

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi
1 Ocak- 31 Mart 2024 Hesap Dönemine
Ait Özet Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 Tarihleri İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu**

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

	NOT	31 Mart 2023	31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit Ve Nakit Benzerleri	4	19.953.763	120.507.052
Finansal Yatırımlar		1.336.062	1.892.480
Ticari Alacaklar		962.845.577	3.901.744.722
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5	37.725.969	25.643.123
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	925.119.608	3.876.101.599
Diğer Alacaklar		5.457.525	4.053.336
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.457.525	4.053.336
Stoklar	7	6.627.864.300	7.637.437.365
Peşin Ödenmiş Giderler		924.027.097	1.427.647.595
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5	218.653.832	807.002.019
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	705.373.265	620.645.576
Diğer Dönen Varlıklar		116.802.268	110.471.707
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		8.658.286.592	13.203.754.257
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		2.488.831	2.488.832
Diğer Alacaklar		3.601.380	335.686.749
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	331.481.126
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.601.380	4.205.623
Stoklar	7	13.126.183.436	12.568.770.449
Maddi Duran Varlıklar	10	82.410.205	95.547.536
Kullanım Hakkı Varlıkları		14.707.510	15.680.036
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.610.651	2.864.329
Peşin Ödenmiş Giderler	8	12.373.359.093	8.370.753.559
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		12.373.359.093	8.370.753.559
Diğer Duran Varlıklar		338.319.064	318.983.414
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		25.943.680.170	21.710.774.904
TOPLAM VARLIKLAR		34.601.966.762	34.914.529.161

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 Tarihleri İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu

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

	NOT	31 Mart 2023	31 Aralık 2023
ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	11	2.041.275.825	1.292.443.947
Ticari Borçlar		2.217.092.161	2.514.877.970
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5	155.810.339	216.529.533
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	2.061.281.822	2.298.348.437
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		14.598.560	6.123.303
Diğer Borçlar		26.343.501	102.906.380
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		9.722.658	80.827.545
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		16.620.843	22.078.835
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		4.175.928	3.026.063
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		4.175.928	3.026.063
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.303.485.975	3.919.377.663
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	11	4.041.643.851	4.697.081.943
Ticari Borçlar	6	1.625.402.089	1.952.028.747
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		1.625.402.089	1.952.028.747
Diğer Borçlar		64.200.323	77.772.384
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		35.056.893	38.028.047
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		29.143.430	39.744.337
Ertelenmiş Gelirler		9.907.519.448	9.367.967.190
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	5	99.130.445	112.199.685
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	9.808.389.003	9.255.767.505
Uzun Vadeli Karşılıklar		21.612.658	23.918.531
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		13.858.454	13.879.944
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		7.754.204	10.038.587
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		15.660.378.369	16.118.768.795
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	12	1.640.000.000	1.640.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		2.778.226.030	2.778.226.030
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		1.147.903.268	1.147.903.268
Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		(5.664.061)	(5.741.322)
-Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak		(5.664.061)	(5.741.322)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		42.691.244	42.691.244
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)		9.273.303.483	8.110.940.851
Net Dönem Karı/ (Zararı)		(238.357.546)	1.162.362.632
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		14.638.102.418	14.876.382.703
TOPLAM KAYNAKLAR		34.601.966.762	34.914.529.161

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR KISMI	NOT	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Hasılat	13	174.728.489	-
Satışların Maliyeti (-)	13	(103.716.706)	-
BRÜT KAR		71.011.783	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	(51.116.721)	(88.599.547)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	14	(26.455.755)	(13.442.534)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	5.113.103	1.206.855
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	15	(8.457.325)	(662.451)
ESAS FAALİYET KARI		(9.904.915)	(101.497.677)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		804.340	30.666.230
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları/ (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri		20.245	1.549.298
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		(9.080.330)	(69.282.149)
Finansal Gelirler	16	243.327.303	1.925.284
Finansal Giderler (-)	16	(46.836.908)	(103.000.537)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/ (Kayıpları)		(425.767.611)	(993.186.716)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		(238.357.546)	(1.163.544.118)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/ (Gideri)			
Dönem Vergi Gideri (-)		-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		(238.357.546)	(1.163.544.118)
NET DÖNEM KARI		(238.357.546)	(1.163.544.118)
Pay Başına Kazanç	17	(0,1453)	(1,0937)
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		77.261	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		77.261	-
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR		77.261	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(238.280.285)	(1.163.544.118)

