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

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na

1. Giriş

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

2. Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

3. Sonuç

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

22 Ağustos 2024, Ankara

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

Ayhan Çetinkaya
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER

Özet 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**

VARLIKLAR	NOT	30.06.2024	31.12.2023
DÖNEN VARLIKLAR		**16.176.143.242**	**14.315.964.172**
Nakit ve nakit benzerleri	4	26.061.884	133.100.621
Finansal yatırımlar		46.904.718	2.051.541
Ticari alacaklar		3.423.415.319	4.229.659.535
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5	*32.258.672*	*27.798.398*
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	*3.391.156.647*	*4.201.861.137*
Diğer alacaklar		7.296.451	4.394.670
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		*7.296.451*	*4.394.670*
Stoklar	7	10.865.796.149	8.279.355.217
Peşin ödenmiş giderler		1.676.355.876	1.547.639.738
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	5	*510.604.111*	*874.829.613*
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	*1.165.751.765*	*672.810.125*
Diğer dönen varlıklar		130.312.845	119.762.850
DURAN VARLIKLAR		**24.684.119.255**	**23.532.842.621**
Diğer alacaklar		3.566.989	363.900.834
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	-	*359.341.734*
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		*3.566.989*	*4.559.100*
Stoklar	7	14.430.337.108	13.625.161.192
Maddi duran varlıklar	10	86.142.227	103.578.197
Kullanım hakkı varlıkları		14.873.185	16.997.925
Maddi olmayan duran varlıklar		2.543.254	3.105.073
Peşin ödenmiş giderler		9.767.435.009	9.074.305.796
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	*9.767.435.009*	*9.074.305.796*
Diğer duran varlıklar		379.221.483	345.793.604
TOPLAM VARLIKLAR		**40.860.262.497**	**37.848.806.793**

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

YÜKÜMLÜLÜKLER	**NOT**	**30.06.2024**	**31.12.2023**
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**5.020.348.011**	**4.248.804.941**
Kısa vadeli borçlanmalar	11	2.560.633.440	1.401.072.378
Ticari borçlar		2.428.962.516	2.726.250.579
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5	*73.487.906*	*234.728.592*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	*2.355.474.610*	*2.491.521.987*
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		15.381.508	6.637.959
Diğer borçlar		11.624.992	111.563.625
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	-	*87.621.007*
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		*11.624.992*	*23.942.618*
Diğer kısa vadeli karşılıklar		3.745.555	3.280.400
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		*3.745.555*	*3.280.400*
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**18.425.100.394**	**17.473.532.825**
Uzun vadeli borçlanmalar	11	4.869.654.536	5.091.866.293
Ticari borçlar		1.738.184.456	2.116.094.524
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	*1.738.184.456*	*2.116.094.524*
Diğer borçlar		81.348.464	84.309.063
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	*35.946.954*	*41.224.260*
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		*45.401.510*	*43.084.803*
Ertelenmiş gelirler		11.712.277.220	10.155.334.089
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	5	*183.845.697*	*121.629.940*
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	9	*11.528.431.523*	*10.033.704.149*
Uzun vadeli karşılıklar		23.635.718	25.928.856
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		*16.059.518*	*15.046.538*
- Diğer uzun vadeli karşılıklar		*7.576.200*	*10.882.318*
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	12	**17.414.814.092**	**16.126.469.027**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		***17.414.239.050***	***16.125.736.597***
Ödenmiş sermaye		4.800.000.000	1.640.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		3.149.572.861	3.149.572.861
Paylara ilişkin primler/(iskontolar)		1.244.383.221	1.244.383.221
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir		(7.645.537)	(6.223.873)
- Yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları		*(7.645.537)*	(6.223.873)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		88.898.390	46.279.394
Geçmiş yıllar karları/ (zararları)		6.849.105.998	8.792.656.128
Net dönem karı/ (zararı)		1.289.924.117	1.259.068.866
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		***575.042***	***732.430***
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER ve KAYNAKLAR		**40.860.262.497**	**37.848.806.793**

