

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
1 Ocak- 30 Eylül 2025 Ara Hesap Dönemine Ait Özet
Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

VARLIKLAR	NOT	30 Eylül 2025	Yeniden Düzenlenmiş 31 Aralık 2024
DÖNEN VARLIKLAR		26.067.269.165	25.052.256.707
Nakit ve nakit benzerleri	4	70.527.944	216.185.854
Finansal yatırımlar		2.030.576	3.829.942
Ticari alacaklar		3.148.351.377	4.737.443.944
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5	-	558.352
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	3.148.351.377	4.736.885.592
Diğer alacaklar		14.559.238	11.099.307
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		1.758.661	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		12.800.577	11.099.307
Stoklar	7	20.240.743.887	17.913.558.199
Peşin ödenmiş giderler		2.311.759.069	1.948.149.480
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	5	650.657.875	221.039.892
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	1.661.101.194	1.727.109.588
Diğer dönen varlıklar		279.297.074	221.989.981
DURAN VARLIKLAR		40.276.685.169	38.673.584.363
Finansal yatırımlar		3.917.064	3.685.954
Diğer alacaklar		2.150.109	4.496.019
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		2.150.109	4.496.019
Stoklar	7	26.442.806.352	22.730.708.622
Maddi duran varlıklar	10	81.387.107	114.572.710
Kullanım hakkı varlıkları		10.308.317	18.508.602
Maddi olmayan duran varlıklar		1.998.178	2.867.473
Peşin ödenmiş giderler		11.467.327.125	15.133.798.163
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	11.467.327.125	15.133.798.163
Diğer duran varlıklar		835.666.675	664.946.820
Ertelenmiş vergi varlığı	19	1.431.124.242	-
TOPLAM VARLIKLAR		66.343.954.334	63.725.841.070

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

YÜKÜMLÜLÜKLER	NOT	30 Eylül 2025	Yeniden Düzenlenmiş 31 Aralık 2024
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		11.323.466.579	10.779.548.959
Kısa vadeli borçlanmalar	11	3.105.390.019	6.584.298.402
Ticari borçlar		4.847.351.946	4.100.485.487
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5	11.319.695	15.138.585
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	4.836.032.251	4.085.346.902
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		14.990.510	16.587.836
Diğer borçlar		1.373.847.442	73.407.646
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	1.358.777.958	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		15.069.484	73.407.646
Ertelenmiş Gelirler		1.976.361.662	-
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		1.976.361.662	-
Diğer kısa vadeli karşılıklar		5.525.000	4.769.588
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		5.525.000	4.769.588
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		25.684.231.293	30.726.593.590
Uzun vadeli borçlanmalar	11	8.437.288.578	7.049.799.791
Ticari borçlar		-	1.152.782.238
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	-	1.152.782.238
Diğer borçlar		137.378.827	1.132.028.959
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	50.801.542	1.051.405.745
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		86.577.285	80.623.214
Ertelenmiş gelirler		13.383.150.187	16.369.290.574
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	5	254.444.397	289.541.949
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	9	13.128.705.790	16.079.748.625
Uzun vadeli karşılıklar		67.929.818	42.568.726
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		26.177.816	23.829.066
- Diğer uzun vadeli karşılıklar		41.752.002	18.739.660
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	19	3.658.483.883	4.980.123.302
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	13	29.336.256.462	22.219.698.521
Ödenmiş sermaye		5.323.560.210	4.800.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		6.780.736.150	6.741.446.192
Geri alınmış paylar (-)		(32.355.864)	(32.355.864)
Paylara ilişkin primler/(iskontolar)		2.318.829.333	1.806.635.681
Birikmiş diğer kapsamlı gelir		(15.446.567)	(14.445.256)
-Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(15.446.567)	(14.445.256)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		129.065.547	129.065.547
Geçmiş yıllar karları/(zararları)		12.144.936.973	5.819.330.605
Net dönem karı/ (zararı)		2.686.930.680	2.970.021.616
TOPLAM KAYNAKLAR		66.343.954.334	63.725.841.070