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

					Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		Birikmiş Karlar/ (Zararlar)			
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar (-)	Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)	Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Dönem Net Karı/ (Zararı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar Toplamı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2023 Düzeltmelerden Sonraki Dönem Başı Bakiyeler	1.000.000.000	2.298.727.335	-	875.893.294	(2.043.651)	6.030.896	1.636.495.221	7.049.933.522	12.865.036.617	12.865.036.617
Transferler	-	-	-	-	-	107.819.008	6.942.114.514	(7.049.933.522)	-	-
Dönem Net Karı/ (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	(1.163.544.118)	(1.163.544.118)	(1.163.544.118)
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(810.888)	-	-	-	(810.888)	(810.888)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(810.888)	-	-	(1.163.544.118)	(1.164.355.006)	(1.164.355.006)
Sermaye Artırımı	63.862.500	49.672.212	-	810.107.573	-	-	-	-	923.642.285	923.642.285
Payların Geri Alım İşlemleri Dolayısıyla Meydana Gelen Artış/ (Azalış)	-	-	(71.158.661)	-	-	-	-	-	(71.158.661)	(71.158.661)
31 Mart 2023 Dönem Sonu Bakiyeler	1.063.862.500	2.348.399.547	(71.158.661)	1.686.000.867	(2.854.539)	113.849.904	8.578.609.735	(1.163.544.118)	12.553.165.235	12.553.165.235
1 Ocak 2024 Düzeltmelerden Sonraki Dönem Başı Bakiyeler	1.640.000.000	2.778.226.030	-	1.147.903.268	(5.741.322)	42.691.244	8.110.940.851	1.162.362.632	14.876.382.703	14.876.382.703
Transferler	-	-	-	-	-	-	1.162.362.632	(1.162.362.632)	-	-
Dönem Net Karı/ (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	(238.357.546)	(238.357.546)	(238.357.546)
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	77.261	-	-	-	77.261	77.261
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	77.261	-	-	(238.357.546)	(238.280.285)	(238.280.285)
Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 Mart 2024 Dönem Sonu Bakiyeler	1.640.000.000	2.778.226.030	-	1.147.903.268	(5.664.061)	42.691.244	9.273.303.483	(238.357.546)	14.638.102.418	14.638.102.418

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu

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

	NOT	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Net Karı (Zararı)		(238.357.546)	(1.163.544.118)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10	5.257.302	6.163.214
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		2.887.385	18.144.142
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	16	(210.847.617)	5.156.681
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(441.060.476)	(1.134.080.081)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	2.938.899.145	444.124.741
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		330.681.180	148.418
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	7	452.160.078	458.043.636
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	(3.498.985.036)	176.658.799
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	(624.412.467)	(892.867.136)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		8.475.257	7.374.061
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(90.134.940)	(1.523.639.391)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	9	539.552.258	552.238.934
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(25.666.211)	(27.749.721)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(748.468)	(2.302.520)
Parasal Kazanç/ (Kayıp)		(4.546.152)	(14.164.342)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(415.785.832)	(1.956.214.602)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıktıları		-	(2.488.830)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması		556.418	653.567.371
Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları		(6.002.336)	(23.381.822)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		15.108.569	-
Alınan Faiz	16	241.868.036	288.715.650
Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		251.530.687	916.412.369
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Pay ve Diğer Özkaynak Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	923.642.285
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri		-	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		93.393.786	496.661.919
Ödenen Faiz		(29.691.930)	(293.659.017)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		63.701.856	1.126.645.187
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		(100.553.289)	86.842.954
D. DÖNEM BAŞI NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ		120.507.052	334.730.510
DÖNEM SONU NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		19.953.763	421.573.464

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirketin merkez adresi aşağıdaki gibidir:

Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı

Next Level Blok No:3A İç Kapı: No:1 Çankaya/Ankara

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

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

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sermayesi 1.640.000.000 TL'dir. Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Mart 2024	%	31 Aralık 2023
Fatih Erdoğan	17,61	288.785.880	17,61	288.785.880
Abdulkerim Fırat	17,61	288.785.884	17,61	288.785.884
Mehmet Erdoğan	17,61	288.785.879	17,61	288.785.879
Pasifik Holding A.Ş.	14,06	230.512.520	14,06	230.512.520
Halka açık kısım	33,11	543.129.837	33,11	543.129.837
Sermaye	100	1.640.000.000	100	1.640.000.000

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

Grup'un 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 231 kişidir (31 Aralık 2023: 269 kişi).

Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması

1 Ocak- 31 Mart 2024 ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolar, 15 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Müşterek Faaliyetler

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

Ortaklığın Unvanı	Faaliyet Konusu	İştirak Oranı (%)
		31 Mart 2024
Pasifik-Merkez Ankara Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik Levent Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik-Kemerburgaz Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik- Göktürk Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik- Bodrum Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99

a. Merkez Ankara Adi Ortaklığı

Merkez Ankara Projesi, 9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%70 Pasifik Merkez Adi Ortaklığı - %30 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi 63865 Ada, 2 Parsel 'de kayıtlı 124.476 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 1.182.985 m²'dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 06 Şubat 2017 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Projenin ön satışları ise 28 Temmuz 2018 tarihinde başlamıştır. Proje kapsamından 3 blok kamu ofisi, 1 blok cami, 6 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 2 blok teras ofisi, 1 blok ofis ve işyeri, 4 blok rezidans, AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir. Projenin fazlar halinde 2025 yıl sonuna kadar tamamlanması beklenmektedir.

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

Next Level İstanbul Projesi, 29 Nisan 2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Pasifik Levent Adi Ortaklığı arasında yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Levent Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi 1799 Ada, 1 Parsel 'de kayıtlı, turizm-ticaret-konut fonksiyonlu 14.445,83 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 101.302,43m²'dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 25 Ocak 2023 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Satışları devam eden, rezidans, ofis ve ticari birimlerden oluşan projenin 2026 yılı ortasında tamamlanması beklenmektedir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Pasifik Kemberburgaz Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Mithatpaşa Mahallesi'nde 246 Ada, 5 Parsel' de kayıtlı 42.596,97 m²'lik arsanın satın alınması amacıyla kurulmuştur. Satışa henüz açılmayan Next Level Country konut ve ticaret projesinin arsa bedeline ilişkin taksit ödemeleri devam etmektedir. Toplam inşaat alanı 82.494 m² olan projenin ilk inşaat ruhsatı 9 Ocak 2023 tarihinde alınmış olup Mayıs 2023 itibarıyla hafriyat ve zemin iyileştirmelerine yönelik inşaat faaliyetleri başlamıştır.

d. Pasifik- Göktürk Adi Ortaklığı (Next Level Kemer Projesi)

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

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

Next Level Bodrum Projesi, 12 Mayıs 2023 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi'nde kayıtlı toplam 51.398 m²'lik konu, ticaret ve park fonksiyonlu arsa alanları içerisinde inşa edilecektir. Ruhsat çalışmaları devam eden projenin, 2026 yılı ortasında tamamlanması planlanmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a) Konsolide Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

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

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

b) TFRS'lere Uygunluk Beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki konsolide finansal tablolar KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

c) Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

Tarih	Endeks	Dönüştürme endeksi
31 Aralık 2023	1,859.38	1,000
31 Aralık 2022	1,128.45	1,648
31 Aralık 2021	686,95	2,707

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

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

- İlgili tüm tutarlar 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönem için, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2023'den 31 Mart 2024'e kadar endeksteki değişim uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

d) Kullanılan Para Birimi ve Yabancı Para Değerlemesinde Kullanılan Kurlar

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

	USD		AVRO	
	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>
31.03.2024	32,2854	32,3436	34,8023	34,8650
31.12.2023	29,4382	29,4913	32,5739	32,6326

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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

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

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

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması; Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

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

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

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları; KGGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelenmiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı; KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. Ayrıca, KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüştürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

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

- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar. KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

c) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler:

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

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

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

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

UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı; Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup'un nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kasa	5.096	5.879
Banka mevduatları	19.948.667	120.501.173
	19.953.763	120.507.052

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	16.192.045	16.169.959
Pasifik Holding	12.620.652	-
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	8.913.272	8.899.212
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	-	573.952
	37.725.969	25.643.123

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	125.498.544	173.231.404
Pasifik Donanım ve Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş.	29.379.139	5.844.993
Pasifik Holding	765.001	-
Pasifik Parekende	167.655	-
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	36.942.943
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	-	461.974
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	-	48.219
	155.810.339	216.529.533

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Pasifik Holding	7.028.040	-
Pasifik Donanım ve Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş.	2.694.435	2.581.757
Fatih Erdoğan	61	11.675.263
Mehmet Erdoğan	61	11.675.264
Abdulkerim Fırat	61	11.675.265
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	3.763.819
Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	-	39.380.494
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	-	75.683
	9.722.658	80.827.545

