

**Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve  
Müşterek Faaliyetlerinin**  
01.01.- 31.03.2022 Ara Dönemine ait Finansal  
Tablolar, Dipnotları

## İÇİNDEKİLER

Finansal Durum Tablosu	1
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosu	3
Özsermaye Değişim Tablosu	4
Nakit Akış Tablosu	5
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6-56

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

### FİNANSAL DURUM TABLOSU

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Not</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>2.930.098.893</b>	<b>2.987.968.285</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	15.905.166	243.856.179
Finansal Yatırımlar	4	325.706.274	467.435.845
Ticari Alacaklar	7	63.569.974	55.254.254
Diğer Alacaklar	8	127.384	127.384
Stoklar	9	2.212.004.758	1.938.118.127
Peşin Ödenmiş Giderler		292.073.725	264.816.517
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	115.604.139	89.427.092
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	176.469.586	175.389.425
Diğer Dönen Varlıklar	18	20.711.612	18.359.979
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>717.864.957</b>	<b>574.543.861</b>
Diğer Alacaklar	8	1.808.690	1.817.680
Kullanım Hakları	14	9.383.334	2.374.341
Maddi Duran Varlıklar	12	15.648.980	15.532.423
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	439.163	463.953
Peşin Ödenmiş Giderler		518.758.143	400.600.841
Diğer Duran Varlıklar	18	171.826.647	153.754.623
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>3.647.963.850</b>	<b>3.562.512.146</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

**FİNANSAL DURUM TABLOSU**

<b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>Not</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>102.581.863</b>	<b>120.164.910</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar		3.880.832	1.019.308
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	27	3.880.832	1.019.308
Diğer Finansal Yükümlülükler	27	1.168	-
Ticari Borçlar		93.946.512	100.128.852
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	570	3.910.106
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	93.945.942	96.218.746
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	1.651.450	345.117
Diğer Borçlar		2.702.752	18.429.351
Kısa Vadeli Karşılıklar		399.149	242.282
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	399.149	242.282
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>2.260.889.454</b>	<b>2.170.999.137</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar		524.973.812	442.850.503
- Banka Kredileri	27	519.603.565	441.554.641
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	27	5.370.247	1.295.862
Diğer Borçlar		182.439.975	325.929.254
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	166.648.534	310.577.966
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	15.791.441	15.351.288
Ertelenmiş Gelirler		1.548.127.429	1.397.333.566
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	6	13.762.878	8.950.325
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11	1.534.364.551	1.388.383.241
Uzun Vadeli Karşılıklar		5.348.238	4.885.814
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	3.591.312	3.178.888
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.756.926	1.706.926
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.363.471.317</b>	<b>2.291.164.047</b>
<b>Özkaynaklar</b>		<b>1.284.492.533</b>	<b>1.271.348.099</b>
Ödenmiş Sermaye	19	267.500.000	267.500.000
Hisse senedi ihraç primleri	19	1.013.735.492	1.013.735.492
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		1.560.009	1.336.048
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	19	1.830.292	1.830.292
- Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	19	(270.283)	(494.244)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	2.146.580	10.000
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	19	(13.370.021)	(40.324.648)
Net Dönem Karı/Zararı		12.920.473	29.091.207
<b>TOPLAM ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>3.647.963.850</b>	<b>3.562.512.146</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

**KAR veya ZARAR TABLOSU**

	Not	01.01.- 31.03.2022	01.01.- 31.03.2021
Hasılat	20	-	-
Satışların maliyeti (-)	20	-	-
<b>Brüt Kar (Zarar)</b>		-	-
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	21	(1.113.673)	(1.079.541)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(4.397.156)	(89.861)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	207.136	3.088
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(1.551.696)	(250.216)
<b>Esas Faaliyet Karı (Zararı)</b>		<b>(6.855.389)</b>	<b>(1.416.530)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	16.454.714	-
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değ.Düş. Kazançları (Zararları) ve Değ.Düş. Zararlarının İpt.	22	789.647	77.333
<b>Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)</b>		<b>10.388.972</b>	<b>(1.339.197)</b>
Finansman gelirleri	24	3.126.641	2.160.635
Finansman giderleri (-)	24	(595.140)	(28.605)
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)</b>		<b>12.920.473</b>	<b>792.833</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri</b>		-	<b>764.465</b>
- Dönem vergi gideri	25	-	(304.050)
- Ertelenmiş vergi geliri/gideri	25	-	1.068.515
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>		<b>12.920.473</b>	<b>1.557.298</b>
Pay Başına Kazanç	26	0,05	0,03
<b>Diğer Kapsamlı Gelirler</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>	19	<b>223.961</b>	<b>57.446</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazançlar (Kayıplar), Vergi Sonrası		223.961	57.446
<b>Toplam Kapsamlı Gelirler</b>		<b>13.144.434</b>	<b>1.614.744</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.-31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

**ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

	Not	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar		Özkaynaklar Toplamı	
				Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		Net Dönem Karı Zararı
<b>01.01.2021 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>19</b>	<b>12.500</b>	-	<b>(126.446)</b>	<b>821.062</b>	-	<b>(16.385.576)</b>	<b>(2.399.668)</b>	<b>(18.078.128)</b>
Transferler		-	-	-	-	10.000	(2.409.668)	2.399.668	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	57.446	-	-	-	1.557.298	1.614.744
Ödenmiş Sermaye Artırımları		49.437.500	-	-	-	-	-	-	49.437.500
Diğer		-	-	-	-	-	(2.392.516)	-	(2.392.516)
<b>31.03.2021 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>19</b>	<b>49.450.000</b>	-	<b>(69.000)</b>	<b>821.062</b>	<b>10.000</b>	<b>(21.187.760)</b>	<b>1.557.298</b>	<b>30.581.600</b>
<b>01.01.2022 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>19</b>	<b>267.500.000</b>	<b>1.013.735.492</b>	<b>(494.244)</b>	<b>1.830.292</b>	<b>10.000</b>	<b>(40.324.648)</b>	<b>29.091.207</b>	<b>1.271.348.099</b>
Transferler		-	-	-	-	2.136.580	26.954.627	(29.091.207)	-
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması		-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	223.961	-	-	-	12.920.473	13.144.434
<b>31.03.2022 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>19</b>	<b>267.500.000</b>	<b>1.013.735.492</b>	<b>(270.283)</b>	<b>1.830.292</b>	<b>2.146.580</b>	<b>(13.370.021)</b>	<b>12.920.473</b>	<b>1.284.492.533</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.-31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

