

**PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

01 Ocak- 30 Eylül 2022 Ara Hesap Dönemine ait
Finansal Tablolar, Dipnotları

İÇİNDEKİLER

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

FİNANSAL DURUM TABLOSU		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.09.2022	31.12.2021
VARLIKLAR	Not		
Dönen varlıklar		2.894.016.047	2.983.125.870
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	33.972.662	243.856.179
Finansal Yatırımlar	4	36.970.479	467.435.845
Ticari Alacaklar		171.800.975	55.254.254
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	26.014.726	-
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	145.786.249	55.254.254
Diğer Alacaklar	9	131.705	127.384
Stoklar		2.161.114.977	1.933.275.712
Peşin Ödenmiş Giderler		457.799.272	264.816.517
- <i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	6	188.554.497	89.427.092
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	10	269.244.775	175.389.425
Diğer Dönen Varlıklar	19	32.225.977	18.359.979
Duran Varlıklar		4.411.114.618	579.386.276
Diğer Alacaklar	8	3.170.658	1.817.680
Stoklar	9	112.679.417	4.842.415
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	3.692.700.000	-
Kullanım Hakları	15	16.703.813	2.374.341
Maddi Duran Varlıklar	13	27.663.875	15.532.423
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	388.761	463.953
Peşin Ödenmiş Giderler	10	355.071.919	400.600.841
Diğer Duran Varlıklar	19	202.736.175	153.754.623
TOPLAM VARLIKLAR		7.305.130.665	3.562.512.146

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

FİNANSAL DURUM TABLOSU		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.09.2022	31.12.2021
YÜKÜMLÜLÜKLER	Not		
Kısa vadeli yükümlülükler		1.578.908.253	120.164.910
Kısa Vadeli Borçlanmalar	28	184.100.488	1.019.308
- Banka Kredileri		175.615.406	-
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar		8.485.082	1.019.308
Diğer Finansal Yükümlülükler	28	4.783	-
Ticari Borçlar		1.385.604.897	100.128.852
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	-	3.910.106
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	1.385.604.897	96.218.746
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	18	4.478.192	345.117
Diğer Borçlar	8	3.843.110	18.429.351
Kısa Vadeli Karşılıklar		876.783	242.282
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	18	876.783	242.282
Uzun vadeli yükümlülükler		2.385.292.457	2.170.999.137
Uzun Vadeli Borçlanmalar	28	610.401.110	442.850.503
- Banka Kredileri		603.000.000	441.554.641
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar		7.401.110	1.295.862
Diğer Borçlar		360.268.647	325.929.254
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	340.499.459	310.577.966
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	19.769.188	15.351.288
Ertelenmiş Gelirler		1.403.702.041	1.397.333.566
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	6	3.234.471	8.950.325
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11	1.400.467.570	1.388.383.241
Uzun Vadeli Karşılıklar		10.920.659	4.885.814
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	18	4.902.148	3.178.888
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	16	6.018.511	1.706.926
TOPLAM KAYNAKLAR		3.964.200.710	2.291.164.047
Özkaynaklar		3.340.929.955	1.271.348.099
Ödenmiş Sermaye	20	1.000.000.000	267.500.000
Hisse senedi ihraç primleri		281.235.492	1.013.735.492
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		1.042.334	1.336.048
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	20	1.830.292	1.830.292
- Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	20	(787.958)	(494.244)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.146.580	10.000
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	20	(13.370.021)	(40.324.648)
Net Dönem Karı/Zararı		2.069.875.570	29.091.207
TOPLAM ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER		7.305.130.665	3.562.512.146

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.-30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

KAR veya ZARAR TABLOSU

	Not	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2022	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2021
Hasılat	21	821.569.739	-	799.078.275	799.078.275
Satışların maliyeti (-)	21	(523.267.215)	759.417	(738.067.373)	(738.067.373)
Brüt Kar (Zarar)		298.302.524	759.417	61.010.902	61.010.902
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	22	(7.176.690)	(4.461.404)	(9.166.466)	(2.591.567)
Genel yönetim giderleri (-)	22	(22.553.476)	(9.415.791)	(2.128.451)	(1.650.980)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	4.822.443	3.078.857	137.680	96.788
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(2.147.619)	(585.867)	(595.843)	(246.980)
Esas Faaliyet Karı (Zararı)		271.247.182	(10.624.788)	49.257.822	56.618.163
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	1.828.837.347	1.809.897.687	-	-
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değ.Düş. Kazançları (Zararları) ve Değ.Düş. Zararlarının İpt.	23	718.907	(50.365)	153.997	(4.560)
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)		2.100.803.436	1.799.222.534	49.411.819	56.613.603
Finansman gelirleri	25	4.632.578	1.455.746	5.308.954	613.401
Finansman giderleri (-)	25	(35.560.444)	(33.969.722)	(169.627)	(56.540)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)		2.069.875.570	1.766.708.558	54.551.146	57.170.464
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri		-	-	(12.200.717)	(14.292.042)
- Dönem vergi gideri	26	-	-	(642.719)	4.030
- Ertelenmiş vergi geliri/gideri	26	-	-	(11.557.998)	(14.296.072)
Dönem Karı (Zararı)		2.069.875.570	1.766.708.558	42.350.429	42.878.422
Pay Başına Kazanç	27	2,07	1,77	0,04	0,04
Diğer Kapsamlı Gelirler					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	20	(293.714)	(96.709)	818.470	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Sonrası		-	-	807.898	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazançlar (Kayıplar), Vergi Sonrası		(293.714)	(96.709)	10.572	-
Toplam Kapsamlı Gelirler		2.069.581.856	1.766.611.849	43.168.899	42.878.422