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar ve Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR KISMI	NOT	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Hasılat	14	254.445.319	484.490.248	71.646.229	83.358.135
Satışların maliyeti (-)	14	(74.945.837)	(264.983.872)	(14.670.094)	(97.644.374)
BRÜT KAR		179.499.482	219.506.376	56.976.135	(14.286.239)
Genel yönetim giderleri (-)	15	(217.633.883)	(146.913.855)	(83.420.702)	(38.770.168)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	15	(30.785.017)	(17.339.581)	(7.097.205)	25.188.109
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	927.956.798	21.131.004	1.410.025	1.466.340
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	16	(314.740.714)	(20.452.180)	(1.438.236)	(3.347.468)
ESAS FAALİYET KARI/ (ZARARI)		544.296.666	55.931.764	(33.569.983)	(29.749.426)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		12.299.483	20.469.436	1.133.507	12.350.928
Yatırım faaliyetlerinden giderler		-	-	-	2.015.862
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü kazançları/ (zararları) ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri		1.130.158	305.151	(216.006)	(224.580)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		557.726.307	76.706.351	(32.652.482)	(15.607.216)
Finansal gelirler	17	1.832.788.000	1.218.008.548	791.481.789	523.078.122
Finansal giderler (-)	17	(2.052.552.829)	(1.909.241.201)	(722.034.188)	(740.137.077)
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)	20	2.914.180.820	4.478.551.180	416.011.979	2.223.404.462
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		3.252.142.298	3.864.024.878	452.807.098	1.990.738.291
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/ (gideri)		(565.211.618)	-	215.752.744	-
Dönem vergi gideri (-)		-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	19	(565.211.618)	-	215.752.744	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		2.686.930.680	3.864.024.878	668.559.842	1.990.738.291
NET DÖNEM KARI		2.686.930.680	3.864.024.878	668.559.842	1.990.738.291
<i>Pay başına kazanç</i>	18	<i>0,5387</i>	<i>0,8050</i>	<i>0,1393</i>	<i>0,4147</i>
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(1.001.311)	(1.578.469)	(2.431.475)	485.549
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları), ertelenen vergi sonrası		(1.001.311)	(1.578.469)	(2.431.475)	485.549
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR		(1.001.311)	(1.578.469)	(2.431.475)	485.549
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		2.685.929.369	3.862.446.409	666.128.367	1.991.223.840

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

					Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		Birikmiş Karlar/ (Zararlar)		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar (-)	Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)	Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Dönem Net Karı/ (Zararı)	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2024	1.640.000.000	5.313.656.308	-	1.806.635.681	(9.036.020)	67.189.916	12.765.461.652	1.829.392.652	23.413.300.189
Transferler	-	-	-	-	-	61.875.631	1.767.517.021	(1.829.392.652)	-
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	3.864.024.878	3.864.024.878
Toplam diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(1.578.469)	-	-	-	(1.578.469)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(1.578.469)	-	-	3.864.024.878	3.862.446.409
Sermaye artırımını	3.160.000.000	1.427.789.884	-	-	-	-	(4.587.789.884)	-	-
Payların geri alım işlemleri dolayısıyla meydana gelen Artış/ (azalış)	-	-	(32.355.864)	-	-	-	-	-	(32.355.864)
30 Eylül 2024	4.800.000.000	6.741.446.192	(32.355.864)	1.806.635.681	(10.614.489)	129.065.547	9.945.188.789	3.864.024.878	27.243.390.734
1 Ocak 2025	4.800.000.000	6.741.446.192	(32.355.864)	1.806.635.681	(14.445.256)	129.065.547	5.819.330.605	2.970.021.616	22.219.698.521
Transferler	-	-	-	-	-	-	2.970.021.616	(2.970.021.616)	-
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	2.686.930.680	2.686.930.680
Toplam diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(1.001.311)	-	-	-	(1.001.311)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(1.001.311)	-	-	2.686.930.680	2.685.929.369
Sermaye artırımını	523.560.210	39.289.958	-	512.193.652	-	-	-	-	1.075.043.820
Müşterek faaliyetlerdeki pay değişikliği sebebiyle meydana gelen artış (azalış)	-	-	-	-	-	-	35.502.551	-	35.502.551
Diğer değişiklikler nedeniyle artış/(azalış) (Not 19)	-	-	-	-	-	-	3.320.082.201	-	3.320.082.201
30 Eylül 2025	5.323.560.210	6.780.736.150	(32.355.864)	2.318.829.333	(15.446.567)	129.065.547	12.144.936.973	2.686.930.680	29.336.256.462

