

**Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**  
**Anonim Şirketi**  
1 Ocak- 30 Haziran 2024 Hesap  
Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve  
Sınırlı Denetim Raporu

# ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

### 1. Giriş

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2024 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunu ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynak değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

### 2. Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

### 3. Sonuç

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

22 Ağustos 2024, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.  
*Member of Nexia*

Ayhan Çetinkaya  
Sorumlu Denetçi

## İÇİNDEKİLER

Özet Finansal Durum Tablosu	1
Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosu	3
Özet Özsermaye Değişim Tablosu	4
Özet Nakit Akış Tablosu	5
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6-33

**Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 Tarihleri İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>NOT</b>	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>16.174.203.571</b>	<b>14.313.514.657</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	24.134.425	130.635.532
Finansal yatırımlar		46.904.718	2.051.541
Ticari alacaklar		3.423.415.319	4.229.681.891
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5	32.258.672	27.798.398
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	3.391.156.647	4.201.883.493
Diğer alacaklar		7.295.925	4.394.014
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		7.295.925	4.394.014
Stoklar	7	10.865.796.149	8.279.355.217
Peşin ödenmiş giderler		1.676.355.876	1.547.639.738
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	5	510.604.111	874.829.613
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	1.165.751.765	672.810.125
Diğer dönen varlıklar		130.301.159	119.756.724
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>24.686.817.270</b>	<b>23.535.540.636</b>
Finansal yatırımlar		2.698.015	2.698.015
Diğer alacaklar		3.566.989	363.900.834
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	-	359.341.734
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		3.566.989	4.559.100
Stoklar	7	14.430.337.108	13.625.161.192
Maddi duran varlıklar	10	86.142.227	103.578.197
Kullanım hakkı varlıkları		14.873.185	16.997.925
Maddi olmayan duran varlıklar		2.543.254	3.105.073
Peşin ödenmiş giderler		9.767.435.009	9.074.305.796
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	9.767.435.009	9.074.305.796
Diğer duran varlıklar		379.221.483	345.793.604
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>40.861.020.841</b>	<b>37.849.055.293</b>

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

**Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 Tarihleri İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

<b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>Not</b>	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>5.020.325.148</b>	<b>4.248.796.859</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	11	2.560.633.440	1.401.072.378
Ticari borçlar		2.428.943.253	2.726.250.579
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5	73.469.330	234.728.592
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	2.355.473.923	2.491.521.987
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		15.381.508	6.637.959
Diğer borçlar		11.621.392	111.555.543
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	-	87.621.007
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		11.621.392	23.934.536
Diğer kısa vadeli karşılıklar		3.745.555	3.280.400
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		3.745.555	3.280.400
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>18.425.100.394</b>	<b>17.473.532.825</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	11	4.869.654.536	5.091.866.293
Ticari borçlar		1.738.184.456	2.116.094.524
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	1.738.184.456	2.116.094.524
Diğer borçlar		81.348.464	84.309.063
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	35.946.954	41.224.260
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		45.401.510	43.084.803
Ertelenmiş gelirler		11.712.277.220	10.155.334.089
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	5	183.845.697	121.629.940
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	9	11.528.431.523	10.033.704.149
Uzun vadeli karşılıklar		23.635.718	25.928.856
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		16.059.518	15.046.538
- Diğer uzun vadeli karşılıklar		7.576.200	10.882.318
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>12</b>	<b>17.415.595.299</b>	<b>16.126.725.609</b>
Ödenmiş sermaye		4.800.000.000	1.640.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		3.149.572.861	3.149.572.861
Paylara ilişkin primler/(iskontolar)		1.244.383.221	1.244.383.221
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir		(7.645.537)	(6.223.873)
- Yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları		(7.645.537)	(6.223.873)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		88.898.390	46.279.394
Geçmiş yıllar karları/ (zararları)		6.850.095.010	8.792.656.128
Net dönem karı/ (zararı)		1.290.291.354	1.260.057.878
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER ve KAYNAKLAR</b>		<b>40.861.020.841</b>	<b>37.849.055.293</b>