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

	Not	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar Toplamı
				Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı Zararı	
01.01.2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	12.500	-	(126.446)	821.062	-	(16.385.576)	(2.399.668)	(18.078.128)
Transferler		-	-	-	-	10.000	(2.409.668)	2.399.668	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	6.001	1.009.230	-	-	42.350.429	43.365.660
Ödenmiş Sermaye Artırımları veya Azaltımları		199.987.500	-	-	-	-	-	-	199.987.500
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	(21.529.404)	-	(21.529.404)
30.09.2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	200.000.000	-	(120.445)	1.830.292	10.000	(40.324.648)	42.350.429	203.745.628
01.01.2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	267.500.000	1.013.735.492	(494.244)	1.830.292	10.000	(40.324.648)	29.091.207	1.271.348.099
Transferler		732.500.000	(732.500.000)	-	-	2.136.580	26.954.627	(29.091.207)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	(293.714)	-	-	-	2.069.875.570	2.069.581.856
30.09.2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	1.000.000.000	281.235.492	(787.958)	1.830.292	2.146.580	(13.370.021)	2.069.875.570	3.340.929.955

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.-30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

NAKİT AKIŞ TABLOSU

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Net Karı (Zararı)		2.069.875.570	42.350.429
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13-14	4.997.983	858.117
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	18	6.856.531	1.705.264
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		2.544.946	1.219.084
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		4.311.585	486.180
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		30.706.825	(5.220.977)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(1.828.837.347)	-
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-	12.200.717
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		283.599.562	51.893.550
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6-7	(122.369.653)	(56.301.823)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(1.357.299)	879.194
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	(356.708.937)	671.436.808
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	6-10	(147.453.833)	455.027.767
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6-7	1.285.346.023	(49.898.028)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	18	4.133.075	(919.346)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(20.812.170)	(801.349.716)
Erteleilmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		6.368.475	(372.093.058)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(67.591.912)	(99.785.144)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(480.900)	-
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-	(625.514)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		862.672.431	(201.735.310)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		-	(9.900)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		452.079.355	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(13.052.128)	(638.234)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		(1.858.568.159)	
Alınan Faiz		4.534.005	5.306.120
Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		(1.415.006.927)	4.657.986
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri	20	-	199.987.500
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		337.065.548	-
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış / Azalış		40.549.120	-
Ödenen Faiz		(35.163.689)	(85.143)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		342.450.979	199.902.357
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		(209.883.517)	2.825.033
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	243.856.179	887.687
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	33.972.662	3.712.720

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

1. ŞİRKET’İN 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 ünvanı 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’ in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sermayesi 1.00.000.000 TL’dir. Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortaklar	%	30.09.2022	%	31.12.2021
Fatih Erdoğan	24,92%	249.221.181	24,92%	66.666.667
Abdulkerim Fırat	24,92%	249.221.181	24,92%	66.666.667
Mehmet Erdoğan	24,92%	249.221.178	24,92%	66.666.666
Halka Açık Kısım	25,24%	252.336.460	25,24%	67.500.000
Nominal sermaye		1.000.000.000		267.500.000

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

Şirket’ in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 239 kişidir. (31.12.2021: 151 kişidir.)

1 Ocak-30 Eylül 2022 hesap dönemine ait finansal tablolar, 24 Ekim 2022 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Müşterek Faaliyetler

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

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

a. Merkez Ankara Adi Ortaklığı

Merkez Ankara Projesi, 9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi” (%70 Pasifik Merkez Ankara Adi Ortaklığı- %30 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi’nde 124.476 m²’lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 1.180.015 m²’dir. Projenin 28 Eylül 2017 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Projenin ön satışları 28 Temmuz 2018 tarihinde başlamıştır. Proje kapsamından 3 blok kamu ofisi, 1 blok cami, 6 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 2 blok teras ofisi, 1 kule, AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir. Projenin fazlar halinde 2025 yıl sonuna kadar tamamlanması beklenmektedir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

b. Pasifik- Levent Adi Ortaklığı

Next Level İstanbul Projesi, 29 Mayıs 2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Pasifik Levent Adi Ortaklığı arasında yapılmış olan “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi” (%55 Pasifik Levent Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi 1799 Ada, 1 Parsel ’de kayıtlı, turizm-ticaret-konut fonksiyonlu 14.446 m², park fonksiyonlu 2.748 m² olmak üzere toplam 17.194 m²’lik arsa alanı içerisinde inşa edilecek olan projenin toplam emsale esas inşaat alanının 28.266 m² olması planlanmaktadır. Rezidans, ofis ve ticari birimlerden oluşacak projenin arsa bedeline ilişkin kısmi ödeme yapılmış yıkım çalışmaları ve inşaat ruhsat süreçleri devam etmektedir.

