

**Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**  
**Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının**  
1 Ocak- 31 Mart 2024 Hesap Dönemine  
Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar

## İÇİNDEKİLER

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

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

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

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

| VARLIKLAR                                           | NOT | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>31 Mart 2024 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık 2023 |
|-----------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                                     |     |                                                    |                                                    |
| <b>DÖNEN VARLIKLAR</b>                              |     | <b>8.660.235.557</b>                               | <b>13.206.013.857</b>                              |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                           | 4   | 21.913.380                                         | 122.781.020                                        |
| Finansal Yatırımlar                                 |     | 1.336.062                                          | 1.892.480                                          |
| Ticari Alacaklar                                    |     | 962.827.654                                        | 3.901.724.099                                      |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar             | 5   | 37.725.969                                         | 25.643.123                                         |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar     | 6   | 925.101.685                                        | 3.876.080.976                                      |
| Diğer Alacaklar                                     |     | 5.458.051                                          | 4.053.941                                          |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar      |     | 5.458.051                                          | 4.053.941                                          |
| 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                               |     | 116.809.013                                        | 110.477.357                                        |
| <b>DURAN VARLIKLAR</b>                              |     | <b>25.941.191.339</b>                              | <b>21.708.286.072</b>                              |
| Diğer Alacaklar                                     |     | 3.601.380                                          | 335.686.749                                        |
| - İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar              | 5   | -                                                  | 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                              |     | 12.373.359.093                                     | 8.370.753.559                                      |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler | 8   | 12.373.359.093                                     | 8.370.753.559                                      |
| Diğer Duran Varlıklar                               |     | 338.319.064                                        | 318.983.414                                        |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                             |     | <b>34.601.426.896</b>                              | <b>34.914.299.929</b>                              |

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

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

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide 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.)

| YÜKÜMLÜLÜKLER                                                    | NOT       | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>31 Mart 2024 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık 2023 |
|------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                                                  |           |                                                    |                                                    |
| <b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                 |           | <b>4.303.489.575</b>                               | <b>3.919.385.119</b>                               |
| 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                                                    |           | 26.347.102                                         | 102.913.836                                        |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar                               | 5         | 9.722.658                                          | 80.827.545                                         |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                       |           | 16.624.444                                         | 22.086.291                                         |
| Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar                                    |           | 4.175.927                                          | 3.026.063                                          |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar |           | 4.175.927                                          | 3.026.063                                          |
| <b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                 |           | <b>15.660.378.370</b>                              | <b>16.118.768.795</b>                              |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                         | 11        | 4.041.643.851                                      | 4.697.081.943                                      |
| Ticari Borçlar                                                   |           | 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                               | 5         | 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                                          |           | 21.612.659                                         | 23.918.531                                         |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar |           | 13.858.454                                         | 13.879.944                                         |
| - Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar                                  |           | 7.754.205                                          | 10.038.587                                         |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                        | <b>12</b> | <b>14.637.558.951</b>                              | <b>14.876.146.015</b>                              |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>                             |           | <b>14.636.975.340</b>                              | <b>14.875.470.372</b>                              |
| Ödenmiş Sermaye                                                  |           | 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                                      |
| Birikmiş 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)                                |           | 9.272.391.152                                      | 8.110.940.851                                      |
| Net Dönem Karı/ (Zararı)                                         |           | (238.572.293)                                      | 1.161.450.301                                      |
| <b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>                               |           | <b>583.611</b>                                     | <b>675.643</b>                                     |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                          |           | <b>34.601.426.896</b>                              | <b>34.914.299.929</b>                              |