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

	NOT	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Net Karı (Zararı)		2.686.930.680	3.864.024.878
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		22.842.536	20.715.142
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		30.087.215	740.809
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	17	269.413.645	580.498.487
İştirak, iş ortaklığı ve finansal yatırımların elden çıkarılmasından veya paylarındaki değişim sebebi ile oluşan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	16	(854.988.500)	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(10.712.474)	(20.473.422)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	19	565.211.618	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		2.708.784.720	4.445.505.894
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	6	1.587.375.473	587.957.890
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.110.282.562)	502.403.790
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	7	(8.489.028.668)	(6.606.874.852)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	8	3.269.630.196	(2.438.017.810)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	(148.990.649)	(1.003.052.937)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		(1.297.607)	7.497.640
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.028.885.045)	297.512.220
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	9	(22.796.872)	1.873.264.019
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(418.597.530)	(99.035.495)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.935.917)	(4.582.467)
Parasal kazanç/ (kayıp)		(35.869.569)	(9.242.911)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(3.691.894.030)	(2.446.665.019)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Geri alınan paylarla ilgili nakit çıkışları		-	(32.355.864)
İştiraklerin ve/veya iş ortaklıklarının pay satışı veya sermaye azaltımı sebebiyle oluşan nakit girişleri		927.125.451	-
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		12.511.840	21.191.536
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	23.423.601
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.803.122)	(10.250.832)
Alınan faiz		1.785.575.261	1.232.149.280
Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		2.722.409.430	1.234.157.721
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Pay ve diğer özkaynaklara dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		39.289.958	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	11	2.832.790.273	2.850.592.746
Ödenen faiz	17	(2.048.253.541)	(1.807.937.413)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		823.826.690	1.042.655.333
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/ (Azalış)		(145.657.910)	(169.851.965)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ		216.185.854	189.660.877
DÖNEM SONU NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		70.527.944	19.808.912

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirketin merkez adresi aşağıdaki gibidir:

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

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sermayesi 5.323.560.210 TL'dir. Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

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

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 195 kişidir (31 Aralık 2024: 212 kişi).

Finansal Tabloların Onaylanması

1 Ocak- 30 Eylül 2025 ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar, 10 Kasım 2025 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Müşterek Faaliyetler

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

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

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

Göktürk Adi Ortaklığı

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Kemberburgaz Adi Ortaklığı

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

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

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

a. Merkez Ankara Adi Ortaklığı

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

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

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

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

Pasifik- Etiler Adi Ortaklığı Akademiler Sitesi Kentsel Dönüşüm projesini gerçekleştirmek amacı ile kurulmuştur. Next Level İstanbul proje alanı bitişiğinde, tapu alanı 12.557m2 olan, Akademiler Sitesi Malikleri ile Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında üzerinde mutabakata varılan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi malikler ile noter nezdinde imzalanmaya başlamıştır. Bu kapsamda kat karşılığı inşaat işinin yapımının başlaması için yeter sayıda imzaya ulaşılması beklenmektedir. Cari dönem raporlama tarihi itibarı ile henüz faaliyetlerine başlamamıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a) Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

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

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

b) TFRS'lere Uygunluk Beyanı

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

c) Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Kurumu tarafından yapılan 23 Kasım 2023 tarihli duyuruda Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir. Bu duyuruya ilişkin olarak 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024 ve 30 Eylül 2024 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

