

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının
1 Ocak- 31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolar, Dipnotlar
ve Bağımsız Denetçi Raporu

İÇİNDEKİLER

Konsolide Finansal Durum Tablosu	1
Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosu	3
Konsolide Özsermaye Değişim Tablosu	4
Konsolide Nakit Akış Tablosu	5
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6-65

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Olumlu Görüş

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ile bağlı ortaklığının ("Grup") 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosunu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynak değişim tablosunu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Olumlu Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir:

Kilit denetim konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Ertelenmiş gelirlerin muhasebeleştirilmesi	
Grup, geliştirdiği gayrimenkul projelerine ilişkin satışlarını satış vaadi sözleşmeleri imzalamak suretiyle yapmakta olup, bu sözleşme bedelleri satışa konu gayrimenkul teslim edilene kadar ertelenmiş gelir hesabında (alınan avanslar dahil) muhasebelemektedir. İlgili gayrimenkuller teslim edildiğinde diğer bir ifadeyle gayrimenkulleri müşterilere devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde, söz konusu satışlara ilişkin ertelenmiş gelirlerde takip edilen tutarlar hasılat olarak finansal tablolara alınmaktadır. Grup'un faaliyette bulunduğu sektörün operasyonel yapısı gereği, satış vaadi sözleşmesi ile yapılan satışların, teslimler ile birlikte hasılatla dönüşmesi arasında zamansal farklılıklar bulunmaktadır. Bu nedenle, Grup'un finansal performansı önemli ölçüde ertelenmiş gelirler hesabı ile ilişkilidir. Ertelenmiş gelir hesabındaki veri yoğunluğu ve çeşitliliği nedeniyle ilgili hesaplar üzerinde doğası gereği yanlış hesaplanma riski bulunmaktadır. Yukarıda belirtilen durumlara istinaden, ertelenmiş gelirlerin muhasebeleştirilmesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Ertelenmiş gelirler hesabının dönem içerisinde ilgili olduğu hesaplar ve işlemleri niteliğine göre tanımlayarak bu işlemlere ilişkin tutarların Grup'un operasyonları ile uyumlu olup olmadığı sorgulanmıştır. - Dönem içerisinde ertelenmiş gelirlere alınan satış vaadi sözleşme bedellerinin, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz satışlar bazında, sözleşmelerdeki tutarlar ile uyumlu olup olmadığı test edilmiştir. - Dönem içerisinde ertelenmiş gelirler hesabı ile ilişkili olarak yapılan tahsilatların, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz işlemler bazında, destekleyici belgelerle uyumlu olup olmadığı test edilmiştir. - Dönem hasılatına alınan gayrimenkul teslimlerine ilişkin tutarların, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz işlemler bazında, faturalanan tutarlar ile ve teslimata ilişkin destekleyici belgelerle uyumlu olup olmadığı kontrol edilmiştir.

Kilit denetim konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Stoklar	
31 Aralık 2024 tarihi itibarı ile Grup'un finansal tablolarında önemli bir yer tutan stoklar, Grup tarafından genellikle satış amaçlı konut ve iş yeri inşa etmek için katılan maliyetlerden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası Not 2'de, ilgili stok tutarları ise Not 9'da açıklanmıştır. Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesin gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması - Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi - Stokların net gerçekleşebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi.

Kilit denetim konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Uygulaması	
Grup’un 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolarında TMS 29, “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” (“TMS 29”) standardı uygulanmıştır. TMS 29, konsolide finansal tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2024 ve 2023 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2024 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29 uygulaması konsolide finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebepler ile birlikte, TMS 29’un uygulanmasında kullanılan verilerin doğru ve tam olmaması riski ve harcanan ek denetim çabası göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29’un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. TMS 29’un uygulanmasına yönelik açıklamalar Not 2’de yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında, TMS 29 uygulanması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: • Yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin ve kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi, • Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29’a uygun bir şekilde yapıp yapılmadığının kontrol edilmesi, • Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, orijinal kayıt tarihlerinin ve tutarlarının örneklem yöntemiyle test edilmesi, • Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının kontrol edilmesi, • Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi, • Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi, TMS 29’un uygulanmasının konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS’lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi. TMS 29 uygulamasına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; finansal tabloların TMS’lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup’un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup’u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup’un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir.

Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz. Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ayhan Çetinkaya'dır.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Grup'un 1 Ocak-31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2025 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member of Nexia

Ayhan Çetinkaya

Sorumlu Denetçi

Ankara, 11 Mart 2025

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının**31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Durum Tablosu**

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

	NOT	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	172.361.848	154.062.352
Finansal Yatırımlar	5	4.855.759	2.374.634
Ticari Alacaklar		3.776.974.816	4.895.779.529
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6	445.152	32.176.308
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	3.776.529.664	4.863.603.221
Diğer Alacaklar		24.679.390	5.086.777
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	15.813.713	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	8.865.677	5.086.777
Stoklar	9	14.281.764.382	9.583.253.085
Peşin Ödenmiş Giderler		1.537.368.047	1.791.374.197
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	160.412.563	1.012.604.650
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	1.376.955.484	778.769.547
Diğer Dönen Varlıklar	17	177.116.038	138.624.044
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		19.975.120.280	16.570.554.618
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		3.584.496	421.210.795
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	-	415.933.692
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	3.584.496	5.277.103
Stoklar	9	18.122.286.002	15.770.958.559
Maddi Duran Varlıklar	13	91.344.245	119.890.505
Kullanım Hakkı Varlıkları	15	14.756.169	19.674.892
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	2.286.122	3.594.084
Peşin Ödenmiş Giderler		12.065.572.745	10.503.398.723
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	12.065.572.745	10.503.398.723
Diğer Duran Varlıklar	17	530.135.538	400.251.896
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		30.829.965.317	27.238.979.454
TOPLAM VARLIKLAR		50.805.085.597	43.809.534.072

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Durum Tablosu

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

	NOT	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	18	5.249.398.102	1.621.724.258
- Finansal Borçlar		5.247.524.280	1.619.968.843
- Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler		1.853.020	1.749.272
- Diğer Finansal Borçlar		20.802	6.143
Ticari Borçlar		3.269.507.210	3.155.601.926
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	12.069.389	271.695.493
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	3.257.437.821	2.883.906.433
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		13.224.819	7.683.357
Diğer Borçlar		58.528.588	129.133.541
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	-	101.420.251
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	58.528.588	27.713.290
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		3.802.602	3.797.023
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	19	3.802.602	3.797.023
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.594.461.321	4.917.940.105
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	18	5.620.523.764	5.893.773.378
- Finansal Borçlar		5.613.355.271	5.880.748.230
- Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler		7.168.493	13.025.148
Ticari Borçlar		919.067.230	2.449.353.705
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	919.067.230	2.449.353.705
Diğer Borçlar		902.521.469	97.586.716
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	838.243.801	47.716.580
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	64.277.668	49.870.136
Ertelenmiş Gelirler		13.050.581.492	11.754.675.840
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	6	268.100.477	194.581.065
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		12.782.481.015	11.560.094.775
Uzun Vadeli Karşılıklar		33.938.345	30.012.336
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	19	18.997.963	17.416.185
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	16	14.940.382	12.596.151
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	29	3.970.451.705	-
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		24.497.084.005	20.225.401.975
ÖZKAYNAKLAR			
21			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		17.713.060.033	18.665.344.213
Ödenmiş Sermaye		4.800.000.000	1.640.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		4.401.534.024	3.903.872.410
Geri Alınmış Paylar (-)		(25.796.038)	-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		1.440.358.461	1.440.358.461
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		(11.516.626)	(7.204.058)
-Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak		(11.516.626)	(7.204.058)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		102.898.804	53.567.834
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)		4.638.375.068	10.177.392.649
Net Dönem Karı/ (Zararı)		2.367.206.340	1.457.356.917
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		480.238	847.779
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		17.713.540.271	18.666.191.992
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		50.805.085.597	43.809.534.072