		01.01.- 31.03.2022	01.01.- 31.03.2021
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları</b>			
<b>Dönem Net Karı (Zararı)</b>		<b>12.920.473</b>	<b>1.557.298</b>
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>			
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12-13	264.048	275.877
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	17	812.449	39.087
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		762.449	10.872
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		50.000	28.215
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(1.342.609)	(2.136.548)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(13.530.974)	-
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler		(13.530.974)	-
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-	(764.465)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(876.613)</b>	<b>(1.028.751)</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6-7	(8.970.599)	54.191.542
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		8.990	(0)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		(249.730.027)	(30.954.069)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	6-10	(145.414.510)	(28.863.291)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6-7	(8.478.275)	(8.057.534)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	17	1.306.333	131.802
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(25.917.516)	(2.208.167)
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		150.793.863	33.170.384
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(20.493.298)	(5.910.885)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(126.064)	-
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-	(217.256)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(307.897.716)</b>	<b>10.253.775</b>
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>			
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		211.260.545	-
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		(56.000.000)	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(355.814)	(151.741)
- Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(355.814)	(151.741)
Alınan Faiz		1.739.489	2.159.751
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışı</b>		<b>156.644.220</b>	<b>2.008.010</b>
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>			
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri	19	-	49.437.500
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		57.001.168	-
- Kredilerden Nakit Girişleri		57.000.000	-
- Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		1.168	-
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış / Azalış		(133.301.805)	(60.210.068)
Ödenen Faiz		(396.880)	(11.595)
<b>Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışı</b>		<b>(76.697.517)</b>	<b>(10.784.163)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)</b>		<b>(227.951.013)</b>	<b>1.477.622</b>
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	5	<b>243.856.179</b>	<b>887.687</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	5	<b>15.905.166</b>	<b>2.365.309</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

---

### **1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Şirket, “Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi” “Şirket” unvanı ile ilk olarak Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 453963 sicil numarası ile kurulmuş ve 11.12.2020 tarihinde tescil edilmiştir. Kuruluşa ilişkin esas sözleşme 14 Aralık 2020 tarih ve 10223 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilmiştir.

Şirket, “**Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**” “Şirket” unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul yatırım ortaklığının dönüşümün de yer aldığı esas sözleşme değişikliği Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 10 Eylül 2021 tarihinde tescil edilerek 13 Eylül 2021 tarih 10407 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu esas sözleşme değişikliğinden sonra Şirket “Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.” unvanı ile faaliyetlerine devam etmektedir.

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.

Şirketin 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla sermayesi 267.500.000 TL’dir.

Şirket’ in 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 152 kişidir. (31.12.2021: 151 kişidir.)

### **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. Şirketin müşterek faaliyetleri aşağıdaki gibidir.

---



## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Ortaklığın Unvanı	Faaliyet Konusu	İştirak Oranı (%)
		31 Mart 2022
Pasifik-Merkez Ankara Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik Levent Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik-Kemberburgaz Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik- Göktürk Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99

### **a. Merkez Ankara Adi Ortaklığı**

Merkez Ankara Projesi, 9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi” (%70 Pasifik Merkez Ankara Adi Ortaklığı- %30 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi’nde 124.476 m<sup>2</sup>’lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 1.186.436,88 m<sup>2</sup>’dir. Projenin 28 Eylül 2017 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Projenin ön satışları 28 Temmuz 2018 tarihinde başlamıştır. Proje kapsamından 3 blok kamu ofisi, 1 blok cami, 5 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 1 blok otel, 2 blok teras ofisi, 1 kule, AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir. Projenin kamu bloklarına ilişkin fazı tamamlanmış ve teslim edilmiş olup kalan fazların ise 2025 yılsonuna kadar parça halinde tamamlanması beklenmektedir.

### **b. Pasifik- Levent Adi Ortaklığı**

Next Level İstanbul Projesi, 29 Mayıs 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 30 Ada, 74-75-76-77-78-104 Parsel ’de kayıtlı, turizm-ticaret-konut fonksiyonlu 17.131 m<sup>2</sup>, park fonksiyonlu 2.748 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 19.879 m<sup>2</sup>’lik arsa alanı içerisinde inşa edilecek olan projenin toplam inşaat alanının 28.266 m<sup>2</sup> olması planlanmaktadır. Rezidans, ofis ve ticari birimlerden oluşacak projenin arsa bedeline ilişkin kısmi ödeme yapılmış olup ruhsat ve inşaat çalışmaları henüz başlamamıştır.

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

---

### **c. Pasifik- Kemerburgaz Adi Ortaklığı**

Next Level Göktürk 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 35.966,98 m<sup>2</sup> ‘lik arsa alanı içerisinde inşa edilmektedir.

### **d. Pasifik- Göktürk Adi Ortaklığı**

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 42.596,97 m<sup>2</sup> ‘lik arsa alanı içerisinde inşa edilmektedir.

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

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

#### ***Finansal tabloların hazırlanış şekli***

İlişikteki finansal tablolar 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 hazırlanmıştır.

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

#### ***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 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

---

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

### *Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi*

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Yine Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada, Tüketici Fiyat Endeksi'ne (TÜFE) göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olduğundan, 2022 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu nedenle 31 Mart 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

### *Fonksiyonel ve raporlama para birimi*

Şirket'in raporlama para birimi Türk lirası (“TL”) olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

	USD		EURO	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
31.03.2022	14,6371	14,6635	16,2855	16,3148
31.12.2021	13,3290	13,3530	15,0867	15,1139

### **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. Şirketin cari dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişikliği olmamıştır.

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

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunların yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirketin mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

---

### **31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

TFRS 7 ve TFRS 16'daki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır.

Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar. Bu değişikliğin Şirketin finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

### **31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

**TFRS 16 “Kiralamalar- COVID 19 Kira imtiyazları”** kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler; Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

**TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır.

Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

---

**TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TFRS 3 “İşletme birleşmeleri”nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- **TMS 16 “Maddi duran varlıklar”da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- **TMS 37, “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar”da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları”nın ilk kez uygulanması”, TFRS 9 “Finansal Araçlar”, TMS 41 “Tarımsal Faaliyetler” ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

**TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

**TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, Şirketin finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

### **2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

---

### **2.3.1 Hasılat**

#### *Gayrimenkul satışı*

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

#### *Hasılatın muhasebeleştirilmesi*

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

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

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

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

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

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

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

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

---

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

### *Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri*

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

### **2.3.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

#### **a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir.

#### **b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmamaktadır.

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

### 2.3.3 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, binalar haricinde elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Şirket, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar içerisinde bulunan binalarını ise gerçeğe uygun değerleriyle raporlamıştır. Binanın gerçeğe uygun değeri 10 Nisan 2021 tarihinde Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan SPK Lisanslı Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tespit edilmiştir.