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

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

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide 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-<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------|-------------------------|
| Hasılat                                                                                                         | 13  | 174.728.489             | -                       |
| Satışların Maliyeti (-)                                                                                         | 13  | (103.716.706)           | -                       |
| <b>BRÜT KAR</b>                                                                                                 |     | <b>71.011.783</b>       | <b>-</b>                |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                                                                     | 14  | (51.129.182)            | (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)               |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>                                                                                       |     | <b>(9.917.376)</b>      | <b>(101.497.677)</b>    |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                                                               |     | 804.340                 | 30.666.230              |
| TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları/<br>(Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri |     | 20.245                  | 1.549.298               |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>                                                                    |     | <b>(9.092.791)</b>      | <b>(69.282.149)</b>     |
| Finansal Gelirler                                                                                               | 16  | 243.327.303             | 1.925.284               |
| Finansal Giderler (-)                                                                                           | 16  | (46.836.908)            | (103.000.537)           |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları/ (Kayıpları)                                                                    |     | (426.061.932)           | (993.186.716)           |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>                                                                 |     | <b>(238.664.328)</b>    | <b>(1.163.544.118)</b>  |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/ (Gideri)</b>                                                             |     | -                       | -                       |
| Dönem Vergi Gideri (-)                                                                                          |     | -                       | -                       |
| Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)                                                                               |     | -                       | -                       |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>                                                                        |     | <b>(238.664.328)</b>    | <b>(1.163.544.118)</b>  |
| <b>NET DÖNEM KARI</b>                                                                                           |     | <b>(238.664.328)</b>    | <b>(1.163.544.118)</b>  |
| <b>Dönem Karının Dağılımı</b>                                                                                   |     |                         |                         |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                                                     |     | (92.035)                | -                       |
| Ana Ortaklık Payları                                                                                            |     | (238.572.293)           | (1.163.544.118)         |
| Pay Başına Kazanç                                                                                               | 17  | (0,1455)                | (1,0936)                |
| <b>KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                                                     |     |                         |                         |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar                                                                |     | 77.261                  | (810.888)               |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)                                                 |     | 77.261                  | (810.888)               |
| <b>TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                                                                              |     | <b>77.261</b>           | <b>(810.888)</b>        |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                                                                    |     | <b>(238.587.067)</b>    | <b>(1.164.355.006)</b>  |