c. Pasifik- Göktürk Adi Ortaklığı

Pasifik Göktürk Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (% 99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (% 1)) İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi’nde 244 Ada, 1 Parsel’ de kayıtlı 35.966,98 m²’lik arsanın satın alınması amacıyla kurulmuştur.

d. Pasifik- Kemerburgaz Adi Ortaklığı

Pasifik Kemerburgaz Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (% 99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (% 1)), İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi’nde 246 Ada, 5 Parsel’de 42.596,97 m²’lik arsanın satın alınması amacıyla kurulmuştur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

TFRS’ lere uygunluk beyanı

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları’na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Yine Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada, Tüketici Fiyat Endeksi’ne (TÜFE) göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olduğundan, 2022 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu nedenle 30 Eylül 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirketin cari dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişikliği olmamıştır.

2.2. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

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

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.3.1 Hasılat

Gayrimenkul satışı

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

2.3.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleri ile raporlamıştır.

2.3.3 Maddi duran varlıklar

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

Şirket’ in maddi duran varlıklar içerisinde bulunan binalarını gerçeğe uygun değeriyle raporlamıştır. Binanın gerçeğe uygun değeri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından tespit edilmiştir.

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

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

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

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

2.3.4 Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

2.3.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

2.3.6 Finansal araçlar

Sınıflandırma ve Ölçüm

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

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

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

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

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

Değer Düşüklüğü

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

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal borçlar

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

2.3.7 Netleştirme

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

2.3.8 Kur değişiminin etkileri

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

2.3.9 Hisse senedi ihraç primleri

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

2.3.10 Ödenmiş sermaye

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

2.3.11 Temettüleri

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

2.3.12 Pay başına kazanç

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

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

2.3.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

2.3.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.3.15 Kiralama işlemleri

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

Kiracı durumunda Şirket

Operasyonel kiralama işlemleri

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

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

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

2.3.16 İlişkili taraflar

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

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
 - i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
 - i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir),
 - ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
 - iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

-
- iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
 - v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir,
 - vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
 - vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde,

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

2.3.17 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

Şirket yine yukarıda belirtilen durum nedeniyle ilgili dönemde ertelenmiş vergi hesaplaması yapmamıştır.

2.3.18 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir.

Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır.

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

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

2.3.19 Stoklar

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

2.3.20 İşletme birleşmeleri ve şerefiye

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Şerefiyedeki değer düşüklüğü gözden geçirmeleri yılda bir kez veya olay veya şartlardaki değişikliklerin değer düşüklüğü ihtimalini işaret ettiği durumlarda daha sık yapılmaktadır.

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

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

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrol

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

30.09.2022: Bulunmamaktadır.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket’in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	30.09.2022	31.12.2021
Kira sertifikası katılım fonları	36.970.479	467.435.845
	36.970.479	467.435.845

Kira sertifikası katılım fonları gerçeğe uygun değerleri ile raporlanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

5. NAKİT VE NAKİT BENZELERİ

Şirket’in nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıdaki gibidir.

Nakit ve Nakit Benzerleri	30.09.2022	31.12.2021
Kasa	16.578	13.545
Bankadaki Nakit	33.956.084	243.842.634
	33.972.662	243.856.179

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirketin ilişkili taraflarla olan borç ve alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Kısa Vadeli)	30.09.2022	31.12.2021
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz. Tic. A.Ş.	26.014.749	-
	26.014.749	-

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	30.09.2022	31.12.2021
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	147.715.869	-
NL Proje Yönetim A.Ş.	7.028.700	7.028.700
Destel Connect Elk. Elektronik San.ve Tic. A.Ş.	33.809.929	82.398.392
	188.554.497	89.427.092

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Kısa Vadeli)	30.09.2022	31.12.2021
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	-	18.988
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	-	3.891.118
	-	3.910.106

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Uzun Vadeli)	30.09.2022	31.12.2021
Pasifik Gayrimenkul Yat. İnş. A.Ş.	340.499.459	299.950.339
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	-	10.627.627
	340.499.459	310.577.966

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Ertelenmiş Gelirler (Uzun Vadeli)	30.09.2022	31.12.2021
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	3.234.471	2.777.171
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	-	828.387
Gerçek Kişiler	-	5.344.767
	3.234.471	8.950.325

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu'na yapılan maaş ve benzeri ödemelerin toplamı 2.382.333 TL'dir. (31 Aralık 2021:1.210.000 TL'dir.)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

30 Eylül 2022 ve önceki döneme ait ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin detaylar aşağıda belirtilmiştir.