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

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

Tarih	Endeks	Dönüştürme endeksi
30 Eylül 2025	3.362,27	1,0000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,2542
30 Eylül 2024	2.526,16	1,3329

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihinde cari olan tutarlar üzerinden taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, raporlama tarihinde parasal birim cinsinden ifade edildikleri için yeniden ifade edilmezler.
- Bilanço tarihinde parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya uygulanabilir olması durumunda en son yeniden değerlendirme tarihinden raporlama tarihine kadar olan ilgili dönüştürme katsayıları uygulanarak yeniden ifade edilir.
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden rapor tarihine kadar endeksteki değişim uygulanarak yeniden ifade edilir. Amortisman, düzeltilmiş tutarlar üzerinden ayrılır.
- Kullanım hakkı varlıkları, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden rapor tarihine kadar endeksteki değişim uygulanarak yeniden ifade edilir. Amortisman, düzeltilmiş tutarlar üzerinden hesaplanır.
- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri hariç gelir tablosundaki tüm kalemler, işlemlerin aylık çevrim katsayıları raporlama tarihine uygulanarak yeniden düzenlenmektedir.
- Enflasyonun Şirket'in net parasal pozisyonları üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihinde geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir ve bu nedenle, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlemin gerçekleştiği tarihten itibaren ilgili dönüştürme faktörleri uygulanarak yeniden düzenlenir.
- İlgili tüm tutarlar 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren dönem için, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2024'ten 30 Eylül 2025'e kadar endeksteki değişim uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

d) Kullanılan Para Birimi ve Yabancı Para Değerlemesinde Kullanılan Kurlar

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

	USD		AVRO	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
30.09.2025	41.5068	41.5816	48.7512	48.8390
31.12.2024	35,2803	35,3438	36,7362	36,8024

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

e) İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

f) Netleştirme/Mahsup

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

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 finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Şirket 31 Aralık 2024 finansal tablolarında "Kısa vadeli ilişkili taraflardan diğer alacaklar" hesabında muhasebeleştirilen 19.835.075 TL tutarındaki Pasifik Holding A.Ş.'ye ait bakiyeyi "Kısa vadeli ilişkili taraflara Peşin Ödenmiş Giderler " hesabına sınıflamıştır.

Söz konusu sınıflamaların kar/zarar tutarına bir etkisi olmamıştır.

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.

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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

a) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişik ve yorumlar

TMS 21 (Değişiklikler): Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal tabloları ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

b) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Şirket, henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 10 ve TMS 28 : Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık (Değişiklikler) Satışları veya Katkıları

TFRS 17 : Yeni Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişik.) : Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişik.) : Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

TFRS 18 : Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

TFRS 19 : Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

TFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileşmeler - 11. Değişiklik

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

TFRS 17 Yeni Sigorta Sözleşmeleri

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir.

Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, kendi için kullanım istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. Kendi için kullanım hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

TFRS 18 Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlevlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler-Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır.

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.
- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, işlem bedeline yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 10 Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 Standardı'na uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

30.09.2025: Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kasa	797	5.580
Banka mevduatları	70.527.147	216.180.274
	70.527.944	216.185.854

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Pasifik Yenilenebilir Enerji A.Ş.	-	558.352
	-	558.352

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.319.695	10.401.723
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	-	4.339.994
Pasifik Perakende Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	-	165.343
Mainty Teknoloji A.Ş.	-	155.770
Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	70.241
Pasifik Teknoloji A.Ş.	-	5.514
	11.319.695	15.138.585

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Proline Bilişim Sistemleri ve Tic. A.Ş.	759.429	-
Pasifik Teknoloji A.Ş.	651.648	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	309.271	-
Pasifik Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	37.000	-
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	1.313	-
	1.758.661	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Fatih Erdoğan	445.791.871	-
Mehmet Erdoğan	445.791.871	-
Abdulkerim Fırat	445.791.871	-
Pasifik Holding A.Ş.	14.177.286	-
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	2.065.526	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	469.630	-
Next Level Management Güvenlik ve Koruma Hizmetleri A.Ş.	2.413.846	-
Pasifik Perakende Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	2.120.770	-
Mainty Teknoloji A.Ş.	155.287	-
	1.358.777.958	-