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

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

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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<br>Yeniden<br>Sınıflandırılmayacaklar                                |                                              | Birikmiş Karlar/ (Zararlar)              |                             |                                                |                                      |                        |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
|                                                                           | Ödenmiş<br>Sermaye   | Sermaye<br>Düzeltilme<br>Farkları | Geri Alınmış<br>Paylar (-) | Paylara İlişkin<br>Primler /<br>(İskontolar) | Tanımlanmış Fayda<br>Planları Birikmiş<br>Yeniden Ölçüm<br>Kazançları/<br>(Kayıpları) | Kardan<br>Ayrılan<br>Kısıtlanmış<br>Yedekler | Geçmiş Yıllar<br>Karları/<br>(Zararları) | Dönem Net<br>Karı/ (Zararı) | Ana Ortaklığa<br>Ait<br>Özkaynaklar<br>Toplamı | Kontrol<br>Gücü<br>Olmayan<br>Paylar | Toplam<br>Özkaynaklar  |
| <b>1 Ocak 2023</b>                                                        | <b>1.000.000.000</b> | <b>2.298.727.335</b>              | <b>-</b>                   | <b>875.893.294</b>                           | <b>(2.043.651)</b>                                                                    | <b>6.030.896</b>                             | <b>1.636.495.221</b>                     | <b>7.049.933.522</b>        | <b>12.865.036.617</b>                          | <b>-</b>                             | <b>12.865.036.617</b>  |
| Transferler                                                               | -                    | -                                 | -                          | -                                            | -                                                                                     | 107.819.008                                  | 6.942.114.514                            | (7.049.933.522)             | -                                              | -                                    | -                      |
| Dönem Net Karı/ (Zararı)                                                  | -                    | -                                 | -                          | -                                            | -                                                                                     | -                                            | -                                        | (1.163.544.118)             | <b>(1.163.544.118)</b>                         | -                                    | <b>(1.163.544.118)</b> |
| Toplam Diğer Kapsamlı Gelir                                               | -                    | -                                 | -                          | -                                            | (810.888)                                                                             | -                                            | -                                        | -                           | <b>(810.888)</b>                               | -                                    | <b>(810.888)</b>       |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>                                              | <b>-</b>             | <b>-</b>                          | <b>-</b>                   | <b>-</b>                                     | <b>(810.888)</b>                                                                      | <b>-</b>                                     | <b>-</b>                                 | <b>(1.163.544.118)</b>      | <b>(1.164.355.006)</b>                         | <b>-</b>                             | <b>(1.164.355.006)</b> |
| Sermaye Artırımı                                                          | 63.862.500           | 49.672.212                        | -                          | 810.107.573                                  | -                                                                                     | -                                            | -                                        | -                           | <b>923.642.285</b>                             | -                                    | <b>923.642.285</b>     |
| Payların Geri Alım İşlemleri Dolayısıyla<br>Meydana Gelen Artış/ (Azalış) | -                    | -                                 | (71.158.661)               | -                                            | -                                                                                     | -                                            | -                                        | -                           | <b>(71.158.661)</b>                            | -                                    | <b>(71.158.661)</b>    |
| <b>31 Mart 2023</b>                                                       | <b>1.063.862.500</b> | <b>2.348.399.547</b>              | <b>(71.158.661)</b>        | <b>1.686.000.867</b>                         | <b>(2.854.539)</b>                                                                    | <b>113.849.904</b>                           | <b>8.578.609.735</b>                     | <b>(1.163.544.118)</b>      | <b>12.553.165.235</b>                          | <b>-</b>                             | <b>12.553.165.235</b>  |
| <b>1 Ocak 2024</b>                                                        | <b>1.640.000.000</b> | <b>2.778.226.030</b>              | <b>-</b>                   | <b>1.147.903.268</b>                         | <b>(5.741.322)</b>                                                                    | <b>42.691.244</b>                            | <b>8.110.940.851</b>                     | <b>1.161.450.301</b>        | <b>14.875.470.372</b>                          | <b>675.643</b>                       | <b>14.876.146.015</b>  |
| Transferler                                                               | -                    | -                                 | -                          | -                                            | -                                                                                     | -                                            | 1.161.450.301                            | (1.161.450.301)             | -                                              | -                                    | -                      |
| Dönem Net Karı/ (Zararı)                                                  | -                    | -                                 | -                          | -                                            | -                                                                                     | -                                            | -                                        | (238.572.293)               | <b>(238.495.032)</b>                           | (92.035)                             | <b>(238.587.067)</b>   |
| Toplam Diğer Kapsamlı Gelir                                               | -                    | -                                 | -                          | -                                            | 77.261                                                                                | -                                            | -                                        | -                           | <b>77.261</b>                                  | -                                    | <b>77.261</b>          |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>                                              | <b>-</b>             | <b>-</b>                          | <b>-</b>                   | <b>-</b>                                     | <b>77.261</b>                                                                         | <b>-</b>                                     | <b>-</b>                                 | <b>(238.572.293)</b>        | <b>(238.495.032)</b>                           | <b>(92.035)</b>                      | <b>(238.587.067)</b>   |
| <b>31 Mart 2024</b>                                                       | <b>1.640.000.000</b> | <b>2.778.226.030</b>              | <b>-</b>                   | <b>1.147.903.268</b>                         | <b>(5.664.061)</b>                                                                    | <b>42.691.244</b>                            | <b>9.272.391.152</b>                     | <b>(238.572.293)</b>        | <b>14.636.975.340</b>                          | <b>583.611</b>                       | <b>14.637.558.951</b>  |