İlişkili taraflarla olan işlemler	30.09.2022								
	Ödünç Para Alımları	Diğer Satışlar ve Yansıtma Giderleri	Kira Gideri	Duran Varlık Alışları	Malzeme Alışları	Kira Geliri	İnşaat Gelirleri	Duran Varlık Satış	Ödünç Para Ödemeleri
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	519.315.025	35.365.870	-	-	-	-	-	-	507.374.936
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz. Tic. A.Ş.	-	32.801.735	-	-	35.440	-	-	-	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	136.974.228	-	-	-	90.395.440	-	-	-	6.881.600
	656.289.253	68.167.605	-	-	90.430.880	-	-	-	514.256.536

İlişkili taraflarla olan işlemler	31.12.2021								
	Ödünç Para/Kredi-Faiz	Diğer Satışlar ve Yansıtma Giderleri	Kira Gideri	Duran Varlık Alışları	Malzeme Alışları	Kira Geliri	İnşaat Gelirleri	Duran Varlık Satış	Diğer Alışlar ve Yansıtma Gelirleri
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	321.576.772	10.619.258	42.148	-	-	-	-	-	-
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz. Tic. A.Ş.	-	16.205	-	-	53.569	-	-	-	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	90.141.994	806.402	-	-	82.561.451	-	-	-	189.347.850
	411.718.766	11.441.865	42.148	-	82.615.019	-	-	-	189.347.850

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2022	31.12.2021
Ticari alacaklar- 3. taraflardan	153.070.052	58.014.878
Ticari alacaklar- ilişkili taraflardan	27.314.479	-
Ticari alacaklar reeskontu (-)	(8.583.556)	(2.760.624)
	171.800.975	55.254.254

Şirket’in ilişkili taraflardan alacakları Not 6’da detaylı olarak açıklanmıştır.

Kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2022	31.12.2021
Ticari borçlar- 3. taraflara	90.638.262	100.724.424
Borç senetleri- 3. taraflara	23.796.536	-
Ticari borçlar reeskontu (-)	(4.726.664)	(4.856.686)
Ticari borçlar- ilişkili taraflara	-	4.202.616
Diğer ticari borçlar (*)	1.275.896.763	58.498
	1.385.604.897	100.128.852

(*) Şirket’in diğer ticari borçlarının 1.275.896.763 TL’lik kısmı, 1 Nisan 2022 tarihinde satın almış olduğu İstanbul ili Eyüpsultan İlçesi Mithatpaşa Mahallesi 244 Ada 1 Parsel ve 246 Ada 5 parselde yer alan 2 adet arsa için yapılacak ödemelerden oluşmaktadır.

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

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket’in kısa vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2022	31.12.2021
Verilen depozito ve teminatlar	4.320	-
Diğer çeşitli alacaklar- vergi alacakları	127.385	127.384
	131.705	127.384

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Şirket’in uzun vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2022	31.12.2021
Verilen depozito ve teminatlar	3.170.658	1.817.680
	3.170.658	1.817.680

Kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2022	31.12.2021
Diğer çeşitli borçlar- 3. taraflara	91.757	15.135
Ödenecek vergi ve fonlar	3.751.353	18.414.216
	3.843.110	18.429.351

Uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2022	31.12.2021
Alınan depozito ve teminatlar	19.769.188	15.351.288
Diğer çeşitli borçlar- ilişkili taraflara	340.499.459	310.577.966
	360.268.647	325.929.254

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

9. STOKLAR

Şirket’in stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	30.09.2022	31.12.2021
Kısa Vadeli Stoklar	2.161.114.977	1.933.275.712
-Merkez Ankara Projesi	2.161.114.977	1.933.275.712
Uzun Vadeli Stoklar	112.679.417	4.842.415
-Next Level İstanbul Projesi	112.679.417	4.842.415
	2.273.794.394	1.938.118.127

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

-Merkez Ankara Projesi, 9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi” (%70- %30 paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi’nde 124.476 m2’lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 1.180.015 m2’dir. Projenin 28 Eylül 2017 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Projenin ön satışları 28 Temmuz 2018 tarihinde başlamıştır. Proje kapsamından 3 blok kamu ofisi, 1 blok cami, 6 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 2 blok teras ofisi, 1 kule, AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir

-Next Level İstanbul Projesi, 29 Mayıs 2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Pasifik Levent Adi Ortaklığı arasında yapılmış olan “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi” (%55 Pasifik Levent Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi 1799 Ada, 1 Parsel ’de kayıtlı, turizm-ticaret-konut fonksiyonlu 14.446 m2, park fonksiyonlu 2.748 m2 olmak üzere toplam 17.194 m2’lik arsa alanı içerisinde inşa edilecek olan projenin toplam inşaat alanının 28.266 m2 olması planlanmaktadır.

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş kısa vadeli giderlerin detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2022	31.12.2021
Verilen avanslar- 3. Taraflara	264.630.334	175.123.381
Verilen avanslar- ilişkili taraflara	188.554.497	89.427.092
Gelecek aylara ait giderler	4.614.441	266.044
	457.799.272	264.816.517

Peşin ödenmiş uzun vadeli giderlerin detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2022	31.12.2021
Verilen avanslar	354.172.500	400.520.421
Gelecek yıllara ait giderler	899.419	80.420
	355.071.919	400.600.841

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

11. ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirketin cari dönem itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

Uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30.09.2022	31.12.2021
Ertelenmiş gelirler- 3. taraflara	1.400.467.570	1.388.383.241
Ertelenmiş gelirler- ilişkili taraflar	3.234.471	8.950.325
	1.403.702.041	1.397.333.566

Ertelenmiş gelirler Merkez Ankara Projesi kapsamında satışı yapılmış ancak teslimatı henüz yapılmamış gayrimenkullerin gelirlerinden oluşmaktadır.