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

**Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

<b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR KISMI</b>	<b>NOT</b>	<b>01.01.- 30.06.2024</b>	<b>01.01.- 30.06.2023</b>	<b>01.04.- 30.06.2024</b>	<b>01.04.- 30.06.2023</b>
Hasılat	13	276.293.708	-	86.879.490	-
Satışların maliyeti (-)	13	(115.260.905)	-	(2.826.929)	-
<b>BRÜT KAR</b>		<b>161.032.803</b>	<b>-</b>	<b>84.052.561</b>	<b>-</b>
Genel yönetim giderleri (-)	14	(74.487.729)	(122.412.721)	(19.074.706)	(26.366.484)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	14	(29.292.427)	(33.136.801)	(613.096)	(18.564.438)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	15	13.544.722	2.806.679	8.001.869	1.498.389
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	15	(11.781.466)	(7.520.829)	(2.613.313)	(6.802.699)
<b>ESAS FAALİYET KARI/ (ZARARI)</b>		<b>59.015.903</b>	<b>(160.263.672)</b>	<b>69.753.315</b>	<b>(50.235.232)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		5.591.905	40.619.751	4.719.961	7.376.059
Yatırım faaliyetlerinden giderler		(1.388.495)	-	(1.388.495)	-
Tfıs 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü kazançları/ (zararları) ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri		364.871	2.434.197	342.924	754.682
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ (ZARARI)</b>		<b>63.584.184</b>	<b>(117.209.724)</b>	<b>73.427.705</b>	<b>(42.104.491)</b>
Finansal gelirler	16	478.657.524	40.138.792	214.878.840	38.051.690
Finansal giderler (-)	16	(805.261.166)	(110.405.488)	(754.487.670)	1.252.127
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)		1.553.310.812	2.244.974.697	2.014.863.702	3.321.637.618
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ (ZARARI)</b>		<b>1.290.291.354</b>	<b>2.057.498.277</b>	<b>1.548.682.577</b>	<b>3.318.836.944</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/ (Gideri)</b>					
Dönem vergi gideri (-)		-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)		-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ (ZARARI)</b>		<b>1.290.291.354</b>	<b>2.057.498.277</b>	<b>1.548.682.577</b>	<b>3.318.836.944</b>
<b>NET DÖNEM KARI/ (ZARARI)</b>		<b>1.290.291.354</b>	<b>2.057.498.277</b>	<b>1.548.682.577</b>	<b>3.318.836.944</b>
Pay başına kazanç	17	0,27	0,43	0,32	0,69
<b>KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(1.421.664)	(6.966)	(1.505.419)	(6.966)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		(1.421.664)	(6.966)	(1.505.419)	(6.966)
<b>TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(1.421.664)</b>	<b>(6.966)</b>	<b>(1.505.419)</b>	<b>(6.966)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>1.288.869.690</b>	<b>2.057.491.311</b>	<b>1.547.177.158</b>	<b>3.318.829.978</b>

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

**Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar (-)	Paylara ilişkin primler / (iskontolar)	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar Tanımlanmış fayda planları birikmiş yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar/ (zararlar)		Ana ortaklığa ait özkaynaklar toplamı
							Geçmiş yıllar karları/ (zararları)	Dönem net karı/ (zararı)	
<b>1 Ocak 2023</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>2.575.981.585</b>	<b>-</b>	<b>949.511.121</b>	<b>(2.215.418)</b>	<b>6.537.786</b>	<b>1.774.040.767</b>	<b>7.642.472.350</b>	<b>13.946.328.191</b>
Transferler	-	-	-	-	-	172.212.068	7.470.260.282	(7.642.472.350)	-
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	2.057.498.277	<b>2.057.498.277</b>
Toplam diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(6.966)	-	-	-	<b>(6.966)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6.966)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.057.498.277</b>	<b>2.057.491.311</b>
Sermaye artırımını	63.862.500	59.225.848	-	878.196.186	-	-	-	-	<b>1.001.284.534</b>
Payların geri alım işlemleri dolayısıyla meydana gelen artış/ (azalış)	-	-	(132.470.461)	-	-	-	-	-	<b>(132.470.461)</b>
<b>30 Haziran 2023</b>	<b>1.063.862.500</b>	<b>2.635.207.433</b>	<b>(132.470.461)</b>	<b>1.827.707.307</b>	<b>(2.222.384)</b>	<b>178.749.854</b>	<b>9.244.301.049</b>	<b>2.057.498.277</b>	<b>16.872.633.575</b>
<b>1 Ocak 2024</b>	<b>1.640.000.000</b>	<b>3.149.572.861</b>	<b>-</b>	<b>1.244.383.221</b>	<b>(6.223.873)</b>	<b>46.279.394</b>	<b>8.792.656.128</b>	<b>1.260.057.878</b>	<b>16.126.725.609</b>
Transferler	-	-	-	-	-	42.618.996	1.217.438.882	(1.260.057.878)	-
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	1.290.291.354	<b>1.290.291.354</b>
Toplam diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(1.421.664)	-	-	-	<b>(1.421.664)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.421.664)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.290.291.354</b>	<b>1.288.869.690</b>
Sermaye artırımını	3.160.000.000	-	-	-	-	-	(3.160.000.000)	-	-
<b>30 Haziran 2024</b>	<b>4.800.000.000</b>	<b>3.149.572.861</b>	<b>-</b>	<b>1.244.383.221</b>	<b>(7.645.537)</b>	<b>88.898.390</b>	<b>6.850.095.010</b>	<b>1.290.291.354</b>	<b>17.415.595.299</b>