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

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

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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-<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2023 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------|-------------------------|
| <b>A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                            |     |                         |                         |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı)</b>                                                           |     | <b>(238.664.328)</b>    | <b>(1.163.544.118)</b>  |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>                         |     |                         |                         |
| 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)           | 5.143.029               |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                       |     | <b>(441.367.258)</b>    | <b>(1.134.093.733)</b>  |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                               | 6   | 2.938.896.448           | 444.124.741             |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler           |     | 330.681.259             | 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           |     | (90.138.795)            | (1.523.639.391)         |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)                                                   | 9   | 539.552.258             | 552.238.934             |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler             |     | (25.667.305)            | (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)            |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                         |     | <b>(416.100.182)</b>    | <b>(1.956.228.254)</b>  |
| <b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>                            |     |                         |                         |
| Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları |     | -                       | (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 Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri          |     | 15.108.569              | -                       |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları           |     | (6.002.336)             | (23.381.822)            |
| Alınan Faiz                                                                              | 16  | 241.868.036             | 288.729.302             |
| <b>Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış</b>                                   |     | <b>251.530.687</b>      | <b>916.426.021</b>      |
| <b>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                                      |     |                         |                         |
| Pay ve Diğer Özkaynak Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri            |     | -                       | 923.642.285             |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                 |     | 93.393.786              | 496.661.919             |
| Ödenen Faiz                                                                              | 16  | (29.691.931)            | (293.659.017)           |
| <b>Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış</b>                                 |     | <b>63.701.855</b>       | <b>1.126.645.187</b>    |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)</b>                                 |     | <b>(100.867.640)</b>    | <b>86.842.954</b>       |
| <b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ</b>                                           | 4   | <b>122.781.020</b>      | <b>334.730.510</b>      |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)</b>                                    | 4   | <b>21.913.380</b>       | <b>421.573.464</b>      |

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

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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          |
| <b>Sermaye</b>       | <b>100</b> | <b>1.640.000.000</b> | <b>100</b> | <b>1.640.000.000</b> |

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 ve Bağlı Ortaklığı

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

### Bağlı Ortaklık

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

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

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

### Müşterek Faaliyetler

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

| 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 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.

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

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

---

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

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

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

Pasifik Kemerburgaz Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Mithatpaşa Mahallesi'nde 246 Ada, 5 Parsel' de kayıtlı 42.596,97 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.

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

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

### 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.

### 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 Mart 2024   | 2.139,47 | 1,000              |
| 31 Aralık 2023 | 1,859.38 | 1,15063            |
| 31 Mart 2023   | 1.269,75 | 1,68495            |

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.

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

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

- 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.
- 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 Konsolidasyona İlişkin Esaslar

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

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

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

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

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

- Grup'un sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Grup ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar; ve

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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 karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

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

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

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

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

### **Grup'un mevcut ortaklıklarının sermaye payındaki değişiklikler**

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

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

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

### **Bağlı Ortaklık Payları:**

|                           |                          |                     | <b>Grup'un pay<br/>oranı ve oy<br/>kullanma hakkı<br/>oranı (%)</b> |
|---------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Bağlı Ortaklık            | Kuruluş ve faaliyet yeri | Geçerli para birimi | 31 Mart 2024                                                        |
| Merkez Cadde Yönetim A.Ş. | Ankara                   | TL                  | % 70                                                                |

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

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

---

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

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

- Bağlı ortaklık faaliyetlerine sahip olduğu varlıklardaki payı ile birlikte varlıklarını;
- Bağlı ortaklık faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile birlikte yükümlülükleri;
- Bağlı ortaklık faaliyetleri sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelir;
- Bağlı ortaklık faaliyetleri sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıktının satışından elde edilen gelir payı ve
- Ortak olarak üstlenilen giderler ile birlikte payına düşen tüm giderler.

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

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

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

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

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

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

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

31 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

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

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

---

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 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 KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. 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;** KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi

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

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

---

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;** KKG, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı;** KKG 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 düzeltilmesinde 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, KKG 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.

KKG 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. KKG Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir

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

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

---

muhasabe 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 muhasebeleştirilmesini 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 toplamaların 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

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

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

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.