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	18.544.311	21.124.379
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	14.408.421	16.413.063
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	2.104.161	490.605
	35.056.893	38.028.047

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Fatih Erdoğan	99.130.445	112.199.685
	99.130.445	112.199.685

Grup'un ilişkili taraflardan olan kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	886.864	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	217.766.968	244.903.686
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	562.098.333
	218.653.832	807.002.019

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu'na yapılan maaş ve benzeri ödemelerin toplamı 2.010.902 TL'dir (1 Ocak -31 Mart 2023: 1.766.493 TL'dir).

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup' un kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	1.037.817.060	4.074.995.695
- İlişkili taraflardan	41.571.456	93.933.841
- Diğer taraflardan	996.245.604	3.981.061.854
Alacak senetleri	3.300.000	8.991.072
- Diğer taraflardan	3.300.000	8.991.072
	1.041.117.060	4.083.986.767
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(78.271.483)	(182.242.045)
- İlişkili taraflardan	(3.845.487)	(68.290.718)
- Diğer taraflardan	(74.425.996)	(113.951.327)
	962.845.577	3.901.744.722

Grup'un İlişkili Taraflardan alacakları Not 5'de detaylı olarak açıklanmıştır.

Grup' un kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	2.329.628.882	2.830.486.462
- İlişkili taraflara	158.760.792	236.052.011
- Diğer taraflara	2.170.868.089	2.594.434.451
Borç senetleri	287.100.000	231.600.053
- İlişkili taraflara	287.100.000	231.600.053
- Diğer taraflara	-	-
	2.616.728.881	3.062.086.515
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(399.636.720)	(547.208.545)
- İlişkili taraflara	(2.950.453)	(19.522.478)
- Diğer taraflara	(396.686.267)	(527.686.067)
	2.217.092.161	2.514.877.970

Grup' un uzun vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	3.593.672.380	4.243.825.699
- Diğer taraflara	3.593.672.380	4.243.825.699
	3.593.672.380	4.243.825.699
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(1.968.270.291)	(2.291.796.952)
- Diğer taraflara	(1.968.270.291)	(2.291.796.952)
	1.625.402.089	1.952.028.747

Grup'un uzun vadeli ticari borçları, İstanbul İli Beşiktaş İlçesi Ortaköy Mahallesi 1799 Ada 1 parselde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" yöntemi kapsamında geliştirilen

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Next Level İstanbul Projesinin 137 adet bağımsız bölümünü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan vadeli satın alımdan oluşmaktadır. Söz konusu tutar Eylül 2026 tarihine kadar anlaşmada belirtilen ödeme planına göre ödenecektir.

Grup'un İlişkili Taraflardan alacakları Not 5'da detaylı olarak açıklanmıştır.

7. STOKLAR

Grup'un stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli stoklar	6.627.864.300	7.637.437.365
- Merkez Ankara Projesi	6.627.864.300	7.637.437.365
Uzun vadeli stoklar	13.126.183.436	12.568.770.449
- Kemerburgaz Projesi	5.435.283.052	5.288.312.481
- Göktürk Projesi	5.222.214.520	4.746.314.941
- Bodrum Projesi	818.661.642	1.157.410.608
- Levent	1.650.024.222	1.376.732.419
	19.754.047.736	20.206.207.814

-Merkez Ankara Projesi, 9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%70 Pasifik Merkez Adi Ortaklığı - %30 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi 63865 Ada, 2 Parsel 'de kayıtlı 124.476 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 1.182.985 m2'dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 06 Şubat 2017 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Projenin ön satışları ise 28 Temmuz 2018 tarihinde başlamıştır. Proje kapsamından 3 blok kamu ofisi, 1 blok cami, 6 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 2 blok teras ofisi, 1 blok ofis ve işyeri, 4 blok rezidans, AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir. Projenin fazlar halinde 2025 yıl sonuna kadar tamamlanması beklenmektedir.

- Next Level İstanbul Projesi, 29 Nisan 2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Pasifik Levent Adi Ortaklığı arasında yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Levent Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi 1799 Ada, 1 Parsel 'de kayıtlı, turizm-ticaret-konut fonksiyonlu 14.445,83 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 101.302,43m2'dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 25 Ocak 2023 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Satışları devam eden, rezidans, ofis ve ticari birimlerden oluşan projenin 2026 yılı ortasında tamamlanması beklenmektedir.