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket’ in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2022	Girişler/ Transferler	Değerleme	30.09.2022
Göktürk Arsası	-	708.023.767	1.004.676.233	1.712.700.000
Kemerburgaz Arsası	-	1.177.452.875	802.547.125	1.980.000.000
	-	1.885.476.642	1.807.223.358	3.692.700.000

Şirket Yönetim Kurulu’nun 23 Ağustos 2022 tarihinde almış olduğu karar neticesinde, Şirketin 1 Nisan 2022 tarihinde satın almış olduğu İstanbul ili Eyüpsultan İlçesi Mithatpaşa Mahallesi 244 Ada 1 Parsel ve 246 Ada 5 parselde yer alan 2 adet arsanın; imar planlarına yönelik açılan davalar nedeniyle üzerinde proje geliştirme imkanının kısıtlı hale gelmesi ve bu arsaların uzun vadede değer artış kazancı sağlayacağı düşünülmesi nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmesine karar verilmiştir.

Şirket’in mülkiyetinde bulunan arsaların gerçeğe uygun değerleri, 27 Eylül 2022 tarihinde, Şirket’ten bağımsız ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından tespit edilmiştir. Değerleme şirketi ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübe ve niteliğe sahiptir.

Yapılan değerlendirme sonucunda arsaların maliyet bedelleri ile gerçeğe uygun değerleri arasında 1.807.223.358 TL’lik değer artışı olmuştur. Değerleme şirketi arsaların değerini pazar yaklaşımı yöntemi kullanarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Söz konusu değer artışı Kar veya Zarar Tablosunda “Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler” altında muhasebeleştirilmiştir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket’in maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Duran Varlık	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	30.09.2022
Binalar	13.365.000	-	-	13.365.000
Makine Tesis ve Cihazlar	261.312	2.118.391		2.379.703
Taşıtlar	-	572.000	-	572.000
Demirbaşlar	4.281.371	6.669.368		10.950.739
Özel Maliyetler	-	3.692.370	-	3.692.370
	17.907.683	13.052.128	-	30.959.811
Birikmiş Amortisman	01.01.2022	Dönem Gideri	Çıkışlar	30.09.2022
Binalar	(267.300)	(199.926)	-	(467.226)
Makine Tesis ve Cihazlar	(80.073)	(18.815)		(98.889)
Taşıtlar	-	(11.538)	-	(11.538)
Demirbaşlar	(2.027.886)	(554.265)		(2.582.151)
Özel Maliyetler	-	(136.133)	-	(136.133)
	(2.375.260)	(920.677)	-	(3.295.936)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	15.532.423			27.663.875

Maddi Duran Varlıklar için 2022 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 920.677 TL’dir. Varlık değer düşüklüğü testine tabi tutulmayı gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	30.09.2022
Haklar	830.841	-	-	830.841
	830.841	-	-	830.841

Birikmiş Amortisman	01.01.2022	Dönem Gideri	Çıkışlar	30.09.2022
Haklar	(366.888)	(75.192)	-	(442.080)
MODV (Net)	463.953	-	-	388.761

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.12.2021
Haklar	418.777	412.064	-	830.841
	418.777	-	-	830.841

Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2021	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.12.2021
Haklar	(134.255)	(232.634)	-	(366.888)
MODV (Net)	284.523			463.953

15. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

	30.09.2022	31.12.2021
Kullanım Hakkı Varlıklar	22.246.957	3.915.371
Kullanım Hakkı Varlıkları Amortismanı (-)	(5.543.144)	(1.541.030)
	16.703.813	2.374.341

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

16. KARŞILIKLAR ve TEMİNAT, REHİN, İPOTEK VE KEFALETLER (“TRİK”)**a. Şirket tarafından verilen TRİK’ler**

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

<u>30.09.2022</u>	USD	Euro	TL	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı	-	-	901.375.000	901.375.000
- <i>Teminat</i>			181.375.000	181.375.000
- <i>İpotek</i>			720.000.000	720.000.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİK’lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
- <i>Kefaletler</i>	-	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
	-	-	901.375.000	901.375.000

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

b. Karşılıklar

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

Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	30.09.2022	31.12.2021
Dava karşılıkları	6.018.511	1.706.926
	6.018.511	1.706.926

17. KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER VE TAAHHÜTLER

Temlik Sözleşmeleri

Şirket’in temlik sözleşmelerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

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

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

Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket’ in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Söz konusu temlikin 30 Eylül 2022 itibarıyla kalan bakiyesi 368.051.144 TL’dir.

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

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

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

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

-24 Mayıs 2022 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 24 Mayıs 2022 tarih 17110 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 716.000.000.-TL’sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’ nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’ nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’ a devir temlik etmiştir.

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

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

-10 Şubat 2022 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 10 Şubat 2022 tarih 07248 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 69.900.000-TL’sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

A.Ş.’nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’ a devir temlik etmiştir.