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

<b><u>Maddi Varlığın Türü</u></b>	<b><u>Amortisman Oranı</u></b>
Binalar	% 2-2,5
Makine ve Teçhizat	% 6-33
Taşıtlar	% 20-25
Döşeme ve Demirbaşlar	% 5-20

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

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

### 2.3.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren ortalama 8 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir.

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



## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

---

### **2.3.5 Varlıklarda değer düşüklüğü**

#### ***Finansal olmayan varlıklar***

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

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

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

### **2.3.6 Finansal araçlar**

#### ***Sınıflandırma ve Ölçüm***

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

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

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

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

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

### **Değer Düşüklüğü**

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

### **Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi**

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

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

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

---

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

### ***Nakit ve nakit benzerleri***

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

### ***Finansal borçlar***

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

### ***2.3.7 Netleştirme***

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

### ***2.3.8 Kur değişiminin etkileri***

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

### ***2.3.9 Hisse senedi ihraç primleri***

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

### ***2.3.10 Ödenmiş sermaye***

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

---

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

---

### **2.3.11 Temettüler**

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

### **2.3.12 Pay başına kazanç**

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

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

### **2.3.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar**

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

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

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

### **2.3.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar**

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

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

### **2.3.15 Kiralama işlemleri**

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

#### ***Kiracı durumunda Şirket***

##### ***Operasyonel kiralama işlemleri***

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

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

Değerlendirmeler neticesinde TFRS 16’nın Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır. Şirket hali hazırda olan kira yükümlülüklerini ilgili dönemde gelir tablosuna kira gideri olarak kaydetmektedir.

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

### 2.3.16 İlişkili taraflar

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

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

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

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

---

### **2.3.17 Vergilendirme**

#### ***Kurumlar vergisi***

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır. Şirket’in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm işlemi 10 Eylül 2021 tarihinde tescil olması nedeniyle Şirket bu tarihten sonraki kazançlara ilişkin herhangi bir vergi hesaplaması yapmamıştır.

Şirket yine yukarıda belirtilen durum nedeniyle ilgili dönemde ertelenmiş vergi hesaplaması yapmamış ve daha önceki dönemler hesaplanan ertelenen vergiler ise cari dönemde iptal edilmiştir.

#### **2.3.18 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı**

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

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır.

Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

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

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

---

### **2.3.19 Stoklar**

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

### **2.3.20 İşletme birleşmeleri ve şerefiye**

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

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

Bağlı ortaklık alımı, iştirak edinimi ve iş ortaklıklarının kurulmasından ortaya çıkan şerefiye ödenen bedelin Şirket'in edinilen işletmedeki net tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve koşullu yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerinin oranı ve edinilen işletmedeki kontrol gücü olmayan pay tutarını aşan kısmıdır. Değer düşüklüğü testi için şerefiye, nakit üreten birimlere dağıtılır. Dağıtım, şerefiyenin olduğu işletme birleşmesinden fayda sağlaması beklenen nakit üreten birimlere veya nakit üreten birim gruplarına yapılır. Şerefiyenin dağıtıldığı her bir birim veya birim grubu işletme içi yönetsel amaçlarla, şerefiyenin izlendiği işletmenin en küçük varlık grubudur. Şerefiye faaliyet bölümleri bazında takip edilir. Şerefiyedeki değer düşüklüğü gözden geçirmeleri yılda bir kez veya olay veya şartlardaki değişikliklerin değer düşüklüğü ihtimalini işaret ettiği durumlarda daha sık yapılmaktadır.

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

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

---



## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

### 2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

### 2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrol

31 Aralık 2021 tarihi 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.

## 3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

31.03.2022: Bulunmamaktadır.

## 4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket’in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	31.03.2022	31.12.2021
Kira sertifikası katılım fonları	325.706.274	467.435.845
	<b>325.706.274</b>	<b>467.435.845</b>

Kira sertifikası katılım fonlarının maliyet bedeli 309.251.560 TL olup finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilmiştir. Cari dönemde yatırım faaliyetlerden gelir içerisinde 16.454.714 TL gerçeğe uygun değer farkı olarak raporlanmıştır.

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

### 5. NAKİT VE NAKİT BENZELERİ

Şirket'in nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıdaki gibidir.

<b>Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Kasa	3.824	13.545
Bankadaki Nakit	15.901.342	243.842.634
	<b>15.905.166</b>	<b>243.856.179</b>

### 6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirketin ilişkili taraflarla olan borç ve alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

<b>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	29.420.943	-
NL Proje Yönetim A.Ş.	7.028.700	7.028.700
Destel Connect Elk. Elektronik San.ve Tic. A.Ş.	79.154.496	82.398.392
	<b>115.604.139</b>	<b>89.427.092</b>

<b>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Kısa Vadeli)</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	570	18.988
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	-	3.891.117
	<b>570</b>	<b>3.910.106</b>

<b>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Uzun Vadeli)</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Pasifik Gayrimenkul Yat. İnş. A.Ş.	166.648.534	299.950.339
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	-	10.627.627
	<b>166.648.534</b>	<b>310.577.966</b>

<b>Ertelenmiş Gelirler (Uzun Vadeli)</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	2.777.394	2.777.171
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	5.625.696	828.387
Gerçek Kişiler	5.359.788	5.344.767
	<b>13.762.878</b>	<b>8.950.325</b>

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu'na yapılan maaş ve benzeri ödemelerin toplamı 300.000 TL'dir. (31 Aralık 2021:1.210.000 TL'dir.)

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

### 7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

<b>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Ticari alacaklar- 3. taraflardan	66.985.477	58.014.878
Ticari alacaklar reeskontu (-)	(3.415.503)	(2.760.624)
	<b>63.569.974</b>	<b>55.254.254</b>

Şirket'in İlişkili Taraflardan alacakları Not 6'da detaylı olarak açıklanmıştır.

Kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

<b>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Ticari borçlar- 3. taraflara	96.472.439	100.724.424
Ticari borçlar reeskontu (-)	(2.560.751)	(4.856.686)
Ticari borçlar- ilişkili taraflara	601	4.202.616
Diğer ticari borçlar	34.223	58.498
	<b>93.946.512</b>	<b>100.128.852</b>

Şirket'in İlişkili Taraflara olan borçları Not 6'da detaylı olarak açıklanmıştır.

### 8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in kısa vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

<b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Vergi alacakları	127.384	127.384
	<b>127.384</b>	<b>127.384</b>

Şirket'in İlişkili Taraflardan diğer alacakları Not 6'da detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirket'in uzun vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

<b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Verilen depozito ve teminatlar	1.808.690	1.817.680
	<b>1.808.690</b>	<b>1.817.680</b>

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

<b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Diğer çeşitli borçlar- 3. taraflara	41.565	15.135
Ödenecek vergi ve fonlar	2.661.187	18.414.216
	<b>2.702.752</b>	<b>18.429.351</b>

Uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

<b>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Alınan depozito ve teminatlar	15.791.441	15.351.288
Diğer çeşitli borçlar- ilişkili taraflara	166.648.534	310.577.966
	<b>182.439.975</b>	<b>325.929.254</b>

Şirket'in ilişkili taraflara diğer borçları Not 6'te detaylı olarak açıklanmıştır.