- Next Level Kemer Projesi, 15 Aralık 2021 tarihinde Eyüpsultan Belediyesi tarafından ihale yapılarak 26 Aralık 2021 tarihinde Pasifik Kemerburgaz Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) ihaleyi kazanarak sözleşme imzalanmıştır. Next Level Göktürk Projesi, İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 244 Ada, 1 Parsel' de kayıtlı 35.966,98 m2 'lik arsanın satın alınması amacıyla kurulmuştur. Satışları devam eden Next Level Kemer konut projesinin arsa bedeline ilişkin taksit ödemeleri

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

tamamlanmıştır. Toplam inşaat alanı 78.952,15 m2 olan projenin ilk inşaat ruhsatı 9 Ocak 2023 tarihinde alınmış ve Mayıs 2023'ten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır.

- Next Level Country Projesi, 15 Aralık 2021 tarihinde Eyüpsultan Belediyesi tarafından ihale yapılarak 01 Nisan 2022 tarihinde Pasifik Göktürk Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) ihaleyi kazanarak sözleşme imzalanmıştır. Next Level Country Projesi, İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 246 Ada, 5 Parsel' de 42.596,97 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilecektir. Toplam inşaat alanı 82.493,70m2 olan projenin ilk inşaat ruhsatı 9 Ocak 2023 tarihinde alınmış olup, Mayıs 2023 itibarıyla hafriyat ve zemin iyileştirmelerine yönelik inşaat faaliyetleri başlamıştır.

-Next Level Bodrum Projesi, 12 Mayıs 2023 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi'nde kayıtlı toplam 51.398 m2'lik konut, ticaret ve park fonksiyonlu arsa alanları içerisinde inşa edilecektir. Ruhsat çalışmaları devam eden projenin, 2026 yılı ortasında tamamlanması planlanmaktadır.

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	678.111.076	612.801.685
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	218.653.832	807.002.018
Gelecek aylara ait giderler	27.262.189	7.843.892
	924.027.097	1.427.647.595

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Verilen avanslar (*)	12.317.196.001	8.367.891.420
Gelecek yıllara ait giderler	56.163.092	2.862.139
	12.373.359.093	8.370.753.559

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Grup'un uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Alınan avanslar	1.114.261.919	733.096.275
- İlişkili taraflardan	99.130.445	112.199.685
- Diğer taraflardan	1.015.131.474	620.896.590
Ertelenmiş gelirler (*)	8.793.257.529	8.634.870.915
	9.907.519.448	9.367.967.190

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2024	Girişler	Transferler	Çıkışlar	31 Mart 2024
Maliyet değeri					
Tesis, makine ve cihazlar	14.825.028	76.243	-	-	14.901.271
Taşıtlar	12.033.436	-	-	-	12.033.436
Demirbaşlar	55.526.541	1.423.090	15.108.569	(15.108.569)	56.949.631
Özel maliyetler	34.102.347	-	-	-	34.102.347
Yapılmakta olan yatırımlar	10.628.217	4.480.352	(15.108.569)	-	-
	127.115.569	5.979.685	-	(15.108.569)	117.986.685
Birikmiş amortismanlar (-)					
Tesis, makine ve cihazlar	(2.565.860)	(371.410)	-	-	(2.937.270)
Taşıtlar	(472.017)	(338.405)	-	-	(810.422)
Demirbaşlar	(21.502.537)	(1.598.184)	-	-	(23.100.721)
Özel maliyetler	(7.027.619)	(1.700.448)	-	-	(8.728.067)
	(31.568.033)	(4.008.447)	-	-	(35.576.480)
31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri	95.547.536	1.971.238	-	(15.108.569)	(82.410.205)