### 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 | 21.908.284        | 122.775.141        |
|                   | <b>21.913.380</b> | <b>122.781.020</b> |

### 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 A.Ş.                    | 12.620.652        | -                 |
| Akf Yatırım İnş. A.Ş.                   | 8.913.272         | 8.899.212         |
| Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.              | -                 | 573.952           |
|                                         | <b>37.725.969</b> | <b>25.643.123</b> |

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 A.Ş.                                      | 765.001            | -                  |
| Pasifik Perakende Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.       | 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             |
|                                                           | <b>155.810.339</b> | <b>216.529.533</b> |

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

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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.

|                                                     | <b>31 Mart 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|-----------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Pasifik Holding A.Ş.                                | 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                |
|                                                     | <b>9.722.658</b>    | <b>80.827.545</b>     |

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

|                                                           | <b>31 Mart 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| 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               |
|                                                           | <b>35.056.893</b>   | <b>38.028.047</b>     |

Grup'un ilişkili taraflarla kısa vadeli peşin ödemiş giderlerinin bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

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

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

|               | <b>31 Mart 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|---------------|---------------------|-----------------------|
| Fatih Erdoğan | 99.130.445          | 112.199.685           |
|               | <b>99.130.445</b>   | <b>112.199.685</b>    |

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 ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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                | 1.037.799.137        | 4.074.975.072        |
| - İlişkili taraflardan          | 41.571.456           | 93.933.841           |
| - Diğer taraflardan             | 996.245.604          | 3.981.041.231        |
| Alacak senetleri                | 3.300.000            | 8.991.072            |
| - Diğer taraflardan             | 3.300.000            | 8.991.072            |
|                                 | <b>1.041.099.137</b> | <b>4.083.966.144</b> |
| 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)        |
|                                 | <b>962.827.654</b>   | <b>3.901.724.099</b> |

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                  | 2.329.628.881        | 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          |
|                                 | <b>2.616.728.881</b> | <b>3.062.086.515</b> |
| 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)        |
|                                 | <b>2.217.092.161</b> | <b>2.514.877.970</b> |

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        |
|                                 | <b>3.593.672.380</b> | <b>4.243.825.699</b> |
| Ertelenmiş finansman geliri (-) | (1.968.270.291)      | (2.291.796.952)      |
| - Diğer taraflara               | (1.968.270.291)      | (2.291.796.952)      |
|                                 | <b>1.625.402.089</b> | <b>1.952.028.747</b> |

Grup'un uzun vadeli ticari borçları, İstanbul İli Beşiktaş İlçesi Ortaköy Mahallesi 1799 Ada 1 parselde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" yöntemi kapsamında geliştirilen Next Level İstanbul Projesinin 137 adet bağımsız bölümünü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

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

vadeli satın alımdan oluşmaktadır. Söz konusu tutar Eylül 2026 tarihine kadar anlaşmada belirtilen ödeme planına göre ödenecektir.

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

## 7. STOKLAR

Grup'un stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

|                            | 31 Mart 2024          | 31 Aralık 2023        |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Kısa vadeli stoklar</b> | <b>6.627.864.300</b>  | <b>7.637.437.365</b>  |
| - Merkez Ankara Projesi    | 6.627.864.300         | 7.637.437.365         |
| <b>Uzun vadeli stoklar</b> | <b>13.126.183.436</b> | <b>12.568.770.449</b> |
| - 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         |
|                            | <b>19.754.047.736</b> | <b>20.206.207.814</b> |

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

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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 Country Projesi, 15 Aralık 2021 tarihinde Eyüpsultan Belediyesi tarafından ihale yapılarak 01 Nisan 2022 tarihinde Pasifik Göktürk Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) ihaleyi kazanarak sözleşme imzalanmıştır. Next Level Country Projesi, İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemberburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 246 Ada, 5 Parsel' de 42.596,97 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilecektir. Toplam inşaat alanı 82.493,70m2 olan projenin ilk inşaat ruhsatı 9 Ocak 2023 tarihinde alınmış olup, Mayıs 2023 itibarıyla hafriyat ve zemin iyileştirmelerine yönelik inşaat faaliyetleri başlamıştır.