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

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	NOT	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları</b>			
<b>Dönem Net Karı/ (Zararı)</b>		<b>1.290.291.354</b>	<b>2.057.498.277</b>
<b>Dönem Net Karı/ (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10	10.772.759	15.094.411
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.186.054	19.260.816
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	315.401.325	70.469.599
Gerçeğe uygun değer kayıpları/ (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(5.591.905)	(40.619.751)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>1.612.059.587</b>	<b>2.121.703.352</b>
Ticari alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler	6	806.266.572	572.910.237
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		357.431.934	1.262.072
Stoklardaki azalışlar/ (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	7	(3.391.616.848)	(15.335.109.659)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/ (artış)	8	(821.845.351)	1.557.129.958
Ticari borçlardaki artış/ (azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	(675.217.394)	(1.243.577.401)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/ (azalış)		8.743.549	9.863.600
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/ (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(15.273.743)	(422.515.169)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/ (azalış)	9	1.556.943.131	622.463.587
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/ (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(43.972.314)	10.091.621.915
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(2.043.839)	(2.958.201)
Parasal kazanç/ (kayıp)		(4.990.161)	(16.087.998)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(613.514.877)</b>	<b>(2.043.293.707)</b>
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>			
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		-	(2.709.184)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		(39.261.272)	595.259.873
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		16.378.425	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(7.028.655)	(28.704.853)
Alınan faiz	16	478.206.948	36.915.902
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış</b>		<b>448.295.446</b>	<b>600.761.738</b>
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>			
Pay ve diğer özkaynak dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		-	1.001.284.534
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(132.470.461)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		937.349.305	1.524.417.107
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış/ (azalış)		(87.621.007)	(1.097.299.272)
Ödenen faiz	16	(791.009.974)	(106.691.951)
<b>Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış</b>		<b>58.718.324</b>	<b>1.189.239.957</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b>		<b>(106.501.107)</b>	<b>(253.292.012)</b>
<b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ</b>	4	<b>130.635.532</b>	<b>362.864.226</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)</b>	4	<b>24.134.425</b>	<b>109.572.214</b>

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



## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 1. ŞİRKETİN 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

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

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

Şirket'in 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sermayesi 4.800.000.000 TL'dir. Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	30 Haziran 2024	%	31 Aralık 2023
Fatih Erdoğan	13,68	656.426.959	17,61	288.785.880
Abdulkerim Fırat	13,68	656.426.971	17,61	288.785.884
Mehmet Erdoğan	13,68	656.426.954	17,61	288.785.879
Pasifik Holding A.Ş.	14,06	674.670.774	14,06	230.512.520
Halka açık kısım	44,90	2.156.048.342	33,11	543.129.837
<b>Sermaye</b>	<b>100</b>	<b>4.800.000.000</b>	<b>100</b>	<b>1.640.000.000</b>

Şirketin 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 233 kişidir (31 Aralık 2023: 269 kişi).

#### Finansal Tabloların Onaylanması

1 Ocak- 30 Haziran 2024 ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar, 22 Ağustos 2024 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı**

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### **Müşterek Faaliyetler**

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

<b>Ortaklığın Unvanı</b>	<b>Faaliyet Konusu</b>	<b>İştirak Oranı (%)</b>
		<b>30 Haziran 2024</b>
Pasifik-Merkez Ankara Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	<b>%99</b>
Pasifik Levent Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	<b>%99</b>
Pasifik-Kemerburgaz Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	<b>%99</b>
Pasifik- Göktürk Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	<b>%99</b>
Pasifik- Bodrum Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	<b>%99</b>

#### **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 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 1.182.985 m<sup>2</sup>'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 2025 yıl sonuna kadar tamamlanması beklenmektedir.

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

Next Level İstanbul Projesi, 29 Nisan 2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Pasifik Levent Adi Ortaklığı arasında yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Levent Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi 1799 Ada, 1 Parsel 'de kayıtlı, turizm-ticaret-konut fonksiyonlu 14.445,83 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 101.302,43m<sup>2</sup>'dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 25 Ocak 2023 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Satışları devam eden, rezidans, ofis ve ticari birimlerden oluşan projenin 2026 yılı ortasında tamamlanması beklenmektedir.