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR KISMI	NOT	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Hasılat	22	505.700.032	2.682.228.155
Satışların Maliyeti (-)	22	(307.992.698)	(1.696.108.337)
BRÜT KAR		197.707.334	986.119.818
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(170.035.220)	(202.474.915)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	(66.085.261)	(87.188.135)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	21.964.684	9.772.039
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24	(19.771.355)	(16.093.939)
ESAS FAALİYET KARI/ (ZARARI)		(36.219.818)	690.134.868
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	17.488.362	89.525.642
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları/ (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	25	(1.059.150)	1.200.203
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		(19.790.606)	780.860.713
Finansal Gelirler	27	1.253.395.903	366.521.970
Finansal Giderler (-)	27	(2.044.087.128)	(370.883.857)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/ (Kayıpları)	28	3.858.490.026	680.367.476
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		3.048.008.195	1.456.866.302
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/ (Gideri)		(681.169.396)	-
Dönem Vergi Gideri (-)		-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	29	(681.169.396)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		2.366.838.799	1.456.866.302
NET DÖNEM KARI		2.366.838.799	1.456.866.302
Dönem Karının Dağılımı		2.366.838.799	1.456.866.302
<i>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</i>		<i>(367.541)</i>	<i>(490.615)</i>
<i>Ana Ortaklık Payları</i>		<i>2.367.206.340</i>	<i>1.457.356.917</i>
Pay Başına Kazanç	30	0,4930	0,3035
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(4.412.173)	(4.639.739)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		(6.303.104)	(4.639.739)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları), ertelenen vergi etkisi		1.890.931	-
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR		(4.412.173)	(4.639.739)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		2.362.426.626	1.452.226.563

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Özkaynaklar Değişim Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası’nın (“TL”) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar (-)	Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)	Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar/ (Zararlar)		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılma yacak Diğer Birikmiş Kazançlar/ (Kayıplar)		Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Dönem Net Karı/ (Zararı)			
1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler	1.000.000.000	3.139.155.243	-	1.099.047.588	(2.564.319)	(2.564.319)	7.567.407	2.053.430.637	8.846.068.903	16.142.705.459	-	16.142.705.459
Transferler	-	-	-	-	-	-	46.000.427	8.800.068.476	(8.846.068.903)	-	-	-
Dönem Net Karı/ (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	1.457.356.917	1.457.356.917	(490.615)	1.456.866.302
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(4.639.739)	(4.639.739)	-	-	-	(4.639.739)	-	(4.639.739)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(4.639.739)	(4.639.739)	-	-	1.457.356.917	1.452.717.178	(490.615)	1.452.226.563
Sermaye Artırımı (Not 21)	640.000.000	764.717.167	-	(684.950.540)	-	-	-	(603.914.858)	-	115.851.769	-	115.851.769
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	-	-	-	1.026.261.413	-	-	-	-	-	1.026.261.413	1.338.394	1.027.599.807
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	(72.191.606)	-	(72.191.606)	-	(72.191.606)
31 Aralık 2023 itibarıyla bakiyeler	1.640.000.000	3.903.872.410	-	1.440.358.461	(7.204.058)	(7.204.058)	53.567.834	10.177.392.649	1.457.356.917	18.665.344.213	847.779	18.666.191.992
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler	1.640.000.000	3.903.872.410	-	1.440.358.461	(7.204.058)	(7.204.058)	53.567.834	10.177.392.649	1.457.356.917	18.665.344.213	847.779	18.666.191.992
Transferler	-	-	-	-	-	-	49.330.970	1.408.025.947	(1.457.356.917)	-	-	-
Dönem Net Karı/ (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	2.367.206.340	2.367.206.340	(367.541)	2.366.838.799
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(4.412.173)	(4.412.173)	-	-	-	(4.412.173)	-	(4.412.173)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(4.412.173)	(4.412.173)	-	-	2.367.206.340	2.362.794.167	(367.541)	2.362.426.626
Sermaye Artırımı (Not 21)	3.160.000.000	497.661.614	-	-	-	-	-	(3.657.661.614)	-	-	-	-
"Payların Geri Alımı Dolayısıyla Meydana Gelen Artış (Azalış)"	-	-	(25.796.038)	-	-	-	-	-	-	(25.796.038)	-	(25.796.038)
Ertelenmiş Vergi Etkisi (*)	-	-	-	-	99.605	99.605	-	(3.289.381.914)	-	(3.289.282.309)	-	(3.289.282.309)
31 Aralık 2024 itibarıyla bakiyeler	4.800.000.000	4.401.534.024	(25.796.038)	1.440.358.461	(11.516.626)	(11.516.626)	102.898.804	4.638.375.068	2.367.206.340	17.713.060.033	480.238	17.713.540.271

(*) KGG 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 zararlarına yansıtılmaktadır.

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Nakit Akış Tablosu

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

	NOT	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Net Karı (Zararı)		2.366.838.799	1.456.866.302
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	13,14,15	24.749.742	22.276.386
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		13.425.626	12.367.097
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	24, 27	1.611.326.994	7.767.874
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(17.127.304)	(89.525.642)
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	29	3.971.288.029	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		7.190.839.817	1.409.752.017
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6, 7	1.118.804.713	(3.241.906.850)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		398.033.686	(417.032.134)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	9	(7.049.838.740)	(2.498.733.438)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(1.308.167.872)	(9.476.025.331)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6, 7	(1.416.381.191)	2.144.668.894
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	5.541.462	3.222.472
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		835.750.051	(915.891.879)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	11	1.295.905.652	6.507.018.575
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(168.475.241)	(58.015.436)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	19	(6.259.670)	(4.314.812)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	29	(3.289.282.309)	-
Parasal Kazanç/ (Kayıp)		(11.640.180)	(16.523.197)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.625.507.753)	(6.563.781.119)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Geri Alınan Paylarla İlgili Nakit Çıkışları		(25.796.038)	-
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması		14.646.179	1.041.061.655
Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13, 14	18.957.828	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13, 14	(8.934.625)	(61.845.453)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışı		-	(56.422.294)
Alınan Faiz	26, 27	387.360.569	362.289.841
Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		386.233.913	1.285.083.749
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Pay ve Diğer Özkaynak Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	1.142.113.182
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		-	1.338.394
Borçlanmadan Kaynaklanan Net Nakit Giriş veya Çıkışları	18	3.253.003.979	4.309.964.335
Ödenen Temettü		-	(72.191.606)
Ödenen Faiz	27	(1.995.430.643)	(368.475.516)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		1.257.573.336	5.012.748.789
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		18.299.496	(265.948.581)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ		154.062.352	420.010.933
DÖNEM SONU NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		172.361.848	154.062.352

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirketin merkez adresi aşağıdaki gibidir:

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

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sermayesi 4.800.000.000 TL'dir. Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2024	%	31 Aralık 2023
Fatih Erdoğan	13,68	656.426.958	17,61	288.785.880
Abdulkerim Fırat	13,68	656.426.954	17,61	288.785.884
Mehmet Erdoğan	13,68	656.426.971	17,61	288.785.879
Pasifik Holding A.Ş.	14,06	674.670.774	14,06	230.512.520
Diğer	44,90	2.156.048.343	33,11	543.129.837
Sermaye	100	4.800.000.000	100	1.640.000.000

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hisselerin fiili dolaşımdaki pay oranı %33,09'dur.

Şirket, bağlı ortaklığı ve müşterek faaliyetlerinin tamamı bundan sonra Grup olarak ifade edilecektir.

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 212 kişidir (31 Aralık 2023: 269 kişi).

Finansal Tabloların Onaylanması

Grup'un konsolide finansal tabloları Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Mart 2025 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. İlişikteki konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in Genel Kurul'u ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

Bağlı Ortaklık

Grup içinde yer alan, konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklığı aşağıdaki gibidir;

Bağlı Ortaklık Unvanı	Pay Oranı (%)	Faaliyet Alanı
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	%70	AVM İşletmeciliği

Merkez Cadde Yönetim A.Ş., Emlak Konut GYO A.Ş. ile birlikte Merkez Ankara Projesi gayrimenkullerin ve ortak alanların ve tesislerin yönetimini, işletmesini, kiralamasını yapmak amacıyla 24 Ocak 2023 tarihinde kurulmuştur. Merkez Cadde Yönetim A.Ş.'nin ödenmiş sermayesi 2.000.000 TL'dir.

Müşterek Faaliyetler

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

		İştirak Oranı (%)
Ortaklığın Unvanı	Faaliyet Konusu	31 Aralık 2024
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 kapsamında 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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

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.