## 9. STOKLAR

Şirket'in stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Merkez Ankara Projesi	2.132.330.670	1.933.275.712
Next Level İstanbul Projesi	76.884.807	4.842.415
Next Level Göktürk Projesi	2.265.657	-
Next Level Country Projesi	523.624	-
	<b>2.212.004.758</b>	<b>1.938.118.127</b>

(\*) Merkez Ankara Projesi, 9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan “Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı Sözleşmesi” (%70- %30 paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi'nde 124.476 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 1.186.436,88 m<sup>2</sup>'dir. Projenin 28 Eylül 2017 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Projenin ön satışları 28 Temmuz 2018 tarihinde başlamıştır. Proje kapsamından 3 blok kamu ofisi, 1 blok cami, 5 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 1 blok otel, 2 blok teras ofisi, 1 kule, AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir. Projenin fazlar halinde 2025 yılsonuna kadar tamamlanması beklenmektedir. Projenin kamu bloklarına ilişkin fazı tamamlanmış ve teslim edilmiş olup kalan fazların ise 2025 yılsonuna kadar parça halinde tamamlanması beklenmektedir.

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

(\*\*) Next Level İstanbul Projesi, 29 Mayıs 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 30 Ada, 74-75-76-77-78-104 Parsel ’de kayıtlı, turizm-ticaret-konut fonksiyonlu 17.131 m2, park fonksiyonlu 2.748 m2 olmak üzere toplam 19.879 m2’lik arsa alanı içerisinde inşa edilecek olan projenin toplam inşaat alanının 28.266 m2 olması planlanmaktadır. Rezidans, ofis ve ticari birimlerden oluşacak projenin arsa bedeline ilişkin kısmi ödeme yapılmış olup ruhsat ve inşaat çalışmaları henüz başlamamıştır.

Şirket stoklarında takip ettiği projeleri 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Şirket’ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan SPK Lisanslı Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tespit edilmiştir. Hazırlanan değerlendirme raporunda Merkez Ankara Projesi ve Next Level İstanbul Projesinde dönem sonu itibarıyla değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

### 10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş kısa vadeli giderlerin detayı aşağıdaki gibidir.

<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Verilen avanslar- 3. Taraflara	171.962.822	175.123.381
Verilen avanslar- ilişkili taraflara	115.604.139	89.427.092
Gelecek aylara ait giderler	4.506.764	266.044
	<b>292.073.725</b>	<b>264.816.517</b>

Peşin ödenmiş uzun vadeli giderlerin detayı aşağıdaki gibidir.

<b>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Verilen avanslar- 3. Taraflara	164.487.428	-
Verilen avanslar- Emlak Konut	354.172.500	400.520.421
Gelecek yıllara ait giderler	98.215	80.420
	<b>518.758.143</b>	<b>400.600.841</b>

Cari dönemdeki verilen avans Next Level İstanbul Projesi adına Emlak Konut’a yapılan kısmi arsa payı ödemesinden oluşmaktadır.

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

### 11. ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirketin cari dönem itibariyle kısa vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

Uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

<b>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Ertelenmiş gelirler- 3. Taraflar (*)	1.534.364.551	1.388.383.241
Ertelenmiş gelirler- ilişkili taraflar	13.762.878	8.950.325
	<b>1.548.127.429</b>	<b>1.397.333.566</b>

(\*) Ertelenmiş gelirler Merkez Ankara Projesi kapsamında satışı yapılmış ancak teslimatı henüz yapılmamış gayrimenkuller gelirlerinden oluşmaktadır.

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.-31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

<b>Duran Varlık</b>	<b>01.01.2022</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.03.2022</b>
Binalar	13.365.000	-	-	<b>13.365.000</b>
Makine Tesis ve Cihazlar	261.312	-	-	<b>261.312</b>
Demirbaşlar	4.281.371	355.814	-	<b>4.637.185</b>
	<b>17.907.683</b>	<b>355.814</b>	-	<b>18.263.497</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>	<b>01.01.2022</b>	<b>Dönem Gideri</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.03.2022</b>
Binalar	(267.300)	(65.909)	-	<b>(333.209)</b>
Makine Tesis ve Cihazlar	(80.073)	(9.162)	-	<b>(89.236)</b>
Demirbaşlar	(2.027.886)	(164.187)	-	<b>(2.192.073)</b>
	<b>(2.375.260)</b>	<b>(239.258)</b>	-	<b>(2.614.518)</b>
<b>Maddi Duran Varlıklar (Net)</b>	<b>15.532.423</b>			<b>15.648.980</b>

Maddi Duran Varlıklar için 2022 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 239.258 TL'dir. Varlık değer düşüklüğü testine tabi tutulmayı gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

**Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

<b>Maddi Duran Varlıklar</b>	<b>01.01.2021</b>	<b>Girişler/ Pay Değişim Etkisi</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2021</b>
Binalar	6.736.500	6.628.500	-	<b>13.365.000</b>
Makine Tesis ve Cihazlar	469.664	516.953	(725.306)	<b>261.312</b>
Demirbaşlar	1.820.589	2.556.312	(95.530)	<b>4.281.371</b>
	<b>9.026.753</b>	<b>9.701.765</b>	<b>(820.836)</b>	<b>17.907.682</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>	<b>01.01.2021</b>	<b>Dönem Gideri</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2021</b>
Binalar	-	(267.300)	-	<b>(267.300)</b>
Makine Tesis ve Cihazlar	(238.587)	(374.229)	532.742	<b>(80.073)</b>
Demirbaşlar	(708.112)	(1.325.663)	5.889	<b>(2.027.886)</b>
	<b>(946.699)</b>	<b>(1.967.192)</b>	<b>538.631</b>	<b>(2.375.260)</b>
<b>Maddi Duran Varlıklar (Net)</b>	<b>8.080.054</b>			<b>15.532.423</b>

Maddi Duran Varlıklar için 2021 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 1.046.130 TL'dir. Varlık değer düşüklüğü testine tabi tutulmayı gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.



## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

### 13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket’in maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

<b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b>	<b>01.01.2022</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.03.2022</b>
Haklar	830.841	-	-	830.841
	830.841	-	-	830.841

  

<b>Birikmiş Amortisman</b>	<b>01.01.2022</b>	<b>Dönem Gideri</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.03.2022</b>
Haklar	(366.888)	(24.790)	-	(391.678)
	(366.888)	(24.790)	-	(391.678)

  

<b>MODV (Net)</b>	<b>463.953</b>			<b>439.163</b>
-------------------	----------------	--	--	----------------

<b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b>	<b>01.01.2021</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2021</b>
Haklar	418.777	412.064	-	830.841
	418.777	-	-	830.841

  

<b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>	<b>01.01.2021</b>	<b>Dönem Gideri</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2021</b>
Haklar	(134.255)	(232.634)	-	(366.888)
	(134.255)	(232.634)	-	(366.888)

  

<b>MODV (Net)</b>	<b>284.523</b>			<b>463.953</b>
-------------------	----------------	--	--	----------------

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

### 14. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket'in bina ve binek araç kiralaması yapmaktadır. Kiralanan bina ve binek araçlar için ortalama kira süresi 3 yıl olarak esas alınmıştır.

	<u>31.03.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Kullanım Hakkı Varlıklar	11.611.811	3.915.371
Kullanım Hakkı Varlıkları Amortismanı (-)	(2.228.477)	(1.541.030)
	<b>9.383.334</b>	<b>2.374.341</b>

Kullanım hakkı yükümlülükleri kısa ve uzun vadeli borçlanmalar dipnotu altında açıklanmıştır.

### 15. KARŞILIKLAR ve TEMİNAT, REHİN, İPOTEK VE KEFALETLER (“TRİK”)

#### a. Şirket tarafından verilen TRİK'ler

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

<u>31.03.2022</u>	<u>USD</u>	<u>Euro</u>	<u>TL</u>	<u>TL Karşılığı</u>
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	177.990.000	<b>177.990.000</b>
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
-Kefaletler	-	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
	-	-	<b>177.990.000</b>	<b>177.990.000</b>

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

<b><u>31.12.2021</u></b>	<b><u>USD</u></b>	<b><u>Euro</u></b>	<b><u>TL</u></b>	<b><u>TL Karşılığı</u></b>
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	71.550.000	<b>71.550.000</b>
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
-Kefaletler	-	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
	-	-	<b>71.550.000</b>	<b>71.550.000</b>

### **b. Karşılıklar**

Şirket'in dava karşılıkları **işçilik ve tazminat davalarından** oluşmaktadır. Dava karşılıklarının bilgiler aşağıdaki gibidir;

<b>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</b>	<b><u>31.03.2022</u></b>	<b><u>31.12.2021</u></b>
Dava karşılıkları	1.756.926	1.706.926
	<b>1.756.926</b>	<b>1.706.926</b>

## **16. KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER VE TAAHHÜTLER**

### **Temlik Sözleşmeleri**

Şirket'in temlik sözleşmelerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

**-11 Kasım 2019 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi:** Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliği 'nin 11 Kasım 2019 tarih 38437 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 575.000.000,00.-TL'sını, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. 'nin bu iş sebebiyle kullandığı

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

---

ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’ nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’ a devir ve temlik etmiştir. Bu temlik sözleşmesi Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı eski hissedarı Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. arasında tesis edilen alacağın temlik sözleşmesinden sonra gelmek üzere imzalanmıştır. Alacağın temlik sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket’in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı’nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesi uyarınca, Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı’nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO’nun izninin alınması gerekmekte olup söz konusu işbu temlikname ile ilgili olarak Emlak Konut GYO’dan gerekli izin alınmıştır.

**-28 Ocak 2021 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi:** Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 28 Ocak 2021 tarih 4502 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 250.000.000.-TL’sını, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’ nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’ nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’ a devir ve temlik etmiştir. Bu temlik sözleşmesi Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı eski hissedarı Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. arasında tesis edilen alacağın temlik sözleşmesinden sonra gelmek üzere imzalanmıştır. Alacağın temlik sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket’ in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

---

Temlik Eden Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı’nın temlik borçlusunu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesi uyarınca, Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı’nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.’nin izninin alınması gerekmekte olup söz konusu işbu temlikname ile ilgili olarak Emlak Konut GYO A.Ş.’den gerekli izin alınmıştır.

### ***-24 Haziran 2021 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi:***

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 24 Haziran 2021 tarih 21317 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusunu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 410.000.000.-TL’sını, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’ a devir temlik etmiştir. Bu temlik sözleşmesi Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı eski hissedarı Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. arasında tesis edilen alacağın temliki sözleşmesinden sonra gelmek üzere imzalanmıştır.

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

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

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

---

### ***-12 Mayıs 2021 tarihli Türkiye Halk Bankası A. Ş. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi:***

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 12 Mayıs 2021 tarih 14794 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 29 Nisan 2021 tarihli “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 437.250.000.-TL’sını, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’ nin Temlik Alan ile imzaladığı 27 Nisan 2021 tarihli kredi sözleşmesi çerçevesinde kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’ nin Pasifik - Levent Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’ a devir temlik etmiştir. Alacağın temlik sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket’in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

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

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

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

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

---

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

### ***-03 Kasım 2021 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi:***

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 03 Kasım 2021 tarih 43285 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 126.841.499.-TL'sını, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir.

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

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

### ***-27 Aralık 2021 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi:***

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 27 Aralık 2021 tarih 57521 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 71.000.000.-TL'sını, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’ a devir temlik etmiştir.

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

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

### 17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

#### 1) Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

**Kıdem Tazminatı Karşılığı:** Şirket tüm personelinin erkeklerde 25, kadınlarda 20 yıl çalışarak kıdemi doldurduğunda emekli olacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %28 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Yine İş Kanunlarına göre, kıdem tazminatının üst sınırının da her yıl aynı oranda artacağı varsayılır. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur.

Bu tutarda devlet tahvillerinin uzun vadelielerinde 31 Mart 2022 tarihinde borsada gerçekleşen ortalama faiz oranı olan %17 esas alınarak, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutulur.

Emekli olması mümkün iken hala çalışmaya devam edenler ile emekli olduktan sonra çalışmaya devam edenlerin bilanço tarihinde ayrılacağı varsayılmıştır.

Kıdem tazminatı tutarı, her yıl yeniden belirlenen bir üst sınıra tabidir. Bu hesaplar sırasında kıdem tazminatına esas ücretin üst sınırı dikkate alınmıştır. Bu üst sınır 31 Mart 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL’dir. (31.12.2021:8.284,51TL)

Kıdem tazminatı karşılık hesaplarındaki gelişmeler aşağıdaki gibidir:

<b>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Kıdem tazminatı karşılığı- uzun vade	3.591.312	3.178.888
	<b>3.591.312</b>	<b>3.178.888</b>



## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

<b>Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>1 Ocak itibarıyla karşılık</b>	<b>3.178.888</b>	<b>465.170</b>
Pay Oranı Değişim Etkisi	-	1.467.209
Hizmet maliyeti	642.245	1.200.568
Faiz maliyeti	120.204	96.244
Ödenen kıdem tazminatları	(126.064)	(222.925)
Aktüeryal kayıp / kazanç	(223.961)	172.622
<b>31 Aralık itibarıyla karşılık</b>	<b>3.591.312</b>	<b>3.178.888</b>

Şirket'in kullanılmayan izin karşılığı detayı aşağıdaki gibidir.