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı**

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

---

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

Pasifik Kemerburgaz Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Mithatpaşa Mahallesi'nde 246 Ada, 5 Parsel' de kayıtlı 42.596,97 m<sup>2</sup>'lik arsanın satın alınması amacıyla kurulmuştur. Satışa henüz açılmayan Next Level Country konut ve ticaret projesinin arsa bedeline ilişkin taksit ödemeleri devam etmektedir. Toplam inşaat alanı 82.494 m<sup>2</sup> 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)**

Pasifik Göktürk Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1)), İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Mithatpaşa Mahallesi'nde 244 Ada, 1 Parsel' de kayıtlı 35.966,98 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'lik konu, ticaret ve park fonksiyonlu arsa alanları içerisinde inşa edilecektir. Ruhsat çalışmaları devam eden projenin, 2026 yılı ortasında tamamlanması planlanmaktadır.

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

### **2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

#### ***a) Uygulanan Finansal Raporlama Standartları***

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS'ler, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı**

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Şirket, 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

### ***b) 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.

### ***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, 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. Şirket bu nedenle, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarını da, 30 Haziran 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. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

<b>Tarih</b>	<b>Endeks</b>	<b>Düzeltilme Katsayısı</b>
30 Haziran 2024	2.319,29	1,000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,2473
30 Haziran 2023	1.351,59	1,7160

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

### d) Kullanılan Para Birimi ve Yabancı Para Değerlemesinde Kullanılan Kurlar

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

	USD		AVRO	
	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>
<b>30.06.2024</b>	32,8262	32,8853	35,1284	35,1917
<b>31.12.2023</b>	29,4382	29,4913	32,5739	32,6326

### 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

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı**

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

---

### ***g) Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi***

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

### ***h) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar***

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

## **2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları**

30 Haziran 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 ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

### ***a) 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:***

**TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması;** Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı**

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

---

**TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri;** Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları;** KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### ***b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar:***

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

**TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: 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. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı**

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

---

**TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı;** 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. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. Ayrıca, KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüştürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

KGK tarafından yapılan duyuruyla aşağıdaki işletmeler açısından Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir:

- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar. 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 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

### ***c) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler:***

**TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları;** Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.



## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı**

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

---

### ***d) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler:***

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler ile UFRS 18 Standardı UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

**UMS 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama;** Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin konvertibl olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para birimi konvertibl olmadığında döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para birimi konvertibl olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin konvertibl olmaması durumunun işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

**UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı;** Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 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 rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### **2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

30 Haziran 2024 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

### **3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ**

Bulunmamaktadır.

#### Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıdaki gibidir.

	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Kasa	4.571	6.373
Banka mevduatları	24.129.854	130.629.159
	<b>24.134.425</b>	<b>130.635.532</b>

#### 5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Pasifik Perakende Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	14.969.488	17.529.026
Pasifik Holding A.Ş.	8.983.671	-
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	8.305.513	9.647.180
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	-	622.192
	<b>32.258.672</b>	<b>27.798.398</b>

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

	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	70.472.371	187.791.307
Pasifik Donanım ve Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş.	2.381.212	6.336.258
Pasifik Perakende Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	445.392	52.271
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	40.047.954
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	170.355	500.802
	<b>73.469.330</b>	<b>234.728.592</b>

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

	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Pasifik Donanım ve Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş.	-	2.798.751
Fatih Erdoğan	-	12.656.556
Mehmet Erdoğan	-	12.656.557
Abdulkerim Fırat	-	12.656.557
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	4.080.163
Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	-	42.690.379
Pasifik Perakende Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	-	82.044
	-	<b>87.621.007</b>

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

	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	359.341.734
	-	<b>359.341.734</b>

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	18.544.311	22.899.858
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	14.451.067	17.792.562
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	2.951.576	531.840
	<b>35.946.954</b>	<b>41.224.260</b>

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

	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	238.999.793	265.468.371
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	271.604.318	609.361.242
	<b>510.604.111</b>	<b>874.829.613</b>

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

	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Fatih Erdoğan	183.845.697	121.629.940
	<b>183.845.697</b>	<b>121.629.940</b>

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu'na yapılan maaş ve benzeri ödemelerin toplamı 4.243.069 TL'dir (1 Ocak -30 Haziran 2023: 5.079.922 TL'dir).

## 6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir. Şirket'in ilişkili taraflardan alacakları Not 5'de detaylı olarak açıklanmıştır.