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	26.200.308	31.942.284
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	21.444.964	22.446.268
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	3.156.270	3.413.555
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	993.603.638
	50.801.542	1.051.405.745

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	463.742.541	-
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	103.796.749	69.172.525
İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	83.118.585	132.032.292
Pasifik Holding A.Ş.	-	19.835.075
	650.657.875	221.039.892

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Fatih Erdoğan	254.444.397	289.541.949
	254.444.397	289.541.949

1 Ocak- 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu'na yapılan maaş ve benzeri ödemelerin toplamı 6.920.077 TL'dir
(30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler toplamı 1 Ocak-
30 Eylül 2024: 5.901.110 TL).

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	3.174.351.203	4.833.091.943
- İlişkili taraflardan	-	3.047.617
- Diğer taraflardan	3.174.351.203	4.830.044.326
Alacak senetleri	-	3.512.026
- Diğer taraflardan	-	3.512.026
	3.174.351.203	4.836.603.969
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(25.999.826)	(99.160.025)
- İlişkili taraflardan	-	(2.489.265)
- Diğer taraflardan	(25.999.826)	(96.670.760)
	3.148.351.377	4.737.443.944

Şirket'in kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	5.336.256.960	4.638.402.608
- İlişkili taraflara	11.319.695	16.131.571
- Diğer taraflara	5.324.937.265	4.622.271.037
Borç senetleri	17.857.125	41.308.979
- Diğer taraflara	17.857.125	41.308.979
	5.354.114.085	4.679.711.587
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(506.762.139)	(579.226.100)
- İlişkili taraflara	-	(992.986)
- Diğer taraflara	(506.762.139)	(578.233.114)
	4.847.351.946	4.100.485.487

Şirket'in uzun vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	-	2.253.764.223
- Diğer taraflara	-	2.253.764.223
	-	2.253.764.223
Ertelenmiş finansman geliri (-)	-	(1.100.981.985)
- Diğer taraflara	-	(1.100.981.985)
	-	1.152.782.238

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

Şirket'in ilişkili taraf bakiyeleri Not 5'te detaylı olarak açıklanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

7. STOKLAR

Şirket'in stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli stoklar	20.240.743.887	17.913.558.199
- Merkez Ankara Projesi	20.240.743.887	17.913.558.199
Uzun vadeli stoklar	26.442.806.352	22.730.708.622
- Kemerburgaz Projesi	9.242.598.937	9.124.989.585
- Göktürk Projesi	9.562.360.419	8.474.349.256
- Bodrum Projesi	3.360.361.976	2.188.557.574
- Levent Projesi	4.269.104.854	2.942.812.207
- Etiler Projesi	8.380.166	-
	46.683.550.239	40.644.266.821

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler	55.657.697	49.303.467
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	1.605.443.497	1.677.806.121
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	650.657.875	221.039.892
	2.311.759.069	1.948.149.480

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar (*)	11.423.535.894	15.080.397.480
Gelecek yıllara ait giderler	43.791.231	53.400.683
	11.467.327.125	15.133.798.163

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

9. ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar	1.976.361.662	-
- Diğer taraflardan	1.976.361.662	-
	1.976.361.662	-

Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar	4.543.773.233	3.382.576.412
- İlişkili taraflardan	254.444.397	289.541.949
- Diğer taraflardan	4.289.328.836	3.093.034.463
Ertelenmiş gelirler (*)	8.839.376.954	12.986.714.162
	13.383.150.187	16.369.290.574