<b>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Kullanılmamış izin karşılığı- kısa vade	399.149	242.282
	<b>399.149</b>	<b>242.282</b>

## 2) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Personele borçlar	1.213.300	10.361
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	438.150	334.756
	<b>1.651.450</b>	<b>345.117</b>

## 18. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

<b>Diğer Dönen Varlıklar</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Devreden KDV	18.831.265	17.083.652
İş avansları	1.561.948	1.276.327
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	318.399	-
	<b>20.711.612</b>	<b>18.359.979</b>

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Şirket’in diğer duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

<b>Diğer Duran Varlıklar</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	171.826.647	153.754.623
	<b>171.826.647</b>	<b>153.754.623</b>

## 19. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

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

<b>Ortaklar</b>	<b>%</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2021</b>
Fatih Erdoğan	24,92%	66.666.667	24,92%	66.666.667
Abdulkerim Fırat	24,92%	66.666.667	24,92%	66.666.667
Mehmet Erdoğan	24,92%	66.666.666	24,92%	66.666.666
Halka Açık Kısım	25,24%	67.500.000	25,24%	67.500.000
<b>Nominal sermaye</b>		<b>267.500.000</b>		<b>267.500.000</b>

Şirket’ in kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL’dir. Şirket’in cari dönem sonunda kadar sermayesinde yaşanan değişimler aşağıdaki gibidir.

- Şirket, 25 Mart 2021 tarihli Genel Kurul kararı ile 49.400.000 TL sermaye artırımını yapmış ve 29 Mart 2021 tarihli 10297 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde yayınlanarak Şirketin sermayesi 49.450.000 TL olmuştur.

-Şirket, 08 Nisan 2021 tarihli Genel Kurul kararı ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım A. Ş. nin aktifinde kayıtlı bulunan ve Şirket’in ortağı olduğu Pasifik Merkez Adi Ortaklığındaki %49,10 oranındaki hissesinin kısmi bölünme yolu ile Şirket’e devredilmesinden karşılanmasına karar verilmiştir. Bahsedilen değişiklik karşılığında şirket 5.010 TL karşılığında sermaye artırımını yapmış ve 27 Nisan 2021 tarihli ve 10297 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde yayınlanarak Şirketin sermayesi 49.455.010 TL olmuştur.

-Şirket, 28 Nisan 2021 tarihli Genel Kurul kararı ile 150.544.990 TL sermaye artırımını yapmış ve 03 Mayıs 2021 tarihli 10321 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde yayınlanarak güncel sermayesi 200.000.000 TL olmuştur.

- Halka arz sonrasında Şirket’in 200.000.000 sermayesi 67.500.000 TL nominal değerli (B) grubu payların sermaye artırımını yoluyla halka arz edilmesi sonucunda Şirket’ in sermayesi 267.500.000 TL olmuştur.

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

### Paylara İlişkin Primler

Şirketin, 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 itibariyle detayı aşağıdaki gibidir.

	<u>31.03.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Hisse Senedi İhraç Primleri	1.013.735.492	1.013.735.492
	<b>1.013.735.492</b>	<b>1.013.735.492</b>

### Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

Şirket'in 31 Mart 2022 tarihi itibariyle finansal tablolarındaki maddi duran varlık değer artışı, Adi Ortaklık 'tan gelen Merkez Ankara projesi içerisinde bulunan satış ofisinden kaynaklanmaktadır. Satış ofisi cari dönemde gerçeğe uygun değer ile raporlamaya başlamıştır. Bu nedenle maddi duran varlıklarda oluşan değer artış farkları özkaynaklarda yeniden değerlendirme artışı olarak raporlanmıştır. Değer artışlarına ilişkin hesaplamaların detayı aşağıdaki gibidir.

#### Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları

<b>a. MDV' nin Değerlenmiş Değeri</b>	<b>13.365.000</b>
– Bina Değeri	13.365.000
<b>b. Değerleme Öncesi Net Kayıtlı Değer</b>	<b>11.534.708</b>
– Bina Değeri	11.534.708
<b>c. Net Değer Artışı (a-b)</b>	<b>1.830.292</b>

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

Şirket, kıdem tazminatı hesaplamasında ortaya çıkan Aktüeryal Kazanç ve Kayıpları özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirmiştir. Ayrıca dönemler içerisinde meydana gelen değişimleri de Diğer Kapsamlı Kar Zararlar Tablosuna yansıtmıştır.

Aktüeryal Kazanç / Kayıp	<u>31.03.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Dönem Başı	(494.244)	(126.446)
Aktüeryal Kazanç / Kayıp	223.961	(367.798)
<b>Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</b>	<b>(270.283)</b>	<b>(494.244)</b>

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

### Geçmiş Yıllar Kar ve Zararları (-)

Şirketin yıllar itibariyle geçmiş yıllar kar/zararları aşağıda açıklanmıştır.

<b>Geçmiş Yıllar Kâr ve Zararları</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Geçmiş yıllar zararları (-)	(13.370.021)	(40.324.648)
	<b>(13.370.021)</b>	<b>(40.324.648)</b>

### 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>Yedekler</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Yasal yedekler	2.146.580	10.000
	<b>2.146.580</b>	<b>10.000</b>

## 20. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in dönem sonu ve önceki dönem itibariyle gayrimenkul geliri satışı ve buna ilişkin olarak satışların maliyeti de bulunmamaktadır.