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

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR KISMI	NOT	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023	01.04.-30.06.2024	01.04.-30.06.2023
Hasılat	13	276.293.708	-	86.879.490	-
Satışların maliyeti (-)	13	(115.260.905)	-	(2.826.929)	-
BRÜT KAR		**161.032.803**	**-**	**84.052.561**	**-**
Genel yönetim giderleri (-)	14	(74.530.399)	(122.440.069)	(19.103.868)	(26.382.383)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	14	(29.292.427)	(33.136.801)	(613.096)	(18.564.438)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	15	13.544.722	2.806.679	8.001.869	1.498.389
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	15	(11.781.466)	(7.520.829)	(2.613.313)	(6.802.699)
ESAS FAALİYET KARI/ (ZARARI)		**58.973.233**	**(160.291.020)**	**69.724.153**	**(50.251.131)**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		5.591.905	40.619.751	4.719.961	7.376.059
Yatırım faaliyetlerinden giderler		(1.388.495)	-	(1.388.495)	-
Tfrs 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü kazançları/ (zararları) ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri		365.153	2.403.194	343.206	723.679
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ (ZARARI)		**63.541.796**	**(117.268.075)**	**73.398.825**	**(42.151.393)**
Finansal gelirler	16	478.657.524	40.138.792	214.878.840	38.051.690
Finansal giderler (-)	16	(805.261.166)	(110.405.488)	(754.487.670)	1.252.127
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)		1.552.828.572	2.244.552.825	2.014.700.521	3.321.416.908
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ (ZARARI)		**1.289.766.726**	**2.057.018.054**	**1.548.490.516**	**3.318.569.332**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/ (Gideri)					
Dönem vergi gideri (-)		-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ (ZARARI)		**1.289.766.726**	**2.057.018.054**	**1.548.490.516**	**3.318.569.332**
NET DÖNEM KARI/ (ZARARI)		**1.289.766.726**	**2.057.018.054**	**1.548.490.516**	**3.318.569.332**
Dönem Karının Dağılımı					
- Kontrol gücü olmayan paylar		*(157.391)*	*(144.068)*	-	-
- Ana ortaklık payları		*1.289.924.117*	*2.057.162.122*	*1.548.490.516*	*3.318.569.332*
Pay başına kazanç	17	*0,27*	*0,43*	*0,32*	*0,68*
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(1.421.664)	(6.966)	(1.505.419)	(6.966)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		*(1.421.664)*	*(6.966)*	*(1.505.419)*	*(6.966)*
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR		**(1.421.664)**	**(6.966)**	**(1.505.419)**	**(6.966)**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**1.288.345.062**	**2.057.011.088**	**1.546.985.097**	**3.318.562.366**

