5'lik kısmının "Adi Ortaklık Pay Devir Sözleşmesi" imzalanarak devredilmesine,
- Söz konusu devir bedelinin belirlenmesinde yaptırılan 24 Haziran 2025 tarihli değerleme raporunun esas alınarak işbu %57,5'lik payın devir bedelinin 280.000.000 TL olarak belirlenmesine,
- Arsa sahipleri ile Göktürk Adi Ortaklığı arasında (%35 Arsa Sahibi Hasılat Payı ve %65 Adi Ortaklık Hasılat Payı olacak şekilde) hasılat paylaşımı yöntemiyle sözleşme imzalanmasına,

karar verilmiş olup söz konusu finansal duran varlık satışı ile hasılat paylaşım anlaşmasına ilişkin bilgiler 24 Haziran 2025 tarihinde Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Kemberburgaz Adi Ortaklığı

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesinde bulunan 246 ada 5 parsel üzerinde Kemberburgaz Adi Ortaklığı tarafından geliştirilen proje kapsamında,

- Pasifik GYO A.Ş.'nin Adi Ortaklıktaki mevcut hissesinden %57,5'lik kısmının "Adi Ortaklık Pay Devir Sözleşmesi" imzalanarak devredilmesine,
- Söz konusu devir bedelinin belirlenmesinde yaptırılan 24 Haziran 2025 tarihli değerlendirme raporunun esas alınarak işbu %57,5'lik payın devir bedelinin 575.000.000 TL olarak belirlenmesine,
- Arsa sahipleri ile Kemberburgaz Adi Ortaklığı arasında (%35 Arsa Sahibi Hasılat Payı ve %65 Adi Ortaklık Hasılat Payı olacak şekilde) hasılat paylaşımı yöntemiyle sözleşme imzalanmasına,

karar verilmiş olup söz konusu finansal duran varlık satışı ile hasılat paylaşım anlaşmasına ilişkin bilgiler 24 Haziran 2025 tarihinde Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmıştır.

Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer giderleri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Kambiyo giderleri	291.423.471	15.890.042
Diğer giderler	8.815	20.670
	291.432.286	15.910.712

17. FİNANSMAN GELİRLERİ/ (GİDERLERİ)

Şirket'in finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Faiz gelirleri	914.700.654	638.260.269
Kambiyo gelirleri	9.121	4.069.751
Reeskont faiz gelirleri	53.907.682	4.090.538
	968.617.457	646.420.558

Şirket'in finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Kredi faiz giderleri	1.229.404.275	1.068.248.348
Reeskont faiz giderleri	7.002.894	17.242.521
Kambiyo giderleri	-	676.551
Diğer faiz giderleri	1.234.141	1.326.971
	1.237.641.310	1.087.494.391

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. 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- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Net Dönem Karı	2.177.372.844	1.742.521.146
Hisse senedi sayısı	5.323.560.210	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	0,4536	0,3630

19. ERTELENEN VERGİ GELİRİ/ (GİDERİ)

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(426.553.758)	-
	(426.553.758)	-

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılıkları	4.006.024	5.229.460
Kıdem tazminatı karşılığı	1.627.369	6.082.777
Alacaklar reeskontu	686.944	20.974.233
İzin karşılığı	363.627	787.339
Adat faiz tahakkuku	-	45.069.795
Amortisman ve itfa düzeltmeleri	193.233.966	(1.050.731.275)
Devam Eden İnşaat Projeleri ile İlgili Düzeltmeler	(2.169.644.241)	(3.657.534.563)
Kullanım hakları	(373.212)	(1.486.254)
Diğer düzeltmeler	(2.994.779)	(875.520)
Ertelenmiş vergi varlıkları	(1.973.094.302)	(4.632.484.008)