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

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

18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

1) Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

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

Bu tutarda devlet tahvillerinin uzun vadelilerinde 30 Eylül 2022 tarihinde borsada gerçekleşen ortalama faiz oranı olan %18,5 esas alınarak, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutulur.

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

Kıdem tazminatı tutarı, her yıl yeniden belirlenen bir üst sınıra tabidir. Bu hesaplar sırasında kıdem tazminatına esas ücretin üst sınırı dikkate alınmıştır. Bu üst sınır 30 Eylül 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL’dir. (31.12.2021:8.284,51TL)

Kıdem tazminatı karşılık hesaplarındaki gelişmeler aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	30.09.2022	31.12.2021
Kıdem tazminatı karşılığı- uzun vade	4.902.148	3.178.888
	4.902.148	3.178.888

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:	30.09.2022	31.12.2021
1 Ocak itibarıyla karşılık	3.178.888	465.170
Pay Oranı Değişim Etkisi	-	1.467.209
Hizmet maliyeti	1.591.746	1.200.568
Faiz maliyeti	318.699	96.244
Ödenen kıdem tazminatları	(480.900)	(222.925)
Aktüeryal kayıp / kazanç	293.715	172.622
	4.902.148	3.178.888

Şirket'in kullanılmayan izin karşılığı detayı aşağıdaki gibidir.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	30.09.2022	31.12.2021
Kullanılmamış izin karşılığı- kısa vade	876.783	242.282
	876.783	242.282

2) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	30.09.2022	31.12.2021
Personele borçlar	3.206.249	10.361
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.271.943	334.756
	4.478.192	345.117

19. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

Diğer Dönen Varlıklar	30.09.2022	31.12.2021
Devreden KDV	29.357.312	17.083.652
İş avansları	2.269.078	1.276.327
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	599.587	-
	32.225.977	18.359.979

Şirket'in diğer duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

Diğer Duran Varlıklar	30.09.2022	31.12.2021
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	202.736.175	153.754.623
	202.736.175	153.754.623

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

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

Ortaklar	%	30.09.2022	%	31.12.2021
Fatih Erdoğan	24,92%	249.221.181	24,92%	66.666.667
Abdulkerim Fırat	24,92%	249.221.181	24,92%	66.666.667
Mehmet Erdoğan	24,92%	249.221.178	24,92%	66.666.666
Halka Açık Kısım	25,24%	252.336.460	25,24%	67.500.000
Nominal sermaye		1.000.000.000		267.500.000

Şirket Yönetim Kurulu'nun 30.05.2022 tarih ve 2022/21 sayılı karar kapsamında; 1.000.000.000,00 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 267.500.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, Hisse Senedi İhraç Primlerinden karşılanmak üzere toplam 732.500.000 TL artırılarak 1.000.000.000 TL' ye çıkarılması hususunda, bedelsiz sermaye artırım ve şirket esas sözleşmesinin " Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinin tadiline ilişkin izin ve onay verilmesi amacıyla 01.06.2022 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmış ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 06.07.2022 tarihinde onaylanmıştır. Yapılan sermaye artırım 21 Temmuz 2022 tarihli 10622 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanarak ilan olmuştur.

Paylara İlişkin Primler

Şirketin, hisse senetlerinin 16 Aralık 2021 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş. 'de “BİST” sabit fiyat ile talep toplama yöntemiyle halka arzından kaynaklanan paylara ilişkin primlerin yıl sonu itibariyle detayı aşağıdaki gibidir.

	30.09.2022	31.12.2021
Hisse Senedi İhraç Primleri	281.235.492	1.013.735.492
	281.235.492	1.013.735.492

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

Şirket’in 30 Eylül 2022 tarihi itibariyle finansal tablolarındaki maddi duran varlık değer artışı, Adi Ortaklık ’tan gelen Merkez Ankara projesi içerisinde bulunan satış ofisinden kaynaklanmaktadır. Satış ofisi cari dönemde gerçeğe uygun değer ile raporlamaya başlamıştır. Bu nedenle maddi duran varlıklarda oluşan değer artış farkları özkaynaklarda yeniden değerlendirme artışı olarak raporlanmıştır. Değer artışlarına ilişkin hesaplamaların detayı aşağıdaki gibidir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları

a. MDV’ nin Değerlenmiş Değeri	13.365.000
- Bina Değeri	13.365.000
b. Değerleme Öncesi Net Kayıtlı Değer	11.534.708
- Bina Değeri	11.534.708
c. Net Değer Artışı (a-b)	1.830.292

Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları

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

Aktüeryal Kazanç / Kayıp	30.09.2022	31.12.2021
Dönem Başı	(494.244)	(126.446)
Aktüeryal Kazanç / Kayıp	(293.714)	(367.798)
Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(787.958)	(494.244)

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.

Yedekler	30.09.2022	31.12.2021
Yasal yedekler	2.146.580	10.000
	2.146.580	10.000

Geçmiş Yıllar Kar ve Zararları (-)

Şirketin yıllar itibariyle geçmiş yıllar kar/zararları aşağıda açıklanmıştır.