## 21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Mart 2022 tarihi sona eren hesap dönemlerinde, Şirket'in genel yönetim gideri ve pazarlama gideri aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01.- 31.03.2022</b>	<b>01.01.- 31.03.2021</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(4.397.156)	(89.861)
Pazarlama giderleri (-)	(1.113.673)	(1.079.541)
	<b>(5.510.829)</b>	<b>(1.169.402)</b>

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.-31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Şirket’in genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

<b>Genel Yönetim Giderleri Detayı</b>	<b>01.01.- 31.03.2022</b>	<b>01.01.- 31.03.2021</b>
Personel giderleri	(2.437.690)	-
Kıdem tazminatı karşılığı	(217.734)	(4.333)
İzin karşılığı	(189.230)	-
Amortisman giderleri ve itfa payları	(3.546)	(1.209)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(355.215)	-
Seyahat giderleri	(20.071)	-
Danışmanlık giderleri	(351.196)	-
Banka giderleri	(711.251)	-
Dava karşılık giderleri	(50.000)	(42.369)
Diğer giderler	(61.223)	(41.951)
	<b>(4.397.156)</b>	<b>(89.861)</b>

Şirket’in pazarlama giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

<b>Pazarlama Giderleri Detayı</b>	<b>01.01.- 31.03.2022</b>	<b>01.01.- 31.03.2021</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	(86.743)	-
Amortisman giderleri ve itfa payları	(134.289)	(67.792)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(28.490)	-
Enerji giderleri	(74.229)	-
Haberleşme giderleri	(17.139)	-
Danışmanlık giderleri	(20.295)	-
Reklam ve promosyon giderleri	(630.052)	(1.011.749)
Diğer giderler	(122.437)	-
	<b>(1.113.673)</b>	<b>(1.079.541)</b>

## 22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Mart 2022 tarihinde sona eren yıla ait esas faaliyetlerden gelirler ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>01.01.- 31.03.2022</b>	<b>01.01.- 31.03.2021</b>
Diğer gelir ve karlar	207.136	3.088
	<b>207.136</b>	<b>3.088</b>

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b>	<b>01.01.- 31.03.2022</b>	<b>01.01.- 31.03.2021</b>
Kambiyo zararları	(1.441.321)	(4.355)
Diğer gider ve zararlar	(110.375)	(245.861)
	<b>(1.551.696)</b>	<b>(250.216)</b>

Şirket’ in TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü kazançları (zararları) ve değer düşüklüğü zararlarının iptallerinin detayları aşağıdaki gibidir.

<b>TFRS 9 Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları)</b>	<b>01.01.- 31.03.2022</b>	<b>01.01.- 31.03.2021</b>
TFRS 9 Beklenen zarar karşılığı/iptali	789.647	77.333
	<b>789.647</b>	<b>77.333</b>

### 23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01.- 31.03.2022</b>	<b>01.01.- 31.03.2021</b>
Kira sertifikası fon gelirleri	16.454.714	-
	<b>16.454.714</b>	<b>-</b>

### 24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Finansman Gelirleri</b>	<b>01.01.- 31.03.2022</b>	<b>01.01.- 31.03.2021</b>
Faiz gelirleri	1.739.489	2.159.751
Kambiyo karları	1.387.152	884
	<b>3.126.641</b>	<b>2.160.635</b>

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.-31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Finansman Giderleri</b>	<b>01.01.- 31.03.2022</b>	<b>01.01.- 31.03.2021</b>
Reeskont faiz giderleri	(78.056)	-
Faiz giderleri	(396.880)	(28.605)
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	(120.204)	-
	<b>(595.140)</b>	<b>(28.605)</b>

## 25. VERGİ VARLIĞI ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ ile VERGİ GİDERLERİ

### Vergi Geliri ve Gideri

Şirket dönemler itibarı faaliyet vergi geliri/(gideri) aşağıdaki gibidir;

<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri</b>	<b>01.01.- 31.03.2022</b>	<b>01.01.- 31.03.2021</b>
Cari dönem kurumlar vergisi	-	(304.050)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	1.068.515
	-	<b>764.465</b>

## 26. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

<b>Hisse Başına Kazanç</b>	<b>01.01.- 31.03.2022</b>	<b>01.01.- 31.03.2021</b>
<b>Net Dönem Karı/Zararı</b>	<b>12.920.473</b>	<b>1.557.298</b>
Hisse senedi sayısı	267.500.000	49.450.000
1 hissenin nominal değeri (TL)	1	1
Ağırlıklandırılmış hisse senedi sayısı	267.500.000	49.450.000
<b>Hisse Başına Düşen Kar/Zarar</b>	<b>0,05</b>	<b>0,03</b>

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

### 27. FİNANSAL BORÇLAR

Şirket’ in cari dönem ve önceki dönem tarihleri itibariyle mevcut finansal borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir:

<b>Finansal Borçlar</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Banka Kredileri	519.603.565	441.554.641
	<b>519.603.565</b>	<b>441.554.641</b>

Şirketin cari dönem ve önceki dönem itibariyle finansal borçlarının vade yapısı aşağıdaki gibidir.

<b>Kredi Vade Yapısı</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
1 - 2 yıl arasında ödenecek	179.032.136	157.983.212
2 - 3 yıl arasında ödenecek	128.285.714	112.000.000
3 - 4 yıl arasında ödenecek	128.285.714	112.000.000
4 - 5 yıl arasında ödenecek	84.000.000	59.571.429
	<b>519.603.565</b>	<b>441.554.641</b>

Şirket’ in diğer kısa vadeli finansal yükümlülükleri aşağıdaki gibidir.

	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Kredi Kartı Borçları	1.168	-
	<b>1.168</b>	<b>-</b>

Şirket’in kısa ve uzun vadeli diğer borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir.

<b>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Kısa Vadeli Kiralamalar (TFRS 16)	3.880.832	1.019.308
	<b>3.880.832</b>	<b>1.019.308</b>

<b>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Uzun Vadeli Kiralamalar (TFRS 16)	5.370.247	1.295.862
	<b>5.370.247</b>	<b>1.295.862</b>



## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

#### Sermaye Risk Yönetimi

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

	<u>31.03.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Toplam Borçlar	888.357.268	262.589.831
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(243.856.179)	(887.687)
<b>Net Borç</b>	<b>644.501.089</b>	<b>261.702.144</b>
Toplam Özkaynak	1.271.348.099	(18.078.128)
<b>Net Borç/Özsermaye Oranı</b>	<b>0,51</b>	<b>(14,48)</b>

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

#### Kredi Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaya çalışmaktadır. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterilerinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterilerinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir.

Şirket, kredi/alacaklarının tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili kredi/alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Ayrıca finansal varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve finansal varlığın kayıtlı değerinin gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırılması suretiyle test edilmektedir.

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Kredi riskine maruz varlıkların görünümü aşağıdaki gibidir.