Maddi duran varlıklar için 31 Mart 2024 ara hesap döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 4.008.447 TL'dir. Varlıkların değer düşüklük testine tabi tutulmasını gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2023	Girişler	Transferler	Çıkışlar	31 Mart 2023
Maliyet Değeri					
Tesis, makine ve cihazlar	14.387.405	245.041	-	-	14.632.446
Taşıtlar	1.352.553	-	-	-	1.352.553
Mobilya ve demirbaşlar	41.421.176	5.559.463	-	-	46.980.639
Özel maliyetler	19.235.173	17.577.318	1.345.095	-	38.157.586
Yapılmakta olan yatırımlar	2.805.312	-	(1.345.095)	-	1.460.217
	79.201.619	23.381.822	-	-	102.583.441
Birikmiş Amortismanlar					
Tesis, makine ve cihazlar	(1.065.642)	(372.266)	-	-	(1.437.908)
Taşıtlar	(108.250)	(39.605)	-	-	(147.855)
Mobilya ve demirbaşlar	(16.412.453)	(1.166.640)	-	-	(17.579.093)
Özel maliyetler	(900.229)	(1.017.200)	-	-	(1.917.429)
	(18.486.574)	(2.595.711)	-	-	(21.082.285)
31 Mart 2023 itibarıyla net defter değeri	(60.715.045)	(20.786.111)	-	-	(81.501.156)

Maddi duran varlıklar için 31 Mart 2023 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 2.595.711 TL'dir. Varlıkların değer düşüklük testine tabi tutulmasını gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

A. Kredi Yükümlülükleri

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli banka kredileri	2.039.928.459	1.291.042.785
Uzun vadeli banka kredileri	4.033.014.591	4.686.701.464
	6.072.943.050	5.977.744.249

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

Kredi Vade Yapısı	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
1 yıl içerisinde ödenecek	2.039.928.459	1.291.042.785
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	1.617.641.002	1.739.677.665
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	1.419.659.311	1.804.277.649
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	658.571.425	706.326.263
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	337.142.853	436.419.887
	6.072.943.050	5.977.744.249

B. Diğer Finansal Yükümlülükler

Grup'un kredi kartı borçları aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kredi kartı borçları	-	7.068
	-	7.068

C. Kiralama Yükümlülükleri

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli kiralamalar	1.347.366	1.394.094
	1.347.366	1.394.094

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli kiralamalar	8.629.260	10.380.479
	8.629.260	10.380.479

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

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

Ortaklar	%	31 Mart 2024	%	31 Aralık 2023
Fatih Erdoğan	17,61	288.785.880	17,61	288.785.880
Abdulkerim Fırat	17,61	288.785.884	17,61	288.785.884
Mehmet Erdoğan	17,61	288.785.879	17,61	288.785.879
Pasifik Holding A.Ş.	14,06	230.512.520	14,06	230.512.520
Halka açık kısım	33,12	543.129.837	33,12	543.129.837
Sermaye	100	1.640.000.000	100	1.640.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		2.778.226.030		2.778.226.030
Düzeltilmiş sermaye		4.418.226.030		4.418.226.030

Grup'un çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL kayıtlı nominal bedeldeki 1.640.000.000 adet (31 Aralık 2023: 1.640.000 adet / her biri 1 TL) hisseden oluşmaktadır. Mevcut paylar 230.512.536 adeti A grubu, 1.409.487.464 adeti ise B grubu olarak iki gruba ayrılmıştır. A grubu payların yönetim kurulu üye seçimlerinde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Paylara İlişkin Primler

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Hisse senedi ihraç primleri	1.147.903.268	1.147.903.268
	1.147.903.268	1.147.903.268

Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları veya Kayıpları

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Tanımlanmış fayda planları birikmiş yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	(5.664.061)	(5.741.322)
	(5.664.061)	(5.741.322)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Yasal yedekler	42.691.244	42.691.244
	42.691.244	42.691.244

Geçmiş Yıllar Karları

Grup'un yıllar itibarıyla geçmiş yıllar karları aşağıda açıklanmıştır.

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Geçmiş yıllar karları	9.273.303.483	8.110.940.851
	9.273.303.483	8.110.940.851

13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Yurtiçi satışlar	174.728.489	-
	174.728.489	-
Satış iskontoları (-)	-	-
Net satış hasılatı	174.728.489	-

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

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Satışların maliyeti (-)	(103.716.706)	-
	(103.716.706)	-

14. FAALİYET GİDERLERİ

Grup'un faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Genel yönetim giderleri	(51.116.721)	(88.599.547)
Pazarlama giderleri	(26.455.755)	(13.442.534)
	(77.572.476)	(102.042.081)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Grup'un esas faaliyetlerinden diğer geliri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Kambiyo gelirleri	2.617.826	198.257
Konusu kalmayan karşılıklar	970.173	-
Diğer gelirler	1.525.104	1.008.598
	5.113.103	1.206.855

Grup'un esas faaliyetlerinden diğer giderleri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Kambiyo giderleri	(8.453.819)	651.872
Diğer giderler	(3.506)	10.579
	(8.457.325)	(662.451)

16. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Grup'un finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Faiz gelirleri	241.063.696	1.836.685
Kambiyo gelirleri	988.854	16.015
Reeskont faiz gelirleri	1.274.753	72.584
	243.327.303	1.925.284

Grup'un finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Kredi faiz giderleri	29.691.931	102.546.114
Reeskont faiz giderleri	15.499.420	23.945
Kambiyo giderleri	414.909	2.244
Diğer faiz giderleri	1.230.648	428.234
	(46.836.908)	(103.000.537)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Net Dönem Karı	(238.357.546)	(1.163.544.118)
Hisse senedi sayısı	1.640.000.000	1.063.862.501
1 hissenin nominal değeri	1	1
Ağırlıklı hisse senedi sayısı	1.640.000.000	1.063.862.501
Hisse Başına Düşen Kar	(0,1453)	(1,0937)

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Yabancı Para Riski (Kur Riski)

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu - 31.03.2024	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	8.575.935	6	246.413
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	24.137.040	729.408	16.890
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	32.712.975	729.414	263.303
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	32.712.975	729.414	263.303
10. Ticari Borçlar	119.811.579	2.197.200	1.398.142
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	119.811.579	2.197.200	1.398.142
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	5.841.616	173.349	6.737
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	5.841.616	173.349	6.737
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	125.653.195	2.370.549	1.404.879
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (9-18+19)	(92.940.220)	(1.641.135)	(1.141.576)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(111.235.644)	(2.197.194)	(1.151.729)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

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

Döviz Pozisyonu Tablosu – 31 Aralık 2023	TL karşılığı (Endeksli değer)	TL karşılığı (Tarihi değer)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	305	265	9	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	25.339.901	22.022.632	729.408	16.890
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	25.340.206	22.022.897	729.417	16.890
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	25.340.206	22.022.897	729.417	16.890
10. Ticari Borçlar	(70.978.236)	(61.686.412)	(548.833)	(1.394.330)
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	(70.978.236)	(61.686.412)	(548.833)	(1.394.330)
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	(6.182.735)	(5.373.348)	(173.349)	(8.000)
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	(6.182.735)	(5.373.348)	(173.349)	(8.000)
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(77.160.972)	(67.059.760)	(722.182)	(1.402.330)
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (9-18+19)	(51.820.766)	(45.036.863)	7.235	(1.385.440)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(70.977.931)	(61.686.147)	(548.824)	(1.394.330)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Kur riskine duyarlılık

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

Kar / Zarar		
31 Mart 2024	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
USD'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:		
USD net varlık / yükümlülüğü	(10.596.940)	10.596.940
USD riskinden korunan kısım (-)	-	-
USD net etki	(10.596.940)	10.596.940
EUR'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:		
EUR net varlık / yükümlülüğü	(7.945.894)	7.945.894
EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-
EUR net etki	(7.945.894)	7.945.894
Toplam etki	(18.542.834)	18.542.834

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

19. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

7 Haziran 2024 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında 5.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.640.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin, şirket iç kaynaklarından karşılanmak üzere toplam 3.160.000.000 TL artırılarak 4.800.000.000 TL'ye çıkarılması; bedelsiz sermaye artırım ve şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinin tadili doğrultusunda güncellenmesi kararı alınmıştır. İzin ve onay verilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunacaktır.

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

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31.03.2024	31.12.2023
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	21.289.825	122.399.532
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	19.754.047.736	20.206.207.814
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.488.831	2.488.832
D İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	331.481.126
E Diğer varlıklar		14.824.140.370	14.251.951.857
F Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	34.601.966.762	34.914.529.161
G Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	6.072.943.050	5.977.751.317
H Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
I Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	9.976.626	11.774.573
J İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	44.779.551	118.855.592
K Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	14.638.102.418	14.876.382.703
L Diğer kaynaklar		13.836.165.117	13.929.764.976
M Toplam kaynaklar (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	34.601.966.762	34.914.529.161

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar

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

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31.03.2024	31.12.2023
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Mevduat/ Katılım hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	19.948.669	172.556.519
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	2.488.831	-
N	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	3.854.489.880	4.435.091.691
O	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
P	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	-	-

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oranı
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	57,09%	57,87%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,07%	0,36%	≤ %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,01%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	68,19%	70,87%	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,06%	0,49%	≤ %10
9	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 Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.