Geçmiş Yıllar Kâr ve Zararları	30.09.2022	31.12.2021
Geçmiş yıllar zararları (-)	(13.370.021)	(40.324.648)
	(13.370.021)	(40.324.648)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.-30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

21. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket’in dönem sonu itibariyle satışlarına ilişkin detay aşasındaki gibidir.

Hasılat	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
Gayrimenkul Satış Gelirleri	821.569.739	799.078.275
	821.569.739	799.078.275

Şirket’in hasılatı, Pasifik Merkez Adi Ortaklığı’nın “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi” kapsamında inşaatına devam edilen “Merkez Ankara” projesindeki teslimi gerçekleştiren bölümlerden kaynaklanmaktadır.

Şirket’in dönem sonu itibariyle satışlarına ilişkin detay aşasındaki gibidir.

Satışların Maliyeti	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
Satılan Mamuller Maliyeti (-)	(523.267.215)	(738.067.373)
	(523.267.215)	(738.067.373)

22. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

30 Eylül 2022 tarihi sona eren hesap dönemlerinde, Şirket’in genel yönetim gideri ve pazarlama gideri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
Genel yönetim giderleri (-)	(22.553.476)	(2.128.451)
Pazarlama giderleri (-)	(7.176.690)	(9.166.466)
	(29.730.166)	(11.294.917)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.-30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Şirket’in genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

Genel Yönetim Giderleri Detayı	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
Personel giderleri	(12.200.401)	(1.023.241)
Kıdem tazminatı karşılığı	(512.072)	(244.945)
İzin karşılığı	(493.375)	(27.191)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(248.369)	(4.882)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(71.279)	(410.145)
Kira gideri	(92.945)	(5.940)
Tamir ve bakım onarım giderleri	(10.314)	(8.090)
Ofis ve malzeme giderleri	(45.267)	(10.632)
Seyahat giderleri	(92.699)	(6.881)
Danışmanlık giderleri	(1.138.415)	(9.762)
Vergi, resim ve harçlar	(2.654.967)	(307.866)
Dava karşılık giderleri	(4.311.584)	-
Bağış ve yardım giderleri	(325.800)	-
Diğer giderler	(355.990)	(68.876)
	(22.553.476)	(2.128.451)

Şirket’in pazarlama giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

Pazarlama Giderleri Detayı	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
Personel giderleri	(41.204)	(788.283)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(407.611)	(411.108)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(90.215)	(61.442)
Kira gideri	(98.820)	(85.436)
Enerji giderleri	(202.202)	-
Ofis giderleri	(598.237)	(78.274)
Seyahat giderleri	(12.539)	(7.712)
Reklam ve promosyon giderleri	(5.175.368)	(7.454.981)
Diğer giderler	(550.493)	(279.230)
	(7.176.690)	(9.166.466)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.-30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren yıla ait esas faaliyetlerden gelirler ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
Konusu kalmayan karşılıklar	-	69.082
Kambiyo karları	4.253.704	-
Diğer gelir ve karlar	568.739	68.598
	4.822.443	137.680

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
Kambiyo zararları- ticari faaliyetler ile ilgili olanlar	(2.026.784)	(168.879)
Diğer gider ve zararlar	(120.835)	(426.964)
	(2.147.619)	(595.843)

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

TFRS 9 Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları)	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
TFRS 9 Beklenen zarar karşılığı/iptali	718.907	153.997
	718.907	153.997

24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Gerçeğe Uygun Değer Farkı (Not 12)	1.807.223.358	-
Kira sertifikası fon gelirleri	21.613.989	-
	1.828.837.347	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.-30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

25. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
Faiz gelirleri- finansman faaliyetleri ile ilgili kısmı	4.534.005	5.306.120
Kambiyo karları- finansman faaliyetleri ile ilgili olanlar	97.658	2.834
Reeskont faiz gelirleri	915	-
	4.632.578	5.308.954

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
Reeskont faiz giderleri	(78.056)	-
Faiz giderleri- krediler ile ilgili olanlar	(35.163.689)	(85.143)
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	(318.699)	(84.484)
	(35.560.444)	(169.627)

26. VERGİ VARLIĞI ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ ile VERGİ GİDERLERİ**Vergi Geliri ve Gideri**

Şirket dönemler itibarıyla vergi geliri/(gideri) aşağıdaki gibidir;

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
Cari dönem kurumlar vergisi	-	(642.719)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	(11.557.998)
	-	(12.200.717)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.-30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

27. PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kar/zarar miktarı, net dönem kar/zararının şirket hisselerinin yıl içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Cari dönemdeki sermaye artışının tamamı iç kaynaklardan karşılandığı için, karşılaştırılabilir olması amacıyla önceki dönem hisse başına kar/zarar miktarı da cari dönem hisse adedine bölünerek hesaplanmıştır.