31.03.2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
<b>Raporlama tarihi itibariyle maruz kalan azami kredi riski</b>	-	63.569.974	-	127.384	15.901.342
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	63.569.974	-	127.384	15.901.342
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-

31.12.2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
<b>Raporlama tarihi itibariyle maruz kalan azami kredi riski</b>	-	55.254.254	-	127.384	243.842.634
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	55.254.254	-	127.384	243.842.634
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-

### Likidite Riski

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

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

### 31.03.2022

<b>Yükümlülükler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>3 aydan kısa</b>	<b>3-12 ay arası</b>	<b>1-5 yıl arası</b>	<b>Vadesiz</b>
Finansal Borçlar	<b>528.854.644</b>	-	3.880.832	524.973.812	-
Ticari Borçlar	<b>93.946.512</b>	37.578.605	56.367.907	-	-
Diğer Borçlar	<b>185.142.727</b>	1.081.101	1.621.651	182.439.975	-
Ertelenmiş Gelirler	<b>1.548.127.429</b>	-	-	1.548.127.429	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	<b>7.241.970</b>	1.651.450	-	-	5.590.520
<b>Toplam Borç</b>	<b>2.363.313.282</b>	<b>40.311.156</b>	<b>61.870.390</b>	<b>2.255.541.216</b>	<b>5.590.520</b>

### 31.12.2021

<b>Yükümlülükler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>3 aydan kısa</b>	<b>3-12 ay arası</b>	<b>1-5 yıl arası</b>	<b>Vadesiz</b>
Finansal Borçlar	<b>443.869.811</b>	-	1.019.308	442.850.503	-
Ticari Borçlar	<b>100.128.852</b>	40.051.541	60.077.311	-	-
Diğer Borçlar	<b>344.353.718</b>	7.369.786	11.054.678	325.929.254	-
Ertelenmiş Gelirler	<b>1.397.333.566</b>	-	-	1.397.333.566	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	<b>5.473.213</b>	345.117	-	-	5.128.096
<b>Toplam Borç</b>	<b>2.291.159.160</b>	<b>47.766.443</b>	<b>72.151.298</b>	<b>2.166.113.323</b>	<b>5.128.096</b>

### Piyasa Riski

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

### 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 A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

<b>Döviz Pozisyonu Tablosu- 31 Mart 2022</b>	<b>TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>Avro</b>	<b>GBP</b>
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	-	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	17.304.363	1.182.226	-	-
3. Diğer	1.753	47	58	30
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>17.306.116</b>	<b>1.182.273</b>	<b>58</b>	<b>30</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>17.306.116</b>	<b>1.182.273</b>	<b>58</b>	<b>30</b>
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	5.689.798	388.025	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>5.689.798</b>	<b>388.025</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	1.939.142	132.243	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>1.939.142</b>	<b>132.243</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>7.628.940</b>	<b>520.267</b>	<b>-</b>	<b>-</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>9.677.176</b>	<b>662.006</b>	<b>58</b>	<b>30</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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 A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

<b>Döviz Pozisyonu Tablosu- 31 Aralık 2021</b>	<b>TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>Avro</b>	<b>GBP</b>
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	-	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	31.679.860	1.885.230	-	-
3. Diğer	1.753	46	40	30
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>31.681.613</b>	<b>1.885.276</b>	<b>40</b>	<b>30</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>31.681.613</b>	<b>1.885.276</b>	<b>40</b>	<b>30</b>
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	11.279.661	590.179	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>11.279.661</b>	<b>590.179</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	1.410.640	107.264	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>1.410.640</b>	<b>107.264</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>12.690.301</b>	<b>697.444</b>	<b>-</b>	<b>-</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>18.991.312</b>	<b>1.187.832</b>	<b>40</b>	<b>30</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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 A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

31.03.2022	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi			
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<b>ABD Doları' nın TL Karşısında % 20 Değişmesi Halinde;</b>				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	1.935.435	(1.935.435)	-	-
2-ABD Doları riskinden korunana kısım (-)			-	-
<b>3-ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>1.935.435</b>	<b>(1.935.435)</b>	-	-
<b>Euro' nun TL Karşısında % 20 Değişmesi Halinde;</b>				
4-Euro net varlık/yükümlülüğü	190	(190)	-	-
5-Euro riskinden korunana kısım (-)			-	-
<b>6-Euro Net Etki (4+5)</b>	<b>190</b>	<b>(190)</b>	-	-
<b>TOPLAM (3+6)</b>	<b>1.935.625</b>	<b>(1.935.625)</b>	-	-

31.12.2021	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi			
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<b>ABD Doları' nın TL Karşısında % 20 Değişmesi Halinde;</b>				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	3.798.262	(3.798.262)	-	-
2-ABD Doları riskinden korunana kısım (-)			-	-
<b>3-ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>3.798.262</b>	<b>(3.798.262)</b>	-	-
<b>Euro' nun TL Karşısında % 20 Değişmesi Halinde;</b>				
4-Euro net varlık/yükümlülüğü	121	(121)	-	-
5-Euro riskinden korunana kısım (-)			-	-
<b>6-Euro Net Etki (4+5)</b>	<b>121</b>	<b>(121)</b>	-	-
<b>TOPLAM (3+6)</b>	<b>3.798.383</b>	<b>(3.798.383)</b>	-	-

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

---

### **29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Şirket proje geliştirme faaliyetleri kapsamında, İstanbul Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi 244 Ada 1 Parsel ve 246 Ada 5 parsel olmak üzere 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’na göre ihalelerine katılım sağlanmış ve teklif uygun görülerek satış sözleşmesi imzalanmıştır. Her iki parselin toplam ihale bedeli 1.774.000.000 TL olup, 443.500.000 TL tutarında peşin ödeme yapılmıştır. Ödemeler sonrasında ilgili tapuların devirleri, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye %99 ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' ye %1 oranında gerçekleştirilmiştir.

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

31.03.2022: Bulunmamaktadır.

### **EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

Şirket’in gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm amacıyla 10.09.2021 tarihi itibariyle tescil süreci tamamlanmış olup söz konusu tebliğ kapsamında hazırlanması gereken sınırlamamalara ilişkin kontrol tablosu bilgi amaçlı olarak aşağıda 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 A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.-31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

	<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	341.611.440	711.292.024
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	2.212.004.758	1.938.118.127
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	<b>Diğer varlıklar</b>		1.094.347.652	913.101.995
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>3.647.963.850</b>	<b>3.562.512.146</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	528.854.644	443.869.811
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	1.168	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	9.251.079	2.315.170
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	166.648.534	310.577.966
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.284.492.533	1.271.348.099
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>1.658.715.892</b>	<b>1.534.401.100</b>
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>3.647.963.850</b>	<b>3.562.512.146</b>



**Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
<b>A2</b>	Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	15.901.342	243.842.634
<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>	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	177.990.000	71.550.000
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
<b>L</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>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>	<b>Asgari/ Azami Oranı</b>	
<b>1</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	≤ %10
<b>2</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	60,64%	54,40%	≥ %51
<b>3</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	9,36%	19,97%	≤ %49
<b>4</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	≤ %49
<b>5</b>	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	≤ %20
<b>6</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
<b>7</b>	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	68,72%	65,15%	≤ %500
<b>8</b>	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,44%	6,84%	≤ %10
<b>9</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,00%	0,00%	≤ %10

## **Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.–31.03.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

---

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 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.