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 konut, 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 gayrifaaldir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a) Konsolide Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

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

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

b) TFRS'lere Uygunluk Beyanı

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

c) Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır.

TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Grup bu nedenle, 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

Aralık 2024 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,00000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,44379
31 Aralık 2022	1.128,45	2,37897

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 endeksteği 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 endeksteği 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 Grup'un 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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

d) Kullanılan Para Birimi ve Yabancı Para Değerlemesinde Kullanılan Kurlar

Grup'un faaliyetlerinde kullanılan para birimi Türk Lirası olup, raporlamada da aynı para birimi kullanılmıştır. Grup'un ilgili dönem ait konsolide 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>
31.12.2024	35,2803	35,3438	36,7362	36,8024
31.12.2023	29,4382	29,4913	32,5739	32,6326

2.2 Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Konsolide finansal tablolar, Grup'un ve Grup'un bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmeler ile müşterek faaliyetlerin konsolide finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Grup'un aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması;
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Grup yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığı yeniden değerlendirir.

Grup'un yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır.

Grup, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Grup'un sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Grup ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar; ve
- Grup'un karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Grup'un bağlı ortaklığı üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıklarının gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, müşterek faaliyetlerin toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

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

Grup'un mevcut ortaklıklarının sermaye payındaki değişiklikler

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

Grup'un bir bağlı ortaklığının kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar,

- alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile
- bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Diğer kapsamlı gelir içinde bağlı ortaklık ile ilgili önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Grup'un ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili TFRS standartları uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da bağlı ortak olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıçtaki muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

Bağlı Ortaklık Payları:

Bağlı Ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli para birimi	Grup'un pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)
			31 Aralık 2024
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	Ankara	TL	% 70

Bağlı ortaklık, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Bağlı ortaklık kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Bir Grup şirketinin faaliyetlerini bağlı ortaklık yürütülen faaliyetler kapsamında gerçekleştirdiği durumlarda, bağlı ortaklıkları gerçekleştiren Grup, aşağıdakileri bağlı ortak faaliyetlerdeki payı oranında mali tablolarına dahil eder:

- Bağlı ortaklık faaliyetlerine sahip olduğu varlıklardaki payı ile birlikte varlıklarını;
- Bağlı ortaklık faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile birlikte yükümlülükleri;

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

- Bağlı ortaklık faaliyetleri sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelir;
- Bağlı ortaklık faaliyetleri sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıktının satışından elde edilen gelir payı ve
- Ortak olarak üstlenilen giderler ile birlikte payına düşen tüm giderler.

Grup, bağlı ortaklık çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TFRS standardı uyarınca muhasebeleştirir.

f) Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

g) 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.

h) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Konsolide finansal tablolar, Grup'un faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde, varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Grup'un finansal durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır. Yeni bir standardın uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu standardın şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye ya da ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

- TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır. Bu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.
- TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir. Bu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.
- TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır. Bu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.
- TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler" 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı önemli riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- TSRS 2, "İklimle İlgili Açıklamalar"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk konu standardıdır. Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2024 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır. Diğer taraftan, 16 Aralık 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" uyarınca sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletme kapsamında değişikliğe gidilmiştir.

b) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS kodifikasyonu korunmuştur.

- TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2024 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

Diğer taraftan Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurulu (SEDDK) tarafından "Sigorta ve Reasürans Şirketleri ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Raporlamaları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre TFRS 17'nin "1 Ocak 2024" olan yürürlük tarihinin "1 Ocak 2025" olarak değiştirilmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Bankalar Birliği'ne gönderdiği 15 Şubat 2024 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2025 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

Ancak SEDDK tarafından "Sigorta ve Reasürans Şirketleri ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Raporlamaları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre TFRS 17'nin "1 Ocak 2025" olan yürürlük tarihinin "1 Ocak 2026" olarak değiştirilmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Bankalar Birliği'ne gönderdiği 14 Ocak 2025 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2026 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

- TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği; 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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

- TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin 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.

- UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik; Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzeltten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

- UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması;

- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik rehber;

- UFRS 9 Finansal Araçlar;

- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve

- UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

- UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama; 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. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı,

- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve

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

● UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar:

Açıklamalar; 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, şartları sağlayan 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. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve

- UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

Hasılat

Gayrimenkul satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder ve mal devredilmiş olur.

Grup, satışı yapılan mal veya hizmetin veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Grup'un mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Olmaması durumunda gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Grup'un kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

İşletmeler, bazı gayrimenkullerini (arazi, bina veya her ikisini birden) kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek üzere yatırım amacıyla elde tutabilir. Bu özellikleri taşıyan varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk kayda almada maliyet bedeliyle ölçülür. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk kayda almadan sonra gerçeğe uygun değer yöntemi ya da maliyet yöntemi uygulanarak ölçülebilir. Bu seçim muhasebe politikası tercihi olup seçilen yöntem yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamına uygulanır. Şirketin raporlama dönemleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulü yoktur.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar maliyet bedelleri üzerinden 31 Aralık 2024 itibarıyla TL satın alma gücü esasına göre ve birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü zararları düşüldükten sonra gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

<u>Maddi Varlığın Türü</u>	<u>Faydalı Ömrü (Yıl)</u>
Makine ve Teçhizat	4- 15
Taşıtlar	8
Döşeme ve Demirbaşlar	3- 50
Özel maliyetler	5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir. Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3- 10 yıl arasında olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir.

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanım değerinden büyük olanıdır. Kullanım değeri hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal araçlar

Sınıflandırma ve Ölçüm

Grup, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri" ve "ticari alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Değer Düşüklüğü

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardında yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9 "Finansal Araçlar" standardında "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Grup'un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Grup'un tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit akışlarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Grup, ticari alacakları için değer düşüklüğünü ömür boyu beklenen kredi zararına göre ölçmektedir. Ticari alacaklarda beklenen kredi zararları, müşterilerin geçmişteki temerrüde düşme durumuna bakılarak, mevcut finansal durumu analiz edilerek ve ilgili müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin genel ekonomik koşulları ve raporlama tarihindeki koşullar dikkate alınarak oluşturulan bir karşılık matrisi kullanılarak tahmin edilir. Beklenen kredi zararlarının Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır. Grup, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü hesaplaması yapmaktadır. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düştükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Avans ve teminat niteliğindeki yabancı para varlıklar ise işlem kurundaki kur üzerinden raporlanır.

Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Grup'un elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup'un iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Temettüler

Grup, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

Pay başına kazanç

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

İlişkili taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir. Grup ilişkili taraflarına ilişkin bakiye ve işlemler ilgili dipnotta açıklamıştır.

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
 - i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
 - i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir),
 - ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
 - iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
 - iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
 - v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir,
 - vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
 - vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde,

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiracı durumunda Şirket

Operasyonel kiralama işlemleri

Grup bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Grup, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- a) Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- b) Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakınına temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde aslî bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- c) Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakınına elde etme hakkının olması
- d) Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkı vardır. Grup, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Grup varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:
 - i. Grup'un, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya
 - ii. Grup'un, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Değişken kira ödemeleri

Grup kiralama sözleşmelerinin bir kısmından kaynaklanan kira ödemeleri değişken kira ödemelerinden oluşmaktadır. TFRS 16 standardı kapsamında yer almayan söz konusu değişken kira ödemeleri, ilgili dönemde gelir tablosuna kira gideri olarak kaydedilmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulamalar

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Şirket tarafından düşük değerli olarak belirlenen kiralamalara ilişkin sözleşmeler, TFRS 16 "Kiralamalar" Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir. Makul ölçüde benzer özelliklere sahip kiralamalardan oluşan bir portföye (benzer bir ekonomik ortamdaki benzer bir varlık sınıfı için geri kalan kiralama süresi benzer olan kiralamalar gibi) tek bir iskonto oranı uygulanmıştır.

Vergilendirme

Kurumlar Vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır.