	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Ticari alacaklar	3.497.953.606	4.417.494.411
- İlişkili taraflardan	36.811.808	101.828.873
- Diğer taraflardan	3.461.141.798	4.315.665.538
Alacak senetleri	2.800.000	9.746.761
- Diğer taraflardan	2.800.000	9.746.761
	<b>3.500.753.606</b>	<b>4.427.241.172</b>
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(77.338.287)	(197.559.281)
- İlişkili taraflardan	(4.553.136)	(74.030.475)
- Diğer taraflardan	(72.785.151)	(123.528.806)
	<b>3.423.415.319</b>	<b>4.229.681.891</b>

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Şirket'in kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Ticari borçlar	2.121.139.872	3.068.385.603
- İlişkili taraflara	74.935.933	255.891.912
- Diğer taraflara	2.046.203.939	2.812.493.691
Borç senetleri	552.436.601	251.065.772
- Diğer taraflara	552.436.601	251.065.772
	<b>2.673.576.473</b>	<b>3.319.451.375</b>
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(244.633.220)	(593.200.796)
- İlişkili taraflara	(1.466.603)	(21.163.320)
- Diğer taraflara	(243.166.617)	(572.037.476)
	<b>2.428.943.253</b>	<b>2.726.250.579</b>

Şirket'in uzun vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Ticari borçlar	3.499.102.055	4.600.514.382
- Diğer taraflara	3.499.102.055	4.600.514.382
	<b>3.499.102.055</b>	<b>4.600.514.382</b>
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(1.760.917.599)	(2.484.419.858)
- Diğer taraflara	(1.760.917.599)	(2.484.419.858)
	<b>1.738.184.456</b>	<b>2.116.094.524</b>

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

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

## 7. STOKLAR

Şirket'in stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>Kısa vadeli stoklar</b>	<b>10.865.796.149</b>	<b>8.279.355.217</b>
- Merkez Ankara Projesi	10.865.796.149	8.279.355.217
<b>Uzun vadeli stoklar</b>	<b>14.430.337.108</b>	<b>13.625.161.192</b>
- Kemerburgaz Projesi	6.012.779.841	5.732.789.080
- Göktürk Projesi	5.757.188.572	5.145.237.269
- Bodrum Projesi	889.143.383	1.254.689.642
- Levent	1.771.225.312	1.492.445.201
	<b>25.296.133.257</b>	<b>21.904.516.409</b>

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı**

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

---

-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 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 1.182.985 m<sup>2</sup>'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 2025 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 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 101.302,43m<sup>2</sup>'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 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 m<sup>2</sup> '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 m<sup>2</sup> olan projenin ilk inşaat ruhsatı 9 Ocak 2023 tarihinde alınmış ve Mayıs 2023'ten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır.

- 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 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı içerisinde inşa edilecektir. Toplam inşaat alanı 82.493,70m<sup>2</sup> olan projenin ilk inşaat ruhsatı 9 Ocak 2023 tarihinde alınmış olup, Mayıs 2023 itibarıyla hafriyat ve zemin iyileştirmelerine yönelik inşaat faaliyetleri başlamıştır.

-Next Level Bodrum Projesi, 12 Mayıs 2023 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi'nde kayıtlı toplam 51.398 m<sup>2</sup>'lik konut, ticaret ve park fonksiyonlu arsa alanları içerisinde inşa edilecektir. Ruhsat çalışmaları devam eden projenin, 2026 yılı ortasında tamamlanması planlanmaktadır.

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	1.121.303.911	664.306.963
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	510.604.111	874.829.613
Gelecek aylara ait giderler	44.447.854	8.503.162
	<b>1.676.355.876</b>	<b>1.547.639.738</b>

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

	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Verilen avanslar (*)	9.722.790.469	9.071.203.098
Gelecek yıllara ait giderler	44.644.540	3.102.698
	<b>9.767.435.009</b>	<b>9.074.305.796</b>

(\*) 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.

### 9. ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Alınan avanslar	1.571.456.704	794.712.176
- İlişkili taraflardan	183.845.697	121.629.940
- Diğer taraflardan	1.387.611.007	673.082.236
Ertelenmiş gelirler (*)	10.140.820.516	9.360.621.913
	<b>11.712.277.220</b>	<b>10.155.334.089</b>