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

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		Birikmiş karlar/ (zararlar)				
	Ödenmiş sermaye	**Sermaye düzeltme farkları**	**Geri alınmış paylar (-)**	**Paylara ilişkin primler / (iskontolar)**	***Tanımlanmış fayda planları birikmiş yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)***	**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**	**Geçmiş yıllar karları/ (zararları)**	**Dönem net karı/ (zararı)**	**Ana ortaklığa ait özkaynaklar toplamı**	**Kontrol gücü olmayan paylar**	**Toplam özkaynaklar**
1.1.2023	**1.000.000.000**	**2.575.981.585**	**-**	**949.511.121**	**(2.215.418)**	**6.537.786**	**1.774.040.767**	**7.642.472.350**	**13.946.328.191**	**-**	**13.946.328.191**
Transferler	-	-	-	-	-	172.212.068	7.470.260.282	(7.642.472.350)	**-**	-	**-**
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	2.057.162.122	**2.057.162.122**	(144.068)	**2.057.018.054**
Toplam diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(6.966)	-	-	-	**(6.966)**		**(6.966)**
Toplam Kapsamlı Gelir	**-**	**-**	**-**	**-**	**(6.966)**	**-**	**-**	**2.057.162.122**	**2.057.155.156**	**(144.068)**	**2.057.011.088**
Sermaye artırımı	63.862.500	59.214.676	-	878.196.186	-	-	-	-	**1.001.273.362**	-	**1.001.273.362**
Payların geri alım işlemleri dolayısıyla meydana gelen artış/ (azalış)	-	-	(132.470.461)	-	-	-	-	-	**(132.470.461)**	-	**(132.470.461)**
Bağlı ortaklık edinimi dolayısıyla meydana gelen artış (azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**	1.156.292	**1.156.292**
30.06.2023	**1.063.862.500**	**2.635.196.261**	**(132.470.461)**	**1.827.707.307**	**(2.222.384)**	**178.749.854**	**9.244.301.049**	**2.057.162.122**	**16.872.286.248**	**1.012.224**	**16.873.298.472**
1.1.2024	**1.640.000.000**	**3.149.572.861**	**-**	**1.244.383.221**	**(6.223.873)**	**46.279.394**	**8.792.656.128**	**1.259.068.866**	**16.125.736.597**	**732.430**	**16.126.469.027**
Transferler	-	-	-	-	-	42.618.996	1.216.449.870	(1.259.068.866)	**-**	-	**-**
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	1.289.924.117	**1.289.924.117**	(157.391)	**1.289.766.726**
Toplam diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(1.421.664)	-	-	-	**(1.421.664)**	-	**(1.421.664)**
Toplam Kapsamlı Gelir	**-**	**-**	**-**	**-**	**(1.421.664)**	**-**		**1.289.924.117**	**1.288.502.453**	**(157.391)**	**1.288.345.062**
Sermaye artırımı	3.160.000.000	-	-	-	-	-	(3.160.000.000)	-	-	-	-
30.06.2024	**4.800.000.000**	**3.149.572.861**	**-**	**1.244.383.221**	**(7.645.537)**	**88.898.390**	**6.849.105.998**	**1.289.924.117**	**17.414.239.050**	**575.042**	**17.414.814.092**

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

	NOT	1.1-30.06.2024	1.1-30.06.2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Net Karı/ (Zararı)		**1.289.766.726**	**2.057.018.054**
Dönem Net Karı/ (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10	10.772.759	15.094.411
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.186.054	19.260.816
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	315.401.325	70.469.599
Gerçeğe uygun değer kayıpları/ (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(5.591.905)	(40.619.751)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**1.611.534.959**	**2.121.223.129**
Ticari alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler	6	806.244.219	572.910.237
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		357.432.064	1.262.072
Stoklardaki azalışlar/ (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	7	(3.391.616.848)	(15.335.109.659)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/ (artış)	8	(821.845.351)	1.557.129.958
Ticari borçlardaki artış/ (azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	(675.198.131)	(1.243.577.401)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/ (azalış)		8.743.549	9.863.600
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/ (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(15.278.225)	(421.342.678)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/ (azalış)	9	1.556.943.131	622.463.587
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/ (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(43.977.874)	10.091.619.052
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(2.043.839)	(2.958.201)
Parasal kazanç/ (kayıp)		(4.990.161)	(16.087.998)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**(614.052.507)**	**(2.042.604.302)**
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		(39.261.272)	595.259.873
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		16.378.425	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(7.028.655)	(28.704.853)
Alınan faiz	16	478.206.948	36.915.902
Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		**448.295.446**	**603.470.922**
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Pay ve diğer özkaynak dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		-	1.001.273.362
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(132.470.461)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		937.349.305	1.524.417.107
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış/ (azalış)		(87.621.007)	(1.097.299.272)
Ödenen faiz	16	(791.009.974)	(106.691.951)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		**58.718.324**	**1.189.228.785**
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		**(107.038.737)**	**(249.904.595)**
D. DÖNEM BAŞI NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ	4	**133.100.621**	**362.864.226**
DÖNEM SONU NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	**26.061.884**	**112.959.631**

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

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 itibariyle Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmeye başlamış, halka arz "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" yöntemi ile gerçekleştirilmiştir.