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, yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,
- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibari ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Cumhurbaşkanı, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlar kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Ertelenmiş Vergi

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Şirket'in 2023 yılı ve öncesinde kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır. 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 kurumlar vergisi istisnası kaldırılmış ve 2024 yılından başlanılmak üzere %30 (2023: %0) oranında ertelenmiş vergi hesaplanmıştır. Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. 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 yansıtılmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanmasının olası olduğu durumlarda ayrılır. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında yürürlükte olan vergi oranları kullanılmaktadır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilmektedir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup tarafından yapılmı bir yıldan uzun süren satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir. Bilanço tarihi itibarıyla satışının veya tamamlanmasının bir yıldan daha uzun sürmesi beklenen stoklar, duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır.

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar),
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Grup finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Grup'un bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir.

Finansal tablolarda, Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

İşletme birleşmeleri ve şerefiye

İşletme birleşmeleri, ayrı tüzel kişiliklerin veya işletmelerin raporlama yapan tek bir işletme şeklinde birleşmesi olarak değerlendirilmektedir. İşletme birleşmeleri, TFRS 3 kapsamında, satın alma yöntemine göre muhasebeleştirilir.

İktisap maliyeti, alım tarihinde verilen varlıkların gerçeğe uygun değeri, çıkarılan sermaye araçları, değişimin yapıldığı tarihte varsayılan veya katlanılan yükümlülükler ve buna ilave iktisapla ilişkilendirilebilecek maliyetleri içerir. İşletme birleşmesi sözleşmesi gelecekte ortaya çıkacak olaylara bağlı olarak maliyetin düzeltilebileceğini öngören hükümler içerirse; bu düzeltmenin muhtemel olması ve değerinin tespit edilebilmesi durumunda, edinen işletme birleşme tarihinde birleşme maliyetine bu düzeltmeleri dahil eder. Alıma ilişkin maliyetler oluştukları dönemde giderleştirilir.

Bağlı ortaklık alımı, iştirak edinimi ve iş ortaklıklarının kurulmasından ortaya çıkan şerefiye ödenen bedelin Grup'un edinilen işletmedeki net tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve koşullu yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerinin oranı ve edinilen işletmedeki kontrol gücü olmayan pay tutarını aşan kısmıdır. Değer düşüklüğü testi için şerefiye, nakit üreten birimlere dağıtılır. Dağıtım, şerefiyenin oluştuğu işletme birleşmesinden fayda sağlaması beklenen nakit üreten birimlere veya nakit üreten birim gruplarına yapılır. Şerefiyenin dağıtıldığı her bir birim veya birim grubu işletme içi yönetsel amaçlarla, şerefiyenin izlendiği işletmenin en küçük varlık grubudur. Şerefiye faaliyet bölümleri bazında takip edilir.

Şerefiyedeki değer düşüklüğü gözden geçirmeleri yılda bir kez veya olay veya şartlardaki değişikliklerin değer düşüklüğü ihtimalini işaret ettiği durumlarda daha sık yapılmaktadır.

Şerefiyenin defter değeri kullanım değeri ve satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değerinin büyük olanı olan geri kazanılabilir değer ile karşılaştırılır.

Herhangi bir değer düşüklüğü durumunda zarar derhal muhasebeleştirilir ve takip eden dönemde geri çevrilmez. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı, proje tamamlandığında teslim edilen konut ve ofislerin maliyetlerine eklenecektir ve projenin tüm konut ve ofisleri satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

Bölgümlere Göre Raporlama

Grup'un ana faaliyet alanının tek ve aynı olması ve Grup'un faaliyet alanındaki ürünlerinin niteliğinin ve ekonomik özelliklerinin benzerlik göstermesi nedeniyle operasyonlarını tek bir faaliyet bölümü olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle Grup yönetimi tahsis edeceği kaynaklara ilişkin kararların alınması ve performans değerlendirmesini ayrı ayrı bölümler yerine tek bir faaliyet bölümü olarak değerlendirmektedir.

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlölüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlölüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrol

Rapor tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliğı"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 Tebliğı" 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 Tebliğı" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.

Şirket Not 1'de detayları verilen Merkez Cadde Yönetim A.Ş.'ye 2023 yılındaki kuruluşundan itibaren %70 oranla ortak olmuştur. Söz konusu bağı ortaklığın henüz gayrifaal durumda olması ile beraber Grup 2023 yılının ilk çeyreğinden itibaren yaptığı raporlamalarda konsolide finansal tablolar düzenlemektedir.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup'un nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	4.449	7.376
Banka mevduatları	172.357.399	154.054.976
	172.361.848	154.062.352

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kira sertifikası katılım fonları	4.855.759	2.374.634
	4.855.759	2.374.634

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Pasifik Yenilenebilir Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	445.152	-
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	-	720.180
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	-	11.166.494
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	-	20.289.634
	445.152	32.176.308

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	8.292.879	217.366.156
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	3.460.104	579.672
Pasifik Perakende Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	131.821	-
Mainty Teknoloji A.Ş.	124.189	-
Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Ticaret A.Ş.	56.000	-
Pasifik Teknoloji A.Ş.	4.396	7.334.141
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	46.355.021
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	-	60.503
	12.069.389	271.695.493

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Pasifik Holding A.Ş.	15.813.713	-
	15.813.713	-

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	415.933.692
	-	415.933.692

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Fatih Erdoğan	-	14.649.811
Mehmet Erdoğan	-	14.649.811
Abdulkerim Fırat	-	14.649.811
Pasifik Teknoloji A.Ş.	-	3.239.518
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	4.722.739
Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	-	49.413.596
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri Anonim Şirketi	-	94.965
	-	101.420.251

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	792.160.490	-
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	2.721.491	615.598
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	17.895.512	20.594.675
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	25.466.308	26.506.307
	838.243.801	47.716.580

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Fatih Erdoğan	268.100.477	194.581.065
	268.100.477	194.581.065

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	55.148.491	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	105.264.072	307.276.414
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	705.328.236
	160.412.563	1.012.604.650

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu'na yapılan maaş ve benzeri ödemelerin toplamı 12.830.792 TL'dir

(31 Aralık 2023: Endekslenmiş değer 13.368.430 TL'dir).

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

Grup' un ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin detaylar aşağıda belirtilmiştir.

1 Ocak- 31 Aralık 2024	Alışlar/ Yansıtma Giderleri	Satışlar/ Yansıtma Gelirleri	Ödünç Para Alımı	Ödünç Para Verilmesi/İadesi
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri Anonim Şirketi	4.471.371	3.175.989	-	2.670.640
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	5.019.180.288	2.840.555.081	5.703.813.227	6.361.513.919
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	221.317.173	10.474.223	259.167.281	175.677.664
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	-	1.637.449	-	-
Pasifik Yenilenebilir Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	421.967	-	-
Destel Connect Elk. Elektronik San.ve Tic. A.Ş.	115.883	88.583	-	-
Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	5.870.781	68.761.283	11.450.075	44.801.687
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	-	9.572.590	-	-
Pasifik Teknoloji A.Ş.	1.158.714	934.684	2.524.091	2.674.570
Pasifik Perakende Yiyecek ve İçecek Hizmetleri Anonim Şirketi	1.384.449	2.372.369	-	-
Pasifik Holding A.Ş.	15.177.876	-	42.508.375	42.508.375
	5.268.676.535	2.937.994.218	6.019.463.049	6.629.846.855

1 Ocak- 31 Aralık 2023	Alışlar/ Yansıtma Giderleri	Satışlar/ Yansıtma Gelirleri	Ödünç Para Alımı	Ödünç Para Verilmesi/İadesi
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	819.327.581	3.500.290.732	2.797.142.787	5.155.639.580
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz. Tic. A.Ş.	951.291	8.773.183	-	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	306.667.673	22.791.830	279.536.548	-
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	-	3.648.382	-	-
Destel Connect Elk. Elektronik San.ve Tic. A.Ş.	21.905	21.905	17.036	17.036
Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	47.190.911	179.530.469	411.461.189	418.673.000
Pasifik Eurasia Demiryolu Tren İşl. A.Ş.	-	5.111	-	-
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	2.740.243	-	-	-
Pasifik Teknoloji A.Ş.	14.098.723	1.145.270	-	-
	1.190.998.327	3.716.206.882	3.488.157.560	5.574.329.616