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

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2024	Girışler	Transferler	Çıkışlar	30 Haziran 2024
<b><u>Maliyet değeri</u></b>					
Tesis, makine ve cihazlar	16.071.055	91.556	-	-	16.162.611
Taşıtlar	13.044.833	-	-	-	13.044.833
Demirbaşlar	60.193.484	2.041.588	-	-	62.235.072
Özel maliyetler	36.968.610	-	-	-	36.968.610
Yapılmakta olan yatırımlar	11.523.757	4.854.668	-	(16.378.425)	-
<b>Toplam</b>	<b>137.801.739</b>	<b>6.987.812</b>	<b>-</b>	<b>(16.378.425)</b>	<b>128.411.126</b>
<b><u>Birikmiş amortismanlar (-)</u></b>					
Tesis, makine ve cihazlar	(2.781.517)	(806.345)	-	-	(3.587.862)
Taşıtlar	(511.690)	(733.695)	-	-	(1.245.385)
Demirbaşlar	(23.312.053)	(2.818.584)	-	-	(26.130.637)
Özel maliyetler	(7.618.282)	(3.686.733)	-	-	(11.305.015)
<b>Toplam</b>	<b>(34.223.542)</b>	<b>(8.045.357)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(42.268.899)</b>
<b>30 Haziran 2024 itibarıyla net defter değeri</b>					<b>86.142.227</b>

Maddi duran varlıklar için 30 Haziran 2024 ara hesap döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 8.045.357 TL'dir. Varlıkların değer düşüklük testine tabi tutulmasını gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

**Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı**

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2023	Girişler	Transferler	Çıkışlar	30 Haziran 2023
<b><u>Maliyet Değeri</u></b>					
Tesis, makine ve cihazlar	15.596.651	265.636	-	-	15.862.287
Taşıtlar	1.466.234	-	-	-	1.466.234
Mobilya ve demirbaşlar	44.902.580	7.414.516	-	-	52.317.096
Özel maliyetler	20.851.871	15.593.883	-	-	36.445.754
Yapılmakta olan yatırımlar	3.041.085	5.340.664	-	-	8.381.749
<b>Toplam</b>	<b>85.858.421</b>	<b>28.614.699</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>114.473.120</b>
<b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>					
Tesis, makine ve cihazlar	(1.155.207)	(426.541)	-	-	(1.581.748)
Taşıtlar	(117.348)	(86.343)	-	-	(203.691)
Mobilya ve demirbaşlar	(17.791.900)	(2.778.763)	-	-	(20.570.663)
Özel maliyetler	(975.891)	(2.381.602)	-	-	(3.357.493)
<b>Toplam</b>	<b>(20.040.346)</b>	<b>(5.673.249)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(25.713.595)</b>
<b>30 Haziran 2023 itibarıyla net defter değeri</b>					<b>88.759.525</b>

Maddi duran varlıklar için 30 Haziran 2023 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 5.673.249 TL'dir. Varlıkların değer düşüklük testine tabi tutulmasını gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.



## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 11. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

#### A. Kredi Yükümlülükleri

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

	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Kısa vadeli banka kredileri	2.559.129.484	1.399.553.450
Uzun vadeli banka kredileri	4.861.461.486	5.080.613.347
	<b>7.420.590.970</b>	<b>6.480.166.797</b>

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

<b>Kredi Vade Yapısı</b>	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
1 yıl içerisinde ödenecek	2.559.135.077	1.399.561.112
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	1.837.640.999	1.885.895.578
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	1.490.963.359	1.955.925.116
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	998.571.424	765.692.175
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	534.285.704	473.100.478
	<b>7.420.596.563</b>	<b>6.480.174.459</b>

#### B. Diğer Finansal Yükümlülükler

Şirket'in kredi kartı borçları aşağıdaki gibidir.

	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Kredi kartı borçları	5.593	7.662
	<b>5.593</b>	<b>7.662</b>

#### C. Kiralama Yükümlülükleri

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

	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Kısa vadeli kiralamalar	1.498.363	1.511.266
	<b>1.498.363</b>	<b>1.511.266</b>

	<u>30 Haziran 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Uzun vadeli kiralamalar	8.193.050	11.252.946
	<b>8.193.050</b>	<b>11.252.946</b>

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 12. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

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

Ortaklar	%	30 Haziran 2024	%	31 Aralık 2023
Fatih Erdoğan	13,68	656.426.959	17,61	288.785.880
Abdulkerim Fırat	13,68	656.426.971	17,61	288.785.884
Mehmet Erdoğan	13,68	656.426.954	17,61	288.785.879
Pasifik Holding A.Ş.	14,06	674.670.774	14,06	230.512.520
Halka açık kısım	44,90	2.156.048.342	33,11	543.129.837
<b>Sermaye</b>	<b>100</b>	<b>4.800.000.000</b>	<b>100</b>	<b>1.640.000.000</b>
Sermaye düzeltmesi farkları		3.149.572.861		3.149.572.861
<b>Düzeltilmiş sermaye</b>		<b>7.949.572.861</b>		<b>4.789.572.861</b>

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

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Hisse senedi ihraç primleri	1.244.383.221	1.244.383.221
	<b>1.244.383.221</b>	<b>1.244.383.221</b>

### Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları veya Kayıpları

Şirket, kıdem tazminatı hesaplamasında ortaya çıkan aktüeryal kazanç ve kayıplarını özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirmiştir. Ayrıca dönemler içerisinde meydana gelen değişimleri de diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Tanımlanmış fayda planları birikmiş yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	(7.645.537)	(6.223.873)
	<b>(7.645.537)</b>	<b>(6.223.873)</b>

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 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.