Hisse Başına Kazanç	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021
Net Dönem Karı/Zararı	2.069.875.570	42.350.429
Hisse senedi sayısı	1.000.000.000	1.000.000.000
1 hissenin nominal değeri (TL)	1	1
Ağırlıklandırılmış hisse senedi sayısı	1.000.000.000	1.000.000.000
Hisse Başına Düşen Kar/Zarar	2,07	0,042

28. FİNANSAL BORÇLAR

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

Finansal Borçlar	30.09.2022	31.12.2021
Kısa Vadeli Banka Kredileri	175.615.406	-
Uzun Vadeli Banka Kredileri	603.000.000	441.554.641
	778.615.406	441.554.641

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

Kredi Vade Yapısı	30.09.2022	31.12.2021
1 yıl içerisinde ödenecek	175.615.406	-
1 - 2 yıl arasında ödenecek	211.428.571	157.983.212
2 - 3 yıl arasında ödenecek	188.285.714	112.000.000
3 - 4 yıl arasında ödenecek	165.142.857	112.000.000
4 - 5 yıl arasında ödenecek	38.142.858	59.571.429
	778.615.406	441.554.641

Şirket’ in diğer kısa vadeli finansal yükümlülükleri aşağıdakidir.

	30.09.2022	31.12.2021
Kredi Kartı Borçları	4.783	-
	4.783	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	30.09.2022	31.12.2021
Kısa Vadeli Kiralamalar (TFRS 16)	8.485.082	1.019.308
	8.485.082	1.019.308

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	30.09.2022	31.12.2021
Uzun Vadeli Kiralamalar (TFRS 16)	7.401.110	1.295.862
	7.401.110	1.295.862

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

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

	30.09.2022	31.12.2021
Toplam Borçlar	2.544.218.252	888.357.268
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(33.972.662)	(243.856.179)
Net Borç	2.510.245.590	644.501.089
Toplam Özkaynak	3.340.929.955	1.271.348.099
Net Borç/Özsermaye Oranı	0,75	0,51

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

Kredi Riski

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

Kredi riskine maruz varlıkların görünümü aşağıdaki gibidir.

30.09.2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	26.014.726	145.786.248	-	131.705	34.008.196
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	26.014.726	145.786.248	-	131.705	34.008.196
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-

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

Likidite Riski

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

30.09.2022

Yükümlülükler	Defter Değeri	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	Vadesiz
Finansal Borçlar	794.506.381	121.797.533	61.866.445	610.842.403	-
Ticari Borçlar	1.385.604.897	554.241.959	831.362.938	-	-
Diğer Borçlar	364.111.757	112.846	3.730.264	360.268.647	-
Ertelenmiş Gelirler	1.403.702.041	-	-	1.403.702.041	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	4.478.192	-	-	-	4.478.192
Toplam Borç	3.952.403.268	676.152.338	896.959.647	2.374.813.091	4.478.192

31.12.2021

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

Piyasa Riski

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

Yabancı Para Riski (Kur Riski)

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

Şirket’in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu- 30 Eylül 2022	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	4.527	127	86	30
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	14.146.793	200.652	575.042	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	14.151.321	200.779	575.128	30
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)	14.151.321	200.779	575.128	30
10. Ticari Borçlar	1.162.672	11.506	52.234	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	1.162.672	11.506	52.234	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.270.186	122.368	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	2.270.186	122.368	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	3.432.858	133.874	52.234	-
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)	10.718.463	66.904	522.894	30
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(1.158.145)	(11.379)	(52.148)	30
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu- 31 Aralık 2021	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	1.753	46	40	30
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	31.679.860	1.885.230	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	31.681.613	1.885.276	40	30
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)	31.681.613	1.885.276	40	30
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	11.279.661	590.179	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	11.279.661	590.179	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	1.410.640	107.264	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	1.410.640	107.264	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	12.690.301	697.444	-	-
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)	18.991.312	1.187.832	40	30
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	-	-	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

30.09.2022	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi			
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları’ nın TL Karşısında % 20 Değişmesi Halinde;				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	247.797	(247.797)	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	247.797	(247.797)	-	-
Euro’ nun TL Karşısında % 20 Değişmesi Halinde;				
4-Euro net varlık/yükümlülüğü	1.897.008	(1.897.008)	-	-
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net Etki (4+5)	1.897.008	(1.897.008)	-	-
TOPLAM (3+6)	2.144.805	(2.144.805)	-	-

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

30. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

30.09.2022: Bulunmamaktadır.

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

30.09.2022: Bulunmamaktadır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket’in gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm amacıyla 10.09.2021 tarihi itibarıyla tescil süreci tamamlanmış olup söz konusu tebliğ kapsamında hazırlanması gereken sınırlamamalara ilişkin kontrol tablosu bilgi amaçlı olarak aşağıda sunulmuştur.

Şirket’in, SPK’nın Seri: III No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	70.943.141	711.292.024
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	5.966.494.394	1.942.960.542
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		1.267.693.130	908.259.580
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	7.305.130.665	3.562.512.146
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	794.501.598	443.869.811
F	Diğer Finansal Yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	4.783	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	15.886.192	2.315.170
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	340.499.459	310.577.966
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.340.929.955	1.271.348.099
	Diğer kaynaklar		2.813.308.678	1.534.401.100
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	7.305.130.665	3.562.512.146

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	33.956.084	243.842.634
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	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	901.375.000	71.550.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	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)	81,68%	54,54%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,97%	19,97%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Âtıl 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)	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	61,43%	65,15%	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,46%	6,84%	≤ %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 A.Ş.

01.01.–30.09.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.