-Next Level Bodrum Projesi, 12 Mayıs 2023 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. 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            |
|                                                      | <b>924.027.097</b> | <b>1.427.647.595</b> |

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            |
|                              | <b>12.373.359.093</b> | <b>8.370.753.559</b> |

(\*) 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 ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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        |
|                         | <b>9.907.519.448</b> | <b>9.367.967.190</b> |

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

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

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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       |
|--------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------|---------------------|--------------------|
| <b>Maliyet değeri</b>                            |                    |                  |              |                     |                    |
| 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) | -                   | -                  |
|                                                  | <b>127.115.569</b> | <b>5.979.685</b> | <b>-</b>     | <b>(15.108.569)</b> | <b>117.986.685</b> |
| <b>Birikmiş amortismanlar</b>                    |                    |                  |              |                     |                    |
| 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          |
|                                                  | <b>31.568.033</b>  | <b>4.008.447</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>            | <b>35.576.480</b>  |
| <b>31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>95.547.536</b>  | <b>1.971.238</b> | <b>-</b>     | <b>(15.108.569)</b> | <b>82.410.205</b>  |

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 ve Bağlı Ortaklığı**

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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 | Transferler | 31 Mart 2023       |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------|--------------------|
| <b>Maliyet Değeri</b>                            |                   |                   |             |             |                    |
| 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          |
|                                                  | <b>79.201.619</b> | <b>23.381.822</b> | -           | -           | <b>102.583.441</b> |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                    |                   |                   |             |             |                    |
| 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          |
|                                                  | <b>18.486.574</b> | <b>2.595.711</b>  | -           | -           | <b>21.082.285</b>  |
| <b>31 Mart 2023 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>60.715.045</b> | <b>20.786.111</b> | -           | -           | <b>81.501.156</b>  |

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 ve Bağlı Ortaklığı**

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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:

|                             | <b>31 Mart 2024</b>  | <b>31 Aralık 2023</b> |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
| Kısa vadeli banka kredileri | 2.039.928.459        | 1.291.042.785         |
| Uzun vadeli banka kredileri | 4.033.014.591        | 4.686.701.464         |
|                             | <b>6.072.943.050</b> | <b>5.977.744.249</b>  |

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

| <b>Kredi Vade Yapısı</b>      | <b>31 Mart 2024</b>  | <b>31 Aralık 2023</b> |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
| 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           |
|                               | <b>6.072.943.050</b> | <b>5.977.744.249</b>  |

**B. Diğer Finansal Yükümlülükler**

Grup'un kredi kartı borçları aşağıdaki gibidir.

|                      | <b>31 Mart 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|----------------------|---------------------|-----------------------|
| Kredi kartı borçları | -                   | 7.068                 |
|                      | <b>-</b>            | <b>7.068</b>          |

**C. Kiralama Yükümlülükleri**

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

|                         | <b>31 Mart 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|-------------------------|---------------------|-----------------------|
| Kısa vadeli kiralamalar | 1.347.366           | 1.394.094             |
|                         | <b>1.347.366</b>    | <b>1.394.094</b>      |

|                         | <b>31 Mart 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|-------------------------|---------------------|-----------------------|
| Uzun vadeli kiralamalar | 8.629.260           | 10.380.479            |
|                         | <b>8.629.260</b>    | <b>10.380.479</b>     |

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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          |
| <b>Sermaye</b>              | <b>100</b> | <b>1.640.000.000</b> | <b>100</b> | <b>1.640.000.000</b> |
| Sermaye düzeltmesi farkları |            | 2.778.226.030        |            | 2.778.226.030        |
| <b>Düzeltilmiş sermaye</b>  |            | <b>4.418.226.030</b> |            | <b>4.418.226.030</b> |

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        |
|                             | <b>1.147.903.268</b> | <b>1.147.903.268</b> |

#### 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)        |
|                                                                           | <b>(5.664.061)</b> | <b>(5.741.322)</b> |

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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        |
|                | <b>42.691.244</b> | <b>42.691.244</b> |

### Geçmiş Yıllar Karları

Grup'un yıllar itibarıyla geçmiş yıllar karları aşağıda açıklanmıştır.