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile GYO'lara uygulanan kurumlar vergisi istisnası kaldırılmış ve 2024 yılından başlanılmak üzere %30 oranında ertelenmiş vergi hesaplanmıştır. Hesaplanan ertelenen vergi KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır. Şirket 29 Mayıs 2025 tarihinde 2024 yılı hesap dönemine ait Genel Kurulu'nu yapmış ve

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

taşınmaz kazançlarından elde ettiği gelirlerin %50'nin temettü olarak dağıtılmasına karar vermiştir. Daha sonra Şirket 10 Temmuz 2025 tarihinde almış olduğu Yönetim Kurulu kararı ile ilk Genel Kurul'un onayına sunmak üzere kar dağıtım politikası belirlemiş ve her faaliyet dönemi sonunda 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi çerçevesinde kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sini, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtma kararı almıştır. Söz konusu kar dağıtım politikası kararı hem Şirket internet sitesinde hem de Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlamıştır. Bu nedenle Şirket 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarında hesaplamaya başladığı %30 oranındaki ertelenmiş vergileri 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda %10 olarak hesaplamaya başlamış ve önceki yıla ait ertelenmiş vergileri ise geçmiş yıllar kar zararlarında muhasebeleştirmiştir.

20. PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)

	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Stoklar	6.861.789.462
Peşin ödenmiş giderler	2.376.102
Maddi duran varlıklar	8.513.590
Maddi olmayan duran varlıklar	(2.833)
Kullanım hakkı varlıkları	515.011
Ertelenmiş vergi varlığı	1.729.911.063
Ertelenmiş gelirler	(2.049.196.022)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	652.386.222
Paylara ilişkin primler/iskontolar	(240.164.368)
Geri alınmış paylar	4.301.213
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir	1.906.035
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(17.157.275)
Geçmiş yıllar karları	(4.767.386.955)
Gelir Tablosu endekslemeleri	135.992.024
	2.323.783.269

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yapılan 28 Ekim 2024 tarihli ve 2024-71 sayılı duyuruya istinaden Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kalemine ilişkin dipnot kolaylaştırıcı uygulamadan faydalanılarak karşılaştırmasız olarak sunulmuştur.

21. 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

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu - 30.06.2025	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	42.320	-	908
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	1.677.866	-	36.000
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.720.186	-	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)	1.720.186	-	36.908
10. Ticari Borçlar	15.034.994	377.646	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	15.034.994	377.646	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	15.393.266	379.674	5.944
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	15.393.266	379.674	5.944
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	30.428.260	757.320	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)	(28.708.074)	(757.320)	30.964
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(30.385.940)	(757.320)	(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

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 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)	38.916	33.356	-	908
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	41.161	35.280	1.000	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	80.077	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)	80.077	68.636	1.000	908
10. Ticari Borçlar	36.938.078	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)	36.938.078	31.660.305	895.781	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	15.346.934	13.154.139	365.977	5.954
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	15.346.934	13.154.139	365.977	5.954
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	52.285.012	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)	(52.204.935)	(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)	(36.899.162)	(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

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den daha önceki dönemlerde kullanmış olduğu 28 adet kredinin 23 ve 24 Temmuz 2025 tarihlerinde kapamasını gerçekleştirmiştir. Kapatılan kredilerin toplam anapara bakiyesi 3.274.029.374 TL'dir.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	31.280.738	206.766.748
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	39.658.194.719	37.807.079.196
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
D İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
E Diğer varlıklar		24.335.699.609	21.262.444.289
F Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	64.025.175.066	59.276.290.233
G Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	13.992.750.599	12.671.839.325
H Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
I Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	6.084.129	10.525.754
J İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	400.972.863	978.011.989
K Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	26.976.068.734	20.666.523.343
L Diğer kaynaklar		22.649.298.741	24.949.389.822
M Toplam kaynaklar (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	64.025.175.066	59.276.290.233

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 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)	27.873.079	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	10.882.693.059	10.281.766.051
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 ipotekli arsaların ipotek 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)	62%	64%	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	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 iştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	94%	116%	≤ %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

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

30 Haziran 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.