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup' un kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	3.853.231.143	5.113.196.116
- İlişkili taraflardan	2.429.743	117.865.683
- Diğer taraflardan	3.850.801.400	4.995.330.433
Alacak senetleri	2.800.000	11.255.880
- Diğer taraflardan	2.800.000	11.255.880
	3.856.031.143	5.124.451.996
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(79.056.327)	(228.672.467)
- İlişkili taraflardan	(1.984.591)	(85.689.375)
- Diğer taraflardan	(77.071.736)	(142.983.092)
	3.776.974.816	4.895.779.529

Grup' un kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	3.698.367.042	3.551.619.062
- İlişkili taraflara	12.861.057	296.191.779
- Diğer taraflara	3.685.505.985	3.255.427.283
Borç senetleri	32.934.000	290.605.580
- İlişkili taraflara	32.934.000	290.605.580
- Diğer taraflara	-	-
	3.731.301.042	3.842.224.642
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(461.793.832)	(686.622.716)
- İlişkili taraflara	(791.668)	(24.496.286)
- Diğer taraflara	(461.002.164)	(662.126.430)
	3.269.507.210	3.155.601.926

Grup' un uzun vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	1.796.836.187	5.325.039.510
- Diğer taraflara	1.796.836.187	5.325.039.510
	1.796.836.187	5.325.039.510
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(877.768.957)	(2.875.685.805)
- Diğer taraflara	(877.768.957)	(2.875.685.805)
	919.067.230	2.449.353.705

Grup'un 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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup'un kısa vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan alacaklar	15.813.713	-
Personelden alacaklar	-	34.118
Vergi dairelerinden alacaklar	8.631.398	5.050.696
Diğer çeşitli alacaklar	234.279	1.963
	24.679.390	5.086.777

Grup'un uzun vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	3.584.496	5.277.103
İlişkili taraflardan alacaklar	-	415.933.692
	3.584.496	421.210.795

Grup' un kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek diğer yükümlülükler	40.906	33.863
Diğer çeşitli borçlar	1.099.424	885.663
Ödenecek vergi ve fonlar	57.388.258	26.793.764
İlişkili taraflara borçlar	-	101.420.251
	58.528.588	129.133.541

Grup' un uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	64.277.668	49.870.136
İlişkili taraflara borçlar	838.243.457	47.716.580
	902.521.469	97.586.716

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

9. STOKLAR

Grup'un stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli stoklar	14.281.764.382	9.583.253.085
- Merkez Ankara Projesi	14.281.764.382	9.583.253.085
Uzun vadeli stoklar	18.122.286.002	15.770.958.559
- Kemberburgaz Projesi	7.274.989.692	6.635.633.717
- Göktürk Projesi	6.756.260.148	5.955.549.634
- Bodrum Projesi	1.744.849.530	1.452.288.019
- Levent	2.346.186.632	1.727.487.189
	32.404.050.384	25.354.211.644

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

- 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 Kemberburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 246 Ada, 5 Parsel' de 42.596,97 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilecektir. Toplam inşaat alanı 82.493,70m2 olan projenin ilk inşaat ruhsatı 9 Ocak 2023 tarihinde alınmış olup, 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. paylaşımı) 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.

Grup'un mevcut projelerine dair güncel değerlerin belirlenmesi amacıyla, portföyünde yer alan projelerin en son yapılan değerlendirme çalışmalarına ait tablosu aşağıda yer almaktadır.

PROJE ADI	2024 Değerlemesi (KDV Hariç)
Merkez Ankara (%99)	8.771.742.492,00
Next Level İstanbul (%99)	12.899.525.959,37
Next Level Kemer (%99)	11.748.189.512,06
Next Level Country (%99)	10.417.017.160,84
Next Level Bodrum (%99)	6.122.885.373,42
TOPLAM	49.959.360.497,69

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait giderler	39.307.685	9.842.307
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	1.337.647.799	768.927.240
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	160.412.563	1.012.604.650
	1.537.368.047	1.791.374.197

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen avanslar (*)	12.022.998.513	10.499.807.389
Gelecek yıllara ait giderler	42.574.232	3.591.334
	12.065.572.745	10.503.398.723

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

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

11. ERTELENMİŞ GELİRLER

Grup'un cari dönem itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

Grup'un uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan avanslar	2.696.793.054	919.869.690
- İlişkili taraflardan	268.100.477	194.581.065
- Diğer taraflardan	2.428.692.577	725.288.625
Ertelenmiş gelirler (*)	10.353.788.438	10.834.806.150
	13.050.581.492	11.754.675.840

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup' un cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2024
Maliyet değeri					
Tesis, makine ve cihazlar	18.602.051	105.976	-	-	18.708.027
Taşıtlar	15.099.235	-	-	-	15.099.235
Demirbaşlar	69.673.229	3.156.810	-	-	72.830.039
Özel maliyetler	41.144.596	1.643.507	-	-	42.788.103
Yapılmakta olan yatırımlar	14.982.120	3.975.708	(18.957.828)	-	-
	159.501.231	8.882.001	(18.957.828)	-	149.425.404
Birikmiş amortismanlar					
Tesis, makine ve cihazlar	3.219.572	1.873.310	-	-	5.092.882
Taşıtlar	592.275	1.707.819	-	-	2.300.094
Mobilya ve demirbaşlar	26.980.811	6.307.715	-	-	33.288.526
Özel maliyetler	8.818.068	8.581.589	-	-	17.399.657
	39.610.726	18.470.433	-	-	58.081.159
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	119.890.505	(9.588.432)	(18.957.828)	-	91.344.245

Maddi duran varlıklar için 31 Aralık 2024 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 18.470.433 TL'dir. Varlıkların değer düşüklük testine tabi tutulmasını gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2023
Maliyet Değeri					
Tesis, makine ve cihazlar	18.052.933	549.118	-	-	18.602.051
Taşıtlar	1.697.148	13.402.087	-	-	15.099.235
Mobilya ve demirbaşlar	51.974.192	17.699.037	-	-	69.673.229
Özel maliyetler	24.135.786	17.008.810	-	-	41.144.596
Yapılmakta olan yatırımlar	3.520.023	11.462.097	-	-	14.982.120
	99.380.082	60.121.149	-	-	159.501.231
Birikmiş Amortismanlar					
Tesis, makine ve cihazlar	1.337.138	1.882.434	-	-	3.219.572
Taşıtlar	135.830	456.445	-	-	592.275
Mobilya ve demirbaşlar	20.593.909	6.386.902	-	-	26.980.811
Özel maliyetler	1.129.582	7.688.486	-	-	8.818.068
	23.196.459	16.414.267	-	-	39.610.726
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	76.183.623	43.706.882	-	-	119.890.505

Maddi duran varlıklar için 2023 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 16.414.267 TL'dir. Varlıkların değer düşüklük testine tabi tutulmasını gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un cari döneme ait maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet Değeri				
Haklar	8.351.397	52.624	-	8.404.021
	8.351.397	52.624	-	8.404.021
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	4.757.313	1.360.586	-	6.117.899
	4.757.313	1.360.586	-	6.117.899
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	3.594.084	(1.307.962)	-	2.286.122

Maddi olmayan duran varlıklar için 31 Aralık 2024 döneminde hesaplanan itfa giderlerinin toplamı 1.360.586 TL'dir.

Maddi olmayan duran varlıkların değer düşüklük testine tabi tutulmasını gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Grup'un önceki döneme ait maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Maliyet Değeri				
Haklar	6.627.093	1.724.304	-	8.351.397
	6.627.093	1.724.304	-	8.351.397
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	3.813.917	943.396	-	4.757.313
	3.813.917	943.396	-	4.757.313
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	2.813.176	780.908	-	3.594.084

Maddi olmayan duran varlıklar için 31 Aralık 2023 döneminde hesaplanan itfa giderlerinin toplamı 943.396 TL'dir.

Maddi olmayan duran varlıkların değer düşüklük testine tabi tutulmasını gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

15. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Grup'un kullanım hakkı varlıklarına ve bunların itfalarına ait detaylar aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kullanım hakkı varlıkları	24.593.614	24.593.614
Kullanım hakkı varlıkları itfası (-)	(9.837.445)	(4.918.722)
	14.756.169	19.674.892

Grup'un kullanım hakkı varlıkları gayrimenkul kiralamalarından oluşmaktadır. Kullanım hakkı yükümlülükleri kısa ve uzun vadeli borçlanmalar dipnotu altında açıklanmıştır.

