

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

01 Ocak- 31 Aralık 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	6-58

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Olumlu Görüş

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) ve müşterek yönetime tabi ortaklığının (hep birlikte “Şirket” olarak anılacaktır) 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket’ in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na (TFRS’lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (“BDS”) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz.

Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir:

Kilit denetim konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Ertelenmiş gelirlerin muhasebeleştirilmesi	
Şirket, geliştirdiği gayrimenkul projelerine ilişkin satışlarını satış vaadi sözleşmeleri imzalamak suretiyle yapmakta olup, bu sözleşme bedelleri satışa konu gayrimenkul teslim edilene kadar ertelenmiş gelir hesabında (alınan avanslar dahil) muhasebelemektedir. İlgili gayrimenkuller teslim edildiğinde diğer bir ifadeyle gayrimenkulleri müşterilere devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde, söz konusu satışlara ilişkin ertelenmiş gelirlerde takip edilen tutarlar hasılat olarak finansal tablolara alınmaktadır. Şirket'in faaliyette bulunduğu sektörün operasyonel yapısı gereği, satış vaadi sözleşmesi ile yapılan satışların, teslimler ile birlikte hasılatı dönüşmesi arasında zamansal farklılıklar bulunmaktadır. Bu nedenle, Şirket' in finansal performansı önemli ölçüde ertelenmiş gelirler hesabı ile ilişkilidir. Ertelenmiş gelir hesabındaki veri yoğunluğu ve çeşitliliği nedeniyle ilgili hesaplar üzerinde doğası gereği yanlış hesaplanma riski bulunmaktadır. Yukarıda belirtilen durumlara istinaden, ertelenmiş gelirlerin muhasebeleştirilmesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Ertelenmiş gelirler hesabının dönem içerisinde ilgili olduğu hesaplar ve işlemleri niteliğine göre tanımlayarak bu işlemlere ilişkin tutarların Şirket' in operasyonları ile uyumlu olup olmadığı sorgulanmıştır. - Dönem içerisinde ertelenmiş gelirlere alınan satış vaadi sözleşme bedellerinin, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz satışlar bazında, sözleşmelerdeki tutarlar ile uyumlu olup olmadığı test edilmiştir. - Dönem içerisinde ertelenmiş gelirler hesabı ile ilişkili olarak yapılan tahsilatların, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz işlemler bazında, destekleyici belgelerle uyumlu olup olmadığı test edilmiştir. - Dönem hasılatına alınan gayrimenkul teslimlerine ilişkin tutarların, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz işlemler bazında, faturalanan tutarlar ile ve teslimata ilişkin destekleyici belgelerle uyumlu olup olmadığı kontrol edilmiştir.

Kilit denetim konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Stoklar	
31 Aralık 2022 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında 2.252.314.820 TL tutarında stok bulunmaktadır. Şirket tarafından satış amaçlı konut ve iş yeri inşa etmek için katlanılan maliyetlerden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 9'da açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturmaları ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesinin gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Yukarıda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; - Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması - Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi - Aktifleştirilen borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması - Stokların net gerçekleşebilir değerlerinin, değerleme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi

4) Dikkat Çeken Hususlar

Tarafımızca verilen nihai olumlu görüşümüzü etkilememekle birlikte aşağıdaki hususları da belirtmek isteriz;

Şirket, İstanbul ili Eyüpsultan İlçesi Mithatpaşa Mahallesi 244 Ada 1 Parsel ve 246 Ada 5 parselde yer alan iki adet arsayı, ihalede en yüksek teklifi vermek suretiyle Eyüpsultan Belediyesi'nden satın alınmıştır. Söz konusu arsalar satın alma sonrası "Stoklar" hesabında raporlanmış ve arsalar için yapılan harcamalar bu hesap altında muhasebeleştirilmiştir.

Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2022 tarihli Finansal Durum Tablosunda "Duran Varlıklar" altında "Stoklar" kaleminde raporlanan iki adet arsanın, imar planında ortaya çıkan önemli belirsizlik nedeni ile stok kapsamından çıkarılarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmasına yönelik 23 Ağustos 2022 tarihli Yönetim Kurulu kararı alınmış ve ilgili karar Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ilan edilmiştir. Diğer yandan imar planları İstanbul 9. İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Şirket, bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2022 tarihli ve bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarında da söz konusu arsaları gerçeğe uygun değerleri ile yatırım amaçlı gayrimenkul olarak, arsalardan kaynaklanan gerçeğe uygun değer artışını ise kar veya zarar tablosunda yatırım faaliyetlerinden gelirler olarak raporlamıştır. (Not 12, Not 24)

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

-Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir.

Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.).

- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

-Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz. Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız.

-Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

-Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz.

- Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Harun Aktaş'tır.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 30 Ocak 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) Şirket'in 01 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

30 Ocak 2023, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Harun AKTAŞ

Sorumlu Denetçi

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

FİNANSAL DURUM TABLOSU			
VARLIKLAR	Not	31.12.2022	31.12.2021
Dönen varlıklar		3.831.117.815	2.983.125.870
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	176.551.504	243.856.179
Finansal Yatırımlar	4	400.976.130	467.435.845
Ticari Alacaklar		695.205.016	55.254.254
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	271.438.615	-
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	423.766.401	55.254.254
Diğer Alacaklar		633.403	127.384
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	633.403	127.384
Stoklar	9	2.051.594.782	1.933.275.712
Peşin Ödenmiş Giderler	10	466.576.655	264.816.517
- <i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		172.606.644	89.427.092
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		293.970.011	175.389.425
Diğer Dönen Varlıklar	19	39.580.325	18.359.979
Duran Varlıklar		5.700.196.386	579.386.276
Diğer Alacaklar	8	3.261.322	1.817.680
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		3.261.322	1.817.680
Stoklar	9	200.720.038	4.842.415
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	4.940.100.000	-
Kullanım Hakları	15	11.621.035	2.374.341
Maddi Duran Varlıklar	13	25.869.577	15.532.423
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	1.213.632	463.953
- <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		1.213.632	463.953
Peşin Ödenmiş Giderler	10	354.861.505	400.600.841
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		354.861.505	400.600.841
Diğer Duran Varlıklar	19	162.549.277	153.754.623
TOPLAM VARLIKLAR		9.531.314.201	3.562.512.146

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.-31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

YÜKÜMLÜLÜKLER	Not	31.12.2022	31.12.2021
Kısa vadeli yükümlülükler		2.271.329.604	120.164.910
Kısa Vadeli Borçlanmalar	28	266.085.011	1.019.308
- Banka Kredileri		259.479.749	-
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar		6.605.262	1.019.308
Diğer Finansal Yükümlülükler	28	14.290	-
Ticari Borçlar	7	1.454.530.760	100.128.852
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	-	3.910.106
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	1.454.530.760	96.218.746
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	18	1.875.132	345.117
Diğer Borçlar		547.608.391	18.429.351
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	533.890.699	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	13.717.692	18.429.351
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.216.020	242.282
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	18	1.216.020	242.282
Uzun vadeli yükümlülükler		2.579.904.576	2.170.999.137
Uzun Vadeli Borçlanmalar	28	595.058.163	442.850.503
- Banka Kredileri		590.571.429	441.554.641
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar		4.486.734	1.295.862
Diğer Borçlar	8	423.947.086	325.929.254
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		398.888.452	310.577.966
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		25.058.634	15.351.288
Ertelenmiş Gelirler	11	1.546.965.746	1.397.333.566
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		2.340.479	8.950.325
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		1.544.625.267	1.388.383.241
Uzun Vadeli Karşılıklar		13.933.581	4.885.814
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	18	6.769.725	3.178.888
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	16	7.163.856	1.706.926
TOPLAM KAYNAKLAR		4.851.234.180	2.291.164.047
Özkaynaklar	20	4.680.080.021	1.271.348.099
Ödenmiş Sermaye		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		(1.572.155)	1.336.048
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		-	1.830.292
- Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(1.572.155)	(494.244)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.146.580	10.000
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları		(13.370.021)	(40.324.648)
Net Dönem Karı/Zararı	27	3.411.640.125	29.091.207
TOPLAM ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER		9.531.314.201	3.562.512.146

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.-31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