|                       | 31 Mart 2024         | 31 Aralık 2023       |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Geçmiş yıllar karları | 9.272.391.152        | 8.110.940.851        |
|                       | <b>9.272.391.152</b> | <b>8.110.940.851</b> |

## 13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

|                  | 1 Ocak-<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2023 |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| Yurtiçi satışlar | 174.728.489             | -                       |
|                  | <b>174.728.489</b>      | <b>-</b>                |

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

|                         | 1 Ocak-<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2023 |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Satışların maliyeti (-) | (103.716.706)           | -                       |
|                         | <b>(103.716.706)</b>    | <b>-</b>                |

## 14. FAALİYET GİDERLERİ

Grup'un faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

|                         | 1 Ocak-<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2023 |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Genel yönetim giderleri | (51.129.182)            | (88.599.547)            |
| Pazarlama giderleri     | (26.455.755)            | (13.442.534)            |
|                         | <b>(77.584.937)</b>     | <b>(102.042.081)</b>    |

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

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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.

|                             | <b>1 Ocak-<br/>31 Mart 2024</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Mart 2023</b> |
|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Kambiyo gelirleri           | 2.617.826                       | 198.257                         |
| Konusu kalmayan karşılıklar | 970.173                         | -                               |
| Diğer gelirler              | 1.525.104                       | 1.008.598                       |
|                             | <b>5.113.103</b>                | <b>1.206.855</b>                |

Grup'un esas faaliyetlerinden diğer giderleri aşağıdaki gibidir.

|                   | <b>1 Ocak-<br/>31 Mart 2024</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Mart 2023</b> |
|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Kambiyo giderleri | (8.453.819)                     | (651.872)                       |
| Diğer giderler    | (3.506)                         | (10.579)                        |
|                   | <b>(8.457.325)</b>              | <b>(662.451)</b>                |

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

Grup'un finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

|                         | <b>1 Ocak-<br/>31 Mart 2024</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Mart 2023</b> |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Faiz gelirleri          | 241.063.696                     | 1.836.685                       |
| Kambiyo gelirleri       | 988.854                         | 16.015                          |
| Reeskont faiz gelirleri | 1.274.753                       | 72.584                          |
|                         | <b>243.327.303</b>              | <b>1.925.284</b>                |

Grup'un finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

|                         | <b>1 Ocak-<br/>31 Mart 2024</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Mart 2023</b> |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Kredi faiz giderleri    | (29.691.931)                    | (102.414.881)                   |
| Reeskont faiz giderleri | (15.499.420)                    | (23.945)                        |
| Kambiyo giderleri       | (414.909)                       | (2.244)                         |
| Diğer faiz giderleri    | (1.230.648)                     | (559.467)                       |
|                         | <b>(46.836.908)</b>             | <b>(103.000.537)</b>            |

## Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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-<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2023 |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Net Dönem Karı</b>         | <b>(238.664.328)</b>    | <b>(1.163.544.118)</b>  |
| 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           |
| <b>Hisse Başına Düşen Kar</b> | <b>(0,1455)</b>         | <b>(1,0936)</b>         |

### 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 ve Bağlı Ortaklığı**

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

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

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

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

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

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

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| USD'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde: |                                    |                                     |
| USD net varlık / yükümlülüğü                    | (10.596.940)                       | 10.596.940                          |
| USD riskinden korunan kısım (-)                 | -                                  | -                                   |
| <b>USD net etki</b>                             | <b>(10.596.940)</b>                | <b>10.596.940</b>                   |
| EUR'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde: |                                    |                                     |
| EUR net varlık / yükümlülüğü                    | (7.945.894)                        | 7.945.894                           |
| EUR riskinden korunan kısım (-)                 | -                                  | -                                   |
| <b>EUR net etki</b>                             | <b>(7.945.894)</b>                 | <b>7.945.894</b>                    |
| <b>Toplam etki</b>                              | <b>(18.542.834)</b>                | <b>18.542.834</b>                   |

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

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

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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 ve Bağlı Ortaklığı**

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

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

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

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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 ve Bağlı Ortaklığı**

31 Mart 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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.