16. TEMİNAT, REHİN, İPOTEK VE KEFALETLER ("TRİK") VE DİĞER KARŞILIKLAR**A. Şarta Bağlı Yükümlülükler**

Grup'un tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek listesi aşağıdaki gibidir.

Grup tarafından verilen TRİ'ler	31.12.2024			
	USD	EUR	TL	TL karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	8.812.393.661	8.812.393.661
i. Teminat Mektubu	-	-	812.393.661	812.393.661
ii. İpotek	-	-	8.000.000.000	8.000.000.000
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	-	-	8.812.393.661	8.812.393.661

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

Grup tarafından verilen TRİ'ler	31.12.2023		
	TL	TL karşılığı (Tarihi Değer)	TL karşılığı (Endeksli Değer)
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.854.489.880	3.854.489.880	5.565.112.489
i. Teminat Mektubu	1.034.489.880	1.034.489.880	1.493.596.489
ii. İpotek	2.820.000.000	2.820.000.000	4.071.516.000
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	3.854.489.880	3.854.489.880	5.565.112.489

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

	Para Birimi	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
GKS kefaleti	TL	4.000.875.000	3.176.332.971
GKS kefaleti	USD	30.000.000	-

B. Temlik Sözleşmeleri

Grup'un temlik sözleşmelerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

-12 Mayıs 2021 tarihli Türkiye Halk Bankası A. Ş. ile Yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 12 Mayıs 2021 tarih 14794 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 29 Nisan 2021 tarihli "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 437.250.000.- TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin Temlik Alan ile imzaladığı 27 Nisan 2021 tarihli kredi sözleşmesi çerçevesinde kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin Pasifik - Levent Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir. Alacağın temlikli sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket'in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Söz konusu temlikin 31.12.2024 itibarıyla kalan bakiyesi 410.540.000,00 TL'dir

Temlik Eden Pasifik- Levent Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 29 Nisan 2021 tarihli "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesinde Pasifik- Levent Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.' nin izninin alınması gerekmektedir.

-27 Temmuz 2021 tarihli Türkiye Halk Bankası A. Ş. ile yapılan Alacağın Temlikli Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Halk Bankası A. Ş. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik- Levent Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 27 Temmuz 2021 tarih 27750 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 29 Nisan 2021 tarihli "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 145.750.000 TL' sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin Temlik Alan ile imzaladığı 27 Nisan 2021 tarihli kredi sözleşmesi çerçevesinde kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin Pasifik- Levent Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir ve temlik etmiştir. Alacağın temlikli sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket' in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik- Levent Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 29 Nisan 2021 tarihli "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesinde Pasifik- Levent Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.' nin izninin alınması gerekmektedir.

-24 Mayıs 2022 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temlikli Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 24 Mayıs 2022 tarih 17110 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 716.000.000.-TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

Alacağın temlikli sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket' in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Söz konusu temlikin 31.12.2024 itibarıyla kalan bakiyesi 542.000.000 TL'dir.

Temlik Eden Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesi uyarınca, Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.' nin izninin alınması gerekmektedir.

-10 Mayıs 2023 tarihli Türkiye Halk Bankası A. Ş. ile yapılan Alacağın Temlikli Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Halk Bankası A. Ş. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik- Levent Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 10 Mayıs 2023 tarih 16006 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 29 Nisan 2021 tarihli "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 850.000.000,00 TL' sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin Temlik Alan ile imzaladığı 27 Nisan 2021 tarihli kredi sözleşmesi çerçevesinde kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin Pasifik- Levent Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir ve temlik etmiştir. Alacağın temlikli sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket' in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik- Levent Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 29 Nisan 2021 tarihli "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesinde Pasifik- Levent Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.' nin izninin alınması gerekmektedir.

-19 Ocak 2023 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temlikli Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 19 Ocak 2023 tarih 02818 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 780.000.000,00-TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir.

Alacağın temlik sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket' in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesi uyarınca, Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.' nin izninin alınması gerekmektedir.

-07 Kasım 2023 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 07 Kasım 2023 tarih 39260 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 1.230.000.000,00-TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir.

Alacağın temlik sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket' in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesi uyarınca, Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.' nin izninin alınması gerekmektedir.

-31 Ocak 2024 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 07 Kasım 2023 tarih 39260 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 110.000,00-TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

Alacağın temlikli sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket' in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesi uyarınca, Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.' nin izninin alınması gerekmektedir.

-21 Mart 2024 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temlikli Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 07 Kasım 2023 tarih 39260 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 1.215.000,00-TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir.

Alacağın temlikli sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket' in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesi uyarınca, Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.' nin izninin alınması gerekmektedir.

-14 Kasım 2024 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temlikli Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 07 Kasım 2023 tarih 39260 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 1.090.000,00-TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

Alacağın temlikli sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket' in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesi uyarınca, Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.' nin izninin alınması gerekmektedir.

-06 Haziran 2024 tarihli T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ile yapılan Alacağın Temlikli Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Bodrum Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 06 Haziran 2024 tarih 18673 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 12 Mayıs 2023 tarihli "Muğla Bodrum Türkbükü Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 1.709.400,00-TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir.

Alacağın temlikli sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket' in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik - Bodrum Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 12 Mayıs 2023 tarihli "Muğla Bodrum Türkbükü Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesi uyarınca, Pasifik - Bodrum Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.' nin izninin alınması gerekmektedir.

C. Uzun Vadeli Diğer Karşılıklar

Grup'un uzun vadeli dava karşılıkları işçilik ve tazminat davalarından oluşmaktadır. Dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem başı bakiyesi	12.596.151	17.042.607
Cari dönemde ayrılan karşılık gideri	7.070.760	2.982.751
Enflasyon etkisi	(4.726.529)	(7.429.207)
Dönem sonu bakiyesi	14.940.382	12.596.151

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	176.710.064	133.417.298
Diğer KDV	405.974	5.199.794
Personel avansları	-	6.952
	177.116.038	138.624.044

Grup'un diğer duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	530.135.493	400.251.896
	530.135.538	400.251.896

18. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

A. Kredi Yükümlülükleri

Grup'un cari dönem ve önceki dönem tarihleri itibarıyla mevcut finansal borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli banka kredileri	5.247.524.279	1.619.966.117
Uzun vadeli banka kredileri	5.613.355.271	5.880.748.230
	10.860.879.550	7.500.714.347

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

Kredi Vade Yapısı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıl içerisinde ödenecek	5.247.524.279	1.619.966.117
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	2.213.783.866	2.182.901.223
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	1.490.285.696	2.263.959.561
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	1.249.285.717	886.279.391
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	659.999.992	547.608.055
	10.860.879.550	7.500.714.347

B. Diğer Finansal Yükümlülükler

Grup'un kredi kartı borçları aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kredi kartı borçları	20.803	8.869
	20.803	8.869

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

C. Kiralama Yükümlülükleri

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli kiralamalar	1.853.020	1.749.272
	1.853.020	1.749.272

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli kiralamalar	7.168.493	13.025.148
	7.168.493	13.025.148

19. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Grup, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58 erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, tam 41.828,42TL TL (31 Aralık 2023: 23.489,83 TL) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar diğer kapsamlı gelirler olarak özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüeryal değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Konsolide finansal tablolarda, Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi	17.416.185	16.122.849
Hizmet maliyeti	4.921.306	6.681.877
Faiz maliyeti	3.256.920	1.582.199
Ödemeler (-)	(6.259.670)	(4.314.812)
Aktüeryal kazanç/ (kayıp)	5.248.497	4.639.739
Enflasyon etkisi	(5.585.275)	(7.295.667)
Kapanış bakiyesi	18.997.963	17.416.185

Grup'un kısa vadeli kullanılmayan izin karşılıklarına ait detay aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi	3.797.023	2.892.877
Cari dönemde ayrılan karşılık gideri	1.333.955	2.702.469
Enflasyon etkisi	(1.328.376)	(1.798.323)
Kapanış bakiyesi	3.802.602	3.797.023

20. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup'un çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlarının detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personele borçlar	9.857.504	646.408
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	3.367.315	7.036.949
	13.224.819	7.683.357