	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Yasal yedekler	88.898.390	46.279.394
	<b>88.898.390</b>	<b>46.279.394</b>

### Geçmiş Yıllar Karları

Şirket'in yıllar itibarıyla geçmiş yıllar karları aşağıda açıklanmıştır.

	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Geçmiş yıllar karları	6.850.095.010	8.792.656.128
	<b>6.850.095.010</b>	<b>8.792.656.128</b>

### 13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

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

	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2024</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2023</b>
Yurtiçi satışlar	276.293.708	-
	<b>276.293.708</b>	-

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

	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2024</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2023</b>
Satışların maliyeti (-)	(115.260.905)	-
	<b>(115.260.905)</b>	-

### 14. FAALİYET GİDERLERİ (-)

Şirket'in faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2024</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2023</b>
Genel yönetim giderleri	(74.487.729)	(122.412.721)
Pazarlama giderleri	(29.292.427)	33.136.801
	<b>(103.780.156)</b>	<b>(155.549.522)</b>

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 15. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ (GİDERLER)

Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer geliri aşağıdaki gibidir.

	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2024</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2023</b>
Kambiyo gelirleri	8.692.755	-
Konusu kalmayan karşılıklar	1.648.179	-
Diğer gelirler	3.203.788	2.806.679
	<b>13.544.722</b>	<b>2.806.679</b>

Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer giderleri aşağıdaki gibidir.

	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2024</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2023</b>
Kambiyo giderleri	(11.766.161)	(3.636.828)
Diğer giderler	(15.305)	(3.884.001)
	<b>(11.781.466)</b>	<b>(7.520.829)</b>

### 16. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Şirket'in finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2024</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2023</b>
Faiz gelirleri	472.615.043	36.915.902
Kambiyo gelirleri	3.013.544	3.122.866
Reeskont faiz gelirleri	3.028.937	100.024
	<b>478.657.524</b>	<b>40.138.792</b>

Şirket'in finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2024</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2023</b>
Kredi faiz giderleri	(791.009.974)	(106.691.951)
Reeskont faiz giderleri	(12.767.637)	(2.598.641)
Kambiyo giderleri	(500.968)	-
Diğer faiz giderleri	(982.587)	(1.114.896)
	<b>(805.261.166)</b>	<b>(110.405.488)</b>

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 17. PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kar veya zarar miktarı, net dönem kar veya zararının Şirket hisselerinin yıl içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023
<b>Net Dönem Karı</b>	<b>1.290.291.354</b>	<b>2.057.498.277</b>
Hisse senedi sayısı	4.800.000.000	4.800.000.000
1 hissenin nominal değeri	1	1
Ağırlıklı hisse senedi sayısı	4.800.000.000	4.800.000.000
<b>Hisse Başına Düşen Kar</b>	<b>0,27</b>	<b>0,43</b>

### 18. 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 ve Bağlı Ortaklığı**

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

<b>Döviz Pozisyonu Tablosu - 30.06.2024</b>	<b>TL Karşılığı</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>Avro</b>
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	31.897	-	908
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	13.069.077	380.055	16.890
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>13.100.974</b>	<b>380.055</b>	<b>17.798</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>13.100.974</b>	<b>380.055</b>	<b>17.798</b>
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
14. Ticari Borçlar	54.225.686	1.636.744	11.391
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	8.992.567	266.243	6.737
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>63.218.253</b>	<b>1.902.987</b>	<b>18.128</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>63.218.253</b>	<b>1.902.987</b>	<b>18.128</b>
<b>19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>20. Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(50.117.279)</b>	<b>(1.522.932)</b>	<b>(330)</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(54.193.789)</b>	<b>(1.636.744)</b>	<b>(10.483)</b>
<b>22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>25. İhracat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>26. İthalat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı**