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2025	Girişler	Müşterek Faaliyetlerdeki Pay Değişikliği Etkisi	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Maliyet değeri					
Tesis, makine ve cihazlar	23.465.400	15.886	(3.674.903)	-	19.806.383
Taşıtlar	18.938.908	1.549.048	-	-	20.487.956
Demirbaşlar	91.350.418	961.632	(16.114.102)	-	76.197.948
Özel maliyetler	53.668.941	-	(9.150.377)	-	44.518.564
	187.423.667	2.526.566	(28.939.382)	-	161.010.851
Birikmiş amortismanlar					
Tesis, makine ve cihazlar	(6.387.981)	(1.750.229)	1.398.854	-	(6.739.356)
Taşıtlar	(2.884.998)	(1.674.672)	-	-	(4.559.670)
Demirbaşlar	(41.753.661)	(5.688.854)	4.352.080	-	(43.090.435)
Özel maliyetler	(21.824.317)	(8.028.778)	4.618.812	-	(25.234.283)
	(72.850.957)	(17.142.533)	10.369.746	-	(79.623.744)
30 Eylül 2025 itibarıyla net defter değeri					81.387.107

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

	1 Ocak 2024	Girişler	Müşterek Faaliyetlerdeki Pay Değişikliği Etkisi	Çıkışlar	30 Eylül 2024
Maliyet Değeri					
Tesis, makine ve cihazlar	23.332.476	132.924	-	-	23.465.400
Taşıtlar	18.938.909	-	-	-	18.938.909
Mobilya ve demirbaşlar	87.390.840	3.365.574	-	-	90.756.414
Özel maliyetler	53.672.219	-	-	-	53.672.219
Yapılmakta olan yatırımlar	16.730.563	6.693.038	-	(23.423.601)	-
	200.065.007	10.191.536	-	(23.423.601)	186.832.942
Birikmiş Amortismanlar					
Tesis, makine ve cihazlar	(4.038.295)	(1.420.878)	-	-	(5.459.173)
Taşıtlar	(742.888)	(1.603.656)	-	-	(2.346.544)
Mobilya ve demirbaşlar	(33.845.190)	(5.642.845)	-	-	(39.488.035)
Özel maliyetler	(11.060.468)	(6.146.721)	-	-	(17.207.189)
	(49.686.841)	(14.814.100)	-	-	(64.500.941)
30 Eylül 2024 itibarıyla net defter değeri					122.332.001

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

13. SERMAYE

Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir.

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

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

24.000.000.000-TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1-TL nominal değerde paylardan oluşan toplam 4.800.000.000-TL olan çıkarılmış sermayesinin, mevcut hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak üzere toplam satış hasılatı 1.000.000.000 -TL olacak şekilde sermaye artışı gerçekleştirmiştir. Artırılan sermaye tutarını temsil edecek payların tamamının halka arz edilmeksizin, daha önce şirkete bu kaynağı aktarmış olan Fatih Erdoğan, Abdulkerim Fırat, Mehmet Erdoğan'a eşit olacak şekilde tahsisli satış yöntemi ile Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında toptan satış işlemi prosedürlerine uygun olarak gerçekleşmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu 25 Haziran 2025 tarihinde ihraç belgesini onaylanmış ve 523.560.210 TL nominal değerde tahsisli pay ihracını onaylamıştır

Paylara İlişkin Primler

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Hisse senedi ihraç primleri	2.318.829.333	1.806.635.681
	2.318.829.333	1.806.635.681

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	129.065.547	129.065.547
	129.065.547	129.065.547

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Yurtiçi satışlar	254.688.714	484.542.835
Satış iskontoları (-)	(243.395)	(52.587)
	254.445.319	484.490.248

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Satışların maliyeti (-)	(74.945.837)	(264.983.872)
	(74.945.837)	(264.983.872)

15. FAALİYET GİDERLERİ (-)

Şirket'in faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Genel yönetim giderleri	(217.633.883)	(146.913.855)
Pazarlama giderleri	(30.785.017)	(17.339.581)
	(248.418.900)	(164.253.436)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ (GİDERLER)

Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer geliri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Hisse satış kazancı (*)	919.150.103	-
Kambiyo gelirleri	1.254.235	15.131.264
Konusu kalmayan karşılıklar	60.763	2.869.925
Diğer gelirler	7.491.697	3.129.815
	927.956.798	21.131.004