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

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

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

Grup'un 30 Haziran 2024 tarihi itibariyle ortalama çalışan sayısı 233 kişidir (31 Aralık 2023: 269 kişi).

Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması

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

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 yükümlülüklere 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.

		İştirak Oranı (%)
Ortaklığın Unvanı	**Faaliyet Konusu**	**30 Haziran 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.

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) Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

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

Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

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

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

Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren Bağlı Ortaklıklar kanuni finansal tablolarını faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan kanun ve yönetmeliklere uygun olarak hazırlamışlardır.

b) 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.

c) Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Grup bu nedenle, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı
30 Haziran 2024	2.319,29	1,000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,2473
30 Haziran 2023	1.351,59	1,7160

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.

- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

- Enflasyonun, Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

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	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
30.06.2024	32,8262	32,8853	35,1284	35,1917
31.12.2023	29,4382	29,4913	32,5739	32,6326

e) İşletmenin Sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

f) Netleştirme/ Mahsup

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

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; ve
- 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 yatırandaki 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
- 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,

i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile

ii) 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 karlarma 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 Paylar:

			Grup'un pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)
Bağlı Ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli para birimi	30 Haziran 2024
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	Ankara	TL	% 70

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

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

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

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

edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki 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, satıcı kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır. Söz konusu değişikliğin, 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 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) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar:

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibariyle yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. 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; KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

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

c) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler:

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

uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

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

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

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

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.

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kasa	4.571	6.373
Banka mevduatları	26.057.313	133.094.248
	26.061.884	**133.100.621**

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	70.472.371	187.791.307
Pasifik Donanım ve Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş.	2.381.212	6.336.258
Pasifik Perakende Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	463.968	52.271
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	40.047.954
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	170.355	500.802
	73.487.906	**234.728.592**

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

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

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	359.341.734
	-	**359.341.734**

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

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

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

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

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Fatih Erdoğan	183.845.697	121.629.940
	183.845.697	**121.629.940**

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup' un kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	3.497.953.606	4.417.472.055
- İlişkili taraflardan	*36.811.808*	*101.828.873*
- Diğer taraflardan	*3.461.141.798*	*4.315.643.182*
Alacak senetleri	2.800.000	9.746.761
- Diğer taraflardan	*2.800.000*	*9.746.761*
	3.500.753.606	**4.427.218.816**
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(77.338.287)	(197.559.281)
- İlişkili taraflardan	*(4.553.136)*	*(74.030.475)*
- Diğer taraflardan	*(72.785.151)*	*(123.528.806)*
	3.423.415.319	**4.229.659.535**

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

Grup' un kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	2.121.159.135	3.068.385.603
- İlişkili taraflara	*74.954.509*	*255.891.912*
- Diğer taraflara	*2.046.204.626*	*2.812.493.691*
Borç senetleri	552.436.601	*251.065.772*
- Diğer taraflara	*552.436.601*	*251.065.772*
	2.673.595.736	**3.319.451.375**
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(244.633.220)	(593.200.796)
- İlişkili taraflara	*(1.466.603)*	(21.163.320)
- Diğer taraflara	*(243.166.617)*	(572.037.476)
	2.428.962.516	**2.726.250.579**

Grup' un uzun vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

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

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 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.

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

-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.

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

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

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

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

(*) Grup'un cari dönem sonu itibariyle, 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.

9. ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Grup'un uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

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

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

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

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

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

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

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

11. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

A. Kredi Yükümlülükleri

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli banka kredileri	2.559.129.484	1.399.553.450
Uzun vadeli banka kredileri	4.861.461.486	5.080.613.347
	7.420.590.970	**6.480.166.797**

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

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

B. Diğer Finansal Yükümlülükler

Grup'un kredi kartı borçları aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kredi kartı borçları	5.593	7.662
	5.593	**7.662**

C. Kiralama Yükümlülükleri

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli kiralamalar	1.498.363	1.511.266
	1.498.363	**1.511.266**

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli kiralamalar	8.193.050	11.252.946
	8.193.050	**11.252.946**

12. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

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

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

Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL kayıtlı nominal bedeldeki 4.800.000.000 adet (31 Aralık 2023: 1.640.000 adet / her biri 1 TL) hisseden oluşmaktadır. Şirket, 7 Haziran 2024 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında 5.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.640.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin şirket iç kaynaklarından karşılanmak üzere toplam 3.160.000.000 TL artırılarak 4.800.000.000 TL' ye çıkarılmasına karar vermiştir. Bu karar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 11 Temmuz 2024 tarihinde onaylanmıştır. Son değişiklik ile beraber mevcut paylar 674.670.838 A grubu, 4.125.329.162 adeti ise B grubu olarak iki gruba ayrılmıştır. A grubu payların yönetim kurulu üye seçimlerinde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Paylara İlişkin Primler

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 itibariyle detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2024	**31 Aralık 2023**
Hisse senedi ihraç primleri	1.244.383.221	1.244.383.221
	1.244.383.221	**1.244.383.221**

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.

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

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Yasal yedekler	88.898.390	46.279.394
	88.898.390	**46.279.394**

Geçmiş Yıllar Karları

Grup'un yıllar itibariyle geçmiş yıllar karları aşağıda açıklanmıştır.

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Geçmiş yıllar karları	6.849.105.998	8.792.656.128
	6.849.105.998	**8.792.656.128**

13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

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

	1 Ocak-30 Haziran 2024	1 Ocak-30 Haziran 2023
Yurtiçi satışlar	276.293.708	-
	276.293.708	**-**

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

	1 Ocak-30 Haziran 2024	1 Ocak-30 Haziran 2023
Satışların maliyeti	(115.260.905)	-
	(115.260.905)	**-**

14. FAALİYET GİDERLERİ (-)

Grup'un faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak-30 Haziran 2024	1 Ocak-30 Haziran 2023
Genel yönetim giderleri	(74.530.399)	(122.440.069)
Pazarlama giderleri	(29.292.427)	(33.136.801)
	(103.822.826)	**(155.576.870)**

15. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ (GİDERLER)

Grup'un esas faaliyetlerinden diğer geliri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023
Kambiyo gelirleri	8.692.755	-
Konusu kalmayan karşılıklar	1.648.179	-
Diğer gelirler	3.203.788	2.806.679
	13.544.722	**2.806.679**

Grup'un esas faaliyetlerinden diğer giderleri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023
Kambiyo giderleri	(11.766.161)	(3.636.828)
Diğer giderler	(15.305)	(3.884.001)
	(11.781.466)	**(7.520.829)**

16. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Grup'un finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

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

Grup'un finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

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

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- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023
Net Dönem Karı	**1.289.766.726**	**2.057.018.054**
Hisse senedi sayısı	4.800.000.000	4.800.000.000
1 hissenin nominal değeri	1	1
Ağırlıklı hisse senedi sayısı	4.800.000.000	4.800.000.000
Hisse Başına Düşen Kar	**0,27**	**0,43**

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 itibariyle dağılımı aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

19. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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:

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

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30.06.2024	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)	24.129.854	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)	2.698.015,00	-
N	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	3.688.749.392	4.807.705.227
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 Sınırlamları	İlgili Düzenleme	30.06.2024	31.12.2023	Asgari/ Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	62%	58%	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	0%	≤ %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	64%	71%	≤ %500
8	TL ve döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	0%	≤ %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0%	0%	≤ %10

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.