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

<b>Döviz Pozisyonu Tablosu – 31 Aralık 2023</b>	<b>TL karşılığı (Endeksli değer)</b>	<b>TL karşılığı (Tarihi değer)</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>Avro</b>
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	331	265	9	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	27.468.829	22.022.632	729.408	16.890
3. Diğer	-	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>27.469.160</b>	<b>22.022.897</b>	<b>729.417</b>	<b>16.890</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>27.469.160</b>	<b>22.022.897</b>	<b>729.417</b>	<b>16.890</b>
10. Ticari Borçlar	76.941.462	(61.686.412)	(548.833)	(1.394.330)
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>76.941.462</b>	<b>(61.686.412)</b>	<b>(548.833)</b>	<b>(1.394.330)</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	6.702.177	(5.373.348)	(173.349)	(8.000)
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>6.702.177</b>	<b>(5.373.348)</b>	<b>(173.349)</b>	<b>(8.000)</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>83.643.639</b>	<b>(67.059.760)</b>	<b>(722.182)</b>	<b>(1.402.330)</b>
<b>19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>20. Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(56.174.479)</b>	<b>(45.036.863)</b>	<b>7.235</b>	<b>(1.385.440)</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(76.941.131)</b>	<b>(61.686.147)</b>	<b>(548.824)</b>	<b>(1.394.330)</b>
<b>22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>25. İhracat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>26. İthalat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### Kur riskine duyarlılık

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

	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>30 Haziran 2024</b>		
<b>USD'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:</b>		
USD net varlık / yükümlülüğü	(9.998.414)	9.998.414
USD riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>USD net etki</b>	<b>(9.998.414)</b>	<b>9.998.414</b>
<b>EUR'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:</b>		
EUR net varlık / yükümlülüğü	(2.319)	2.319
EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>EUR net etki</b>	<b>(2.319)</b>	<b>2.319</b>
<b>Toplam etki</b>	<b>(10.000.733)</b>	<b>10.000.733</b>

	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>31 Aralık 2023</b>		
<b>USD'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:</b>		
USD net varlık / yükümlülüğü	42.597	(42.597)
USD riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>USD net etki</b>	<b>42.597</b>	<b>(42.597)</b>
<b>EUR'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:</b>		
EUR net varlık / yükümlülüğü	(9.025.837)	9.025.837
EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>EUR net etki</b>	<b>(9.025.837)</b>	<b>9.025.837</b>
<b>Toplam etki</b>	<b>(8.983.240)</b>	<b>8.983.240</b>



## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı**

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

---

### **19. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

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

Grup Yönetim Kurulunun 19 Ağustos 2024 tarihinde almış olduğu karar neticesinde; 20 Ağustos 2024 tarihinde 1,58 TL birim fiyattan 1.000.000 adet, 21 Ağustos 2024 tarihinde 1,61 TL birim fiyattan 1.000.000 adet, 22 Ağustos 2024 tarihinde 1,62 TL birim fiyattan 1.000.000 adet olmak üzere toplam 3.000.000 adet pay geri alımı yapmış olup bu payların sermayeye oranı % 0,06250'ye 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 ve Bağlı Ortaklığı**

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

<b>olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>A</b> Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	71.039.143	132.687.073
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	25.296.133.257	21.904.516.409
<b>C</b> İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.698.015	2.698.015
<b>D</b> İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	359.341.734
<b>E</b> Diğer varlıklar		15.491.150.426	15.449.812.062
<b>F Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>40.861.020.841</b>	<b>37.849.055.293</b>
<b>G</b> Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	7.420.596.563	6.480.174.459
<b>H</b> Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>I</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	9.691.413	12.764.212
<b>J</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	35.946.954	128.845.267
<b>K</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	17.415.595.299	16.126.725.609
<b>L</b> Diğer kaynaklar		15.979.190.612	15.100.545.746
<b>M Toplam kaynaklar (Pasif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>40.861.020.841</b>	<b>37.849.055.293</b>

**Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı**

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
<b>A2</b>	Mevduat/ katılım hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	24.129.854	172.556.519
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	2.698.015,00	-
<b>N</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	3.688.749.392	4.807.705.227
<b>O</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
<b>P</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	-	-

<b>Portföy Sınırlamaları</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Asgari/ Azami Oranı</b>
<b>1</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	≤ %10
<b>2</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	62%	58%	≥ %51
<b>3</b>	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	0%	≤ %49
<b>4</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	≤ %49
<b>5</b>	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	≤ %20
<b>6</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0%	0%	≤ %10
<b>7</b>	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	64%	71%	≤ %500
<b>8</b>	TL ve döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	0%	≤ %10
<b>9</b>	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 Ortaklığı**

30 Haziran 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

---

30 Haziran 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.