21. SERMAYE

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

Ortaklar	%	31 Aralık 2024	%	31 Aralık 2023
Fatih Erdoğan	13,68	656.426.958	17,61	288.785.880
Abdulkerim Fırat	13,68	656.426.954	17,61	288.785.884
Mehmet Erdoğan	13,68	656.426.971	17,61	288.785.879
Pasifik Holding A.Ş.	14,06	674.670.774	14,06	230.512.520
Diğer	44,90	2.156.048.343	33,11	543.129.837
Sermaye	100	4.800.000.000	100	1.640.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		4.401.534.030		3.903.872.410
Geri alınmış paylar (-)		(25.796.038)		-
Düzeltilmiş sermaye		9.175.737.986		5.543.872.410

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

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 2023: 1.640.000 adet / her biri 1 TL) hisseden oluşmaktadır. Şirket, 7 Haziran 2024 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında 5.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.640.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin şirket iç kaynaklarından karşılanmak üzere toplam 3.160.000.000 TL artırılarak 4.800.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar vermiştir. Bu karar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 11 Temmuz 2024 tarihinde onaylanmıştır. Son değişiklik ile beraber 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

Grup 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 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hisse senedi ihraç primleri	1.440.358.461	1.440.358.461
	1.440.358.461	1.440.358.461

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 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yasal yedekler	102.898.804	53.567.834
	102.898.804	53.567.834

Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin, 6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/IFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl karlarında izlenen fark
Sermaye Düzeltme Farkları	4.183.494.841	4.401.534.020	(218.039.179)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	962.904.566	1.440.358.462	(477.453.896)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	90.953.446	102.898.806	(11.945.360)
	5.237.352.853	5.944.791.288	(707.438.435)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

22. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Yurtiçi satışlar	506.058.621	2.682.228.155
Diğer satışlar	-	-
	506.058.621	2.682.228.155
Satış iskontoları (-)	(358.589)	-
Net satış hasılatı	505.700.032	2.682.228.155

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Satışların maliyeti (-)	(307.992.698)	(1.696.108.337)
	(307.992.698)	(1.696.108.337)

23. FAALİYET GİDERLERİ

Grup'un faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Genel yönetim giderleri (-)	(170.035.220)	(202.474.915)
Pazarlama giderleri (-)	(66.085.261)	(87.188.135)
	(236.120.481)	(289.663.050)

Grup'un genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Personel giderleri	(65.594.504)	(73.954.371)
Vergi, resim ve harçlar	(27.743.932)	(24.289.376)
Danışmanlık giderleri	(20.469.937)	(16.527.750)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(13.779.854)	(5.946.924)
Kira gideri	(12.481.177)	(21.473.713)
Bağış ve yardım giderleri	(9.282.706)	(31.796.209)
Dava karşılık giderleri	(7.994.832)	(2.835.956)
Seyahat giderleri	(5.164.532)	(4.076.862)
Ofis ve malzeme giderleri	(2.791.320)	(6.793.002)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.730.731)	(2.039.057)
Sponsorluk giderleri	(1.720.398)	(6.274.465)
Kıdem tazminatı karşılığı	(967.074)	(2.150.530)
İzin karşılığı	(220.108)	(2.546.716)
Diğer giderler	(94.115)	(1.769.984)
	(170.035.220)	(202.474.915)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

Grup'un pazarlama giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
İlan, reklam ve promosyon giderleri	(31.913.137)	(52.505.026)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(27.492.926)	(22.616.639)
Personel giderleri	(5.850.552)	(5.051.865)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(578.063)	(7.014.605)
Diğer giderler	(250.583)	-
	(66.085.261)	(87.188.135)

24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ (GİDERLER)

Grup'un esas faaliyetlerinden diğer geliri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Konusu kalmayan dava karşılıkları	1.425.429	
Kur farkı gelirleri	13.672.784	6.082.015
Diğer gelirler	6.866.471	3.690.024
	21.964.684	9.772.039

Grup'un esas faaliyetlerinden diğer giderleri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Kur farkı giderleri	(18.409.520)	(12.551.538)
Diğer giderler	(1.361.835)	(3.542.401)
	(19.771.355)	(16.093.939)

25. TFRS 9 BELİRLENEN DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
TFRS 9 Beklenen zarar (karşılığı) / iptali	(1.059.150)	1.200.203
	(1.059.150)	1.200.203

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Grup'un yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Kira sertifikası fon gelirleri	17.488.362	89.525.642
	17.488.362	89.525.642

Grup'un yatırım faaliyetlerinden gelirleri yatırım fonları ve/veya kira sertifikası fonlarından kaynaklı elde edilen gelirlerden oluşmaktadır.

27. FİNANSMAN GELİRLERİ/ (GİDERLERİ)

Grup'un finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Faiz gelirleri	1.248.487.694	362.289.840
Kur farkı gelirleri	3.637.636	3.899.864
Reeskont faiz gelirleri	1.270.573	332.266
	1.253.395.903	366.521.970

Grup'un finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Kredi faiz giderleri	(1.995.430.643)	(368.475.516)
Reeskont faiz giderleri	(46.326.263)	(1.186.238)
Kur farkı giderleri	(579.864)	(807)
Diğer finansman giderleri	(1.750.358)	(1.221.296)
	(2.044.087.128)	(370.883.857)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

28. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)

Parasal Kazanç/(Kayıp)	01.01.- 31.12.2024
Stoklar	9.101.619.700
Peşin Ödenmiş Giderler	3.629.585.844
Finansal Yatırımlar	1.029.056
Kullanım Hakkı Varlıkları	3.780.414
Maddi Duran Varlıklar	20.550.353
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	256.384
Ertelenmiş Vergi Varlığı	(475.104.072)
Ertelenmiş Gelirler	(2.991.674.446)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(1.380.180.471)
Sermaye	(2.203.163.149)
Paylara İlişkin Primler	(442.733.639)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	(20.963.153)
Yasal Yedekler	(23.177.516)
Geçmiş Yıl Kârları	(3.138.395.117)
Gelir Tablosu Endekslemeleri	1.777.059.838
Toplam	3.858.490.026

29. VERGİ GELİR VE GİDERLERİ

Kurumlar Vergisi 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Şirketin bağlı ortaklığı olan Merkez Cadde Yönetim Hizmetleri A.Ş. ise %25 oranında Kurumlar Vergisi kanunlarına tabidir.

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllara ait kar veya zarar tablolarına yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

Vergi Gelir/(Gideri)	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Kurumlar vergisi gideri	-	-
Ertelenen vergi geliri/(gideri)	(681.169.396)	-
Toplam vergi (gideri)/geliri, net	(681.169.396)	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

Gelir Vergisi Stopajı

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak uygulanmaktadır. Ancak, dağıtılması durumunda kâr payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Ertelenen Vergi

Grup, ertelenmiş vergi varlıklarını ve yükümlülüklerini, finansal durum tablosu kalemlerinin KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS'ler uyarınca düzenlenmiş ve yasal finansal tabloları arasındaki farklı değerlendirilmeleri sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait ertelenmiş vergi varlığı / yükümlülüğü tablosu aşağıdaki gibidir:

Ertelenen Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	31.12.2024	
	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Dava Karşılıkları	14.940.382	4.482.115
Kıdem tazminatı karşılığı	17.378.277	5.213.484
Alacaklar Reeskontu	59.922.650	17.976.795
İzin karşılığı	2.249.396	674.820
Ortaklar Adat Tahakkuku	128.762.826	38.628.848
Amortisman ve itfa düzeltmeleri	(3.001.895.804)	(900.569.069)
Devam Eden İnşaat Projeleri ile İlgili Düzeltmeler	(10.453.694.358)	(3.134.834.447)
TFRS 16	(4.246.182)	(1.273.853)
Diğer Düzeltmeler	(2.186.707)	(750.398)
Ertelenen Net Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	(13.238.769.520)	(3.970.451.705)

Ertelenen Vergi Hareket Tablosu	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
1 Ocak itibari ile dönembaşı bakiye	-	-
Ertelenmiş vergi ilk geçiş etkisi (*)	(3.289.282.309)	-
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(681.169.396)	-
Toplam vergi (gideri)/geliri, net	(3.970.451.705)	-

Grup, 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 yansıtılmaktadır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

30. PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirket 19 Temmuz 2024 tarihinde tamamı iç kaynaklardan olmak üzere 3.160.000.000 TL bedelsiz sermaye artışı gerçekleştirmiştir. Gerçekleştirilen sermaye artışı sonrası hisse değerinde değişiklik olmamıştır. Yapılan sermaye artırımının tamamının iç kaynaklardan yapılmış olması nedeniyle 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 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Net Dönem Karı	2.366.838.799	1.456.866.302
Hisse senedi sayısı	4.800.000.000	1.640.000.000
1 hissenin nominal değeri	1	1
Karşılaştırılabilir Hisse Senedi Sayısı	4.800.000.000	4.800.000.000
Hisse Başına Düşen Kar	0,4930	0,3035

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Yabancı Para Riski (Kur Riski)**

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

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

Döviz Pozisyonu Tablosu - 31.12.2024	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	33.356	-	908
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	35.280	1.000	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	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)	68.636	1.000	908
10. Ticari Borçlar	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)	31.660.305	895.781	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	13.154.139	365.977	5.954
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	13.154.139	365.977	5.954
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	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)	(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)	(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 ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

Döviz Pozisyonu Tablosu - 31.12.2023	TL karşılığı (Endeksli değer)	TL karşılığı (Tarihi değer)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	383	265	9	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	31.796.276	22.022.632	729.408	16.890
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	31.796.659	22.022.897	729.417	16.890
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)	31.796.659	22.022.897	729.417	16.890
10. Ticari Borçlar	(42.324.730)	(29.314.815)	548.833	(1.394.330)
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	(42.324.730)	(29.314.815)	548.833	(1.394.330)
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	(7.758.040)	(5.373.348)	(173.349)	(8.000)
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	(7.758.040)	(5.373.348)	(173.349)	(8.000)
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(50.082.770)	(34.688.163)	375.484	(1.402.330)
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)	81.879.429	56.711.060	353.933	1.419.220
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	42.325.113	29.315.080	(548.824)	1.394.330
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 ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

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

Kar / Zarar		
31 Aralık 2023	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
USD'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:		
USD net varlık / yükümlülüğü	2.083.830	(2.083.830)
USD riskinden korunan kısım (-)	-	-
USD net etki	2.083.830	(2.083.830)
EUR'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:		
EUR net varlık / yükümlülüğü	9.245.906	(9.245.906)
EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-
EUR net etki	9.245.906	(9.245.906)
Toplam etki	11.329.736	(11.329.736)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

Sermaye Risk Yönetimi

Grup'un sermayeyi yönetmekteki amacı, hisse başına düşen karı yıllar itibarıyla artırabilmektir. Bu amaçla, büyüme ve faaliyet hacmini artırma hedefi vardır. Grup, büyümeyi kendi yarattığı iç fonlar kadar dış kaynaklara dayalı olarak da sağlar. Ancak Grup borçlanma politikası izlenirken, borç/ özkaynak arasındaki dengeyi de korumaya çalışmaktadır.

	31.12.2024	31.12.2023
Finansal yükümlülükler	10.869.921.866	7.515.497.636
Nakit ve nakit benzerleri	(172.361.848)	(154.062.352)
Kısa vadeli finansal yatırımlar	(4.855.759)	(2.374.634)
Net borç	10.692.704.259	7.359.060.650
Özkaynaklar	17.713.540.271	18.666.191.992
Yatırılan sermaye	28.406.244.530	26.025.252.642
Net borç/yatırılan sermaye oranı	60,36%	39,42%

Bu oran net borcun toplam özkaynaklara bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Grup yönetimi, mevcut borçların yönetilebilmesi için daha yüksek tutarda karlılık ve özkaynak düzeyine ulaşmayı hedeflemektedir.

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Grup yönetimi, önceki yıllarda olduğu gibi yeterli miktarda nakit sağlamak ve kredi yoluyla fonlamayı mümkün kılmak suretiyle, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Grup likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Grup'un türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

31 Aralık 2024	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	1 ay ile 12 ay arası	1 ile 5 yıl arası	Vadesiz
Beklenen vadelere					
Ticari borçlar	4.188.574.440	4.188.574.440	3.269.507.210	919.067.230	-
Diğer borçlar	961.050.057	961.050.057	58.528.588	902.521.469	-
Ertelenmiş gelirler	13.050.581.492	13.050.581.492	-	13.050.581.492	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar ve karşılıklar	36.025.384	36.025.384	17.027.421	-	18.997.963
Dava karşılıkları	14.940.382	14.940.382	-	-	14.940.382
Türev olmayan finansal yükümlülükler	18.251.171.755	18.251.171.755	3.345.063.219	14.872.170.191	33.938.345

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

31 Aralık 2024	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar				
	Defter değeri	toplamı	1 ay ile 12 ay arası	1 ile 5 yıl arası	Vadesiz
Sözleşme uyarınca vadeler					
Banka kredileri	10.860.900.353	10.860.900.353	5.247.545.082	5.613.355.271	-
Kiralama yükümlülükleri	9.021.513	9.021.513	1.853.020	7.168.493	-
Türev olmayan finansal yükümlülükler	10.869.921.866	10.869.921.866	5.249.398.102	5.620.523.764	-
Toplam	29.121.093.621	29.121.093.621	8.594.461.321	20.492.693.955	33.938.345

31 Aralık 2023	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar				
	Defter değeri	toplamı	1 ay ile 12 ay arası	1 ile 5 yıl arası	Vadesiz
Beklenen vadeler					
Ticari borçlar	5.604.955.631	5.604.955.631	3.155.601.926	2.449.353.705	-
Diğer borçlar	226.720.257	226.720.257	129.133.541	97.586.716	-
Ertelenmiş gelirler	11.754.675.840	11.754.675.840	-	11.754.675.840	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar ve karşılıklar	28.896.565	28.896.565	11.480.377	-	17.416.188
Dava karşılıkları	12.596.151	12.596.151	-	-	12.596.151
Türev olmayan finansal yükümlülükler	17.627.844.444	17.627.844.444	3.296.215.844	14.301.616.261	30.012.339

31 Aralık 2023	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar				
	Defter değeri	toplamı	1 ay ile 12 ay arası	1 ile 5 yıl arası	Vadesiz
Sözleşme uyarınca vadeler					
Banka kredileri	7.500.723.216	7.500.723.216	1.619.974.986	5.880.748.230	-
Kiralama yükümlülükleri	14.774.420	14.774.420	1.749.272	13.025.148	-
Türev olmayan finansal yükümlülükler	7.515.497.636	7.515.497.636	1.621.724.258	5.893.773.378	-
Toplam	25.143.342.080	25.143.342.080	4.917.940.102	20.195.389.639	30.012.339

Piyasa Riski

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, yabancı para riski, faiz oranı riski ve finansal araçlar veya emtianın fiyat değişim riskidir.

32. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket 06 Şubat 2026 tarihinde yapmış olduğu Yönetim Kurul toplantısında almış olduğu karar ile 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, Borsa İstanbul A.Ş.'nin 30/12/2015 tarih ve 04.PRO.03 kodlu Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanacak toplam nominal sermaye tutarı kadar artırılmasına ve sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek, toplam satış hasılatı tutarı 1.000.000.000 -TL'ye karşılık gelecek fonun nominal sermaye bedeline denk gelecek B grubu payların imtiyazsız ve Borsa'da işlem görebilir nitelikte olmasına karar vermiştir.

33. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

34. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hesaplanmış raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 1.300.000 TL'dir. (31.12.2023: 577.480 TL)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31.12.2024	31.12.2023
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	177.217.607	156.436.986
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	32.404.050.384	25.354.211.644
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
D İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	15.813.713	415.933.692
E Diğer varlıklar		18.208.003.893	17.882.951.750
F Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	50.805.085.597	43.809.534.072
G Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	10.860.900.353	7.500.723.216
H Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
I Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	9.021.513	14.774.420
J İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	838.243.801	149.136.831
K Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	17.713.060.033	18.665.344.213
L Diğer kaynaklar		21.383.859.897	17.479.555.392
M Toplam kaynaklar (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	50.805.085.597	43.809.534.072

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31.12.2024	31.12.2023
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)	172.357.416	175.812.816
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	5.565.112.489
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%	58%	≥ %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	116%	71%	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0%	0%	≤ %10

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının

31 Aralık 2024 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 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.