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

Göktürk Adi Ortaklığı

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

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

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

Kemerburgaz Adi Ortaklığı

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

- Pasifik GYO A.Ş.'nin Adi Ortaklıktaki mevcut hissesinden %57,5'lik kısmının "Adi Ortaklık Pay Devir Sözleşmesi" imzalanarak devredilmesine,
- Söz konusu devir bedelinin belirlenmesinde yaptırılan 24 Haziran2025 tarihli değerlendirme raporunun esas alınarak işbu 57,5%'lik payın devir bedelinin 575.000.000 TL olarak belirlenmesine,
- Arsa sahipleri ile Kemerburgaz Adi Ortaklığı arasında (%35 Arsa Sahibi Hasılat Payı ve %65 Adi Ortaklık Hasılat Payı olacak şekilde) hasılat paylaşımı yöntemiyle sözleşme imzalanmasına,

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer giderleri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Kambiyo giderleri	(314.597.401)	(20.444.162)
Diğer giderler	(143.313)	(8.018)
	(314.740.714)	(20.452.180)

17. FİNANSMAN GELİRLERİ/ (GİDERLERİ)

Şirket'in finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Faiz gelirleri	1.774.862.787	1.211.675.858
Kambiyo gelirleri	12.255	4.728.502
Reeskont faiz gelirleri	57.912.958	1.604.188
	1.832.788.000	1.218.008.548

Şirket'in finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Kambiyo giderleri	-	(727.321)
Kredi faiz giderleri	(2.048.253.547)	(1.807.937.417)
Reeskont faiz giderleri	(2.415.186)	(98.790.554)
Diğer faiz giderleri	(1.884.096)	(1.785.909)
	(2.052.552.829)	(1.909.241.201)

18. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kâr, net dönem kârının, Şirket hisselerinin ağırlıklandırılmış pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Net Dönem Karı	2.686.930.680	3.864.024.878
Hisse senedi sayısı	5.323.560.210	4.800.000.000
1 hissenin nominal değeri	1	1
Ağırlıklı hisse senedi sayısı	4.987.944.691	4.800.000.000
Hisse Başına Düşen Kar	0,5387	0,8050

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

19. ERTELENEN VERGİ GELİRİ/ (GİDERİ)

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(565.211.618)	-
	(565.211.618)	-

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılıkları	4.175.200	5.621.898
Kıdem tazminatı karşılığı	2.003.767	6.539.251
Alacaklar reeskontu	227.172	22.548.220
İzin karşılığı	350.475	846.424
Adat faiz tahakkuku	-	48.452.005
Amortisman ve itfa düzeltmeleri	253.122.967	(1.129.580.071)
Devam Eden İnşaat Projeleri ile İlgili Düzeltmeler	(2.483.238.921)	(3.932.009.926)
Kullanım hakları	(348.842)	(1.597.789)
Diğer düzeltmeler	(3.651.459)	(941.222)
Ertelenmiş vergi varlıkları/ (yükümlülükleri)	(2.227.359.641)	(4.980.121.210)

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile GYO’lara uygulanan kurumlar vergisi istisnası kaldırılmış ve 2024 yılından başlanılmak üzere %30 oranında ertelenmiş vergi hesaplanmıştır. Hesaplanan ertelenen vergi KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması” konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır. Şirket 29 Mayıs 2025 tarihinde 2024 yılı hesap dönemine ait Genel Kurulu’nu yapmış ve taşınmaz kazançlarından elde ettiği gelirlerin %50’nin temettü olarak dağıtılmasına karar vermiştir. Daha sonra Şirket 10 Temmuz 2025 tarihinde almış olduğu Yönetim Kurulu kararı ile ilk Genel Kurul’un onayına sunmak üzere kar dağıtım politikası belirlemiş ve her faaliyet dönemi sonunda 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi çerçevesinde kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50’sini, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtma kararı almıştır. Söz konusu kar dağıtım politikası kararı hem Şirket internet sitesinde hem de Kamuoyu Aydınlatma Platformu’nda yayınlamıştır. Bu nedenle Şirket 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarında hesaplamaya başladığı %30 oranındaki ertelenmiş vergileri 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolardan itibaren %10 olarak hesaplamaya başlamış ve önceki yıla ait ertelenmiş vergileri ise geçmiş yıllar kar zararlarında muhasebeleştirmiştir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

20. PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)

	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Stoklar	9.917.962.731
Peşin ödenmiş giderler	1.949.993.618
Maddi duran varlıklar	12.428.361
Maddi olmayan duran varlıklar	(74.103)
Kullanım hakkı varlıkları	786.944
Ertelenmiş vergi varlığı	1.800.966.554
Ertelenmiş gelirler	(2.049.143.579)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(183.592.938)
Sermaye düzeltme farkları	(2.379.202.133)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	(402.031.082)
Geri alınmış paylar (-)	6.559.826
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir	2.957.572
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(26.166.742)
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	(6.042.153.813)
Gelir tablosu endekslemeleri	304.889.604
	2.914.180.820

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Yabancı Para Riski (Kur Riski)

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

Döviz Pozisyonu Tablosu - 30.09.2025	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	81.663	990	908
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	1.720.936	43.304	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.802.599	44.294	908
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1.802.599	44.294	908
10. Ticari Borçlar	4.864.199	122.178	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	1.282.711.751	-	27.472.179
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	1.287.575.950	122.178	27.472.179
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	16.103.639	397.517	5.944
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	16.103.639	397.517	5.944
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1.303.679.589	519.695	27.478.123
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)	(1.301.876.990)	(475.401)	(27.477.215)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(4.782.536)	(121.188)	908
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

Döviz Pozisyonu Tablosu – 31 Aralık 2024	TL karşılığı (Endeksli değer)	TL karşılığı (Tarihi değer)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	41.838	33.356	-	908
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	44.252	35.280	1.000	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	86.090	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)	86.090	68.636	1.000	908
10. Ticari Borçlar	39.711.521	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)	39.711.521	31.660.305	895.781	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	16.499.237	13.154.139	365.977	5.954
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	16.499.237	13.154.139	365.977	5.954
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	56.210.758	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)	(56.124.668)	(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)	(39.669.683)	(31.626.949)	(895.781)	908
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

22. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yönetimi 26 Ağustos 2025 tarihinde, şirketin gerçek kişi ortakları Fatih Erdoğan, Abdulkerim Fırat ve Mehmet Erdoğan tarafından nakit olarak karşılanmak üzere toplam 5 milyar TL tahsisli sermaye artırımını yapabilmek için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapmıştır. Bu kapsamda, 29 Ağustos 2025 tarihinde adı geçen ortaklarca 1 milyar TL sermaye avansı ödemesi gerçekleştirilmiş, 15 Ekim 2025 tarihinde yine aynı kapsamda olmak üzere ortaklar tarafından 1.5 milyar TL Şirket hesaplarına intikal ettirilmiş olup sermaye avansı olarak Şirket'e aktarılan tutar toplamı 2.5 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	74.142.019	222.283.314
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	46.247.291.376	40.644.266.821
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
D İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	1.758.661	19.835.075
E Diğer varlıklar		19.583.291.557	22.838.224.244
F Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	65.906.483.613	63.724.609.454
G Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	11.536.954.699	13.622.782.547
H Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
I Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	5.723.898	11.315.646
J İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	1.409.579.500	1.051.405.745
K Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	28.894.259.541	22.217.418.189
L Diğer kaynaklar		24.059.965.975	26.821.687.327
M Toplam kaynaklar (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	65.906.483.613	63.724.609.454

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Mevduat/ Katılım hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	70.423.608	283.993.314
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
N	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	10.882.693.059	11.053.385.369
O	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
P	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	-	-

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	70%	64%	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	0%	≤ %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	82%	116%	≤ %500
8	TL ve döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	0%	≤ %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0%	0%	≤ %10

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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