KAR veya ZARAR TABLOSU

	Not	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Hasılat	21	1.660.142.016	811.406.920
Satışların maliyeti (-)	21	(1.244.617.900)	(752.701.768)
Brüt Kar (Zarar)		415.524.116	58.705.152
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	22	(20.802.356)	(23.373.527)
Genel yönetim giderleri (-)	22	(35.859.962)	(5.305.508)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	6.400.739	4.480.589
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(2.646.488)	(3.118.732)
Esas Faaliyet Karı (Zararı)		362.616.049	31.387.974
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	3.067.960.107	4.804.928
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değ.Düş. Kazançları (Zararları) ve Değ.Düş. Zararlarının İpt.	23	(726.355)	(612.388)
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)		3.429.849.801	35.580.514
Finansman gelirleri	25	6.732.441	6.286.366
Finansman giderleri (-)	25	(24.942.117)	(265.838)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)		3.411.640.125	41.601.042
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri		-	(12.509.835)
- Dönem vergi gideri	26	-	(951.837)
- Ertelenmiş vergi geliri/gideri	26	-	(11.557.998)
Dönem Karı (Zararı)		3.411.640.125	29.091.207
Pay Başına Kazanç		3,41	0,20
Diğer Kapsamlı Gelirler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	20	(2.908.203)	641.432
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Sonrası		(1.830.292)	1.009.230
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazançlar (Kayıplar), Vergi Sonrası		(1.077.911)	(367.798)
Toplam Kapsamlı Gelirler		3.408.731.922	29.732.639

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar			Özkaynaklar Toplamı
	Not	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı Zararı	
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)
31.12.2021 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		-	-	(1.077.911)	(1.830.292)	-	-	3.411.640.125	3.408.731.922
31.12.2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	1.000.000.000	281.235.492	(1.572.155)	-	2.146.580	(13.370.021)	3.411.640.125	4.680.080.021

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.-31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

NAKİT AKIŞ TABLOSU**A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları**

		01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Dönem Net Karı (Zararı)		3.411.640.125	29.091.207
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	13-14	6.959.683	2.121.272
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	18	9.787.193	2.587.831
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	25	17.940.012	(6.038.716)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	24	(3.067.960.107)	(2.435.846)
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	26	-	12.509.835
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		378.366.906	37.835.583
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7-8	(668.126.839)	41.522.173
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(1.949.661)	(1.213.888)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	9	(324.965.726)	(1.157.869.542)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	6-10	(156.020.802)	(452.151.867)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7-8	1.356.630.637	82.296.247
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	18	1.530.015	(17.036)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		528.249.366	37.491.335
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	11	149.632.180	515.594.589
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(35.422.323)	(189.035.257)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	18	(843.599)	-
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-	(952.694)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.227.080.154	(1.086.500.357)

B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları

Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine		-	(9.900)
Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları			
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	24	100.539.043	(465.000.000)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13-14	-	285.057
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14	(25.930.067)	(828.004)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	(1.858.568.159)	
Alınan Faiz		6.621.667	6.208.310
Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		(1.777.337.516)	(459.344.537)

C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları

Pay ve Diğer Özkaynak Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	20	-	1.081.235.492
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri	20	-	199.987.500
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	28	408.510.827	441.554.641
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış / Azalış		98.938.113	66.205.347
Ödenen Faiz		(24.496.253)	(169.594)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		482.952.687	1.788.813.386
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		(67.304.675)	242.968.492
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	243.856.179	887.687
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	176.551.504	243.856.179

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 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 unvanı Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.” (“Pasifik GYO” veya “Şirket”) olarak değiştirilmiştir.

Şirketin merkez adresi aşağıdaki gibidir:

Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı

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

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

Şirket’ in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sermayesi 1.00.000.000 TL’dir. Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortaklar	%	31.12.2022	%	31.12.2021
Fatih Erdoğan	24,92%	215.887.851	24,92%	66.666.667
Abdulkerim Fırat	24,92%	215.887.848	24,92%	66.666.667
Mehmet Erdoğan	24,92%	215.887.852	24,92%	66.666.666
Halka Açık Kısım	25,24%	352.336.449	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 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 300 kişidir. (31.12.2021: 151 kişidir.)

1 Ocak-31 Aralık 2022 hesap dönemine ait finansal tablolar, 30 Ocak 2023 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 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 (%)
		31 Aralık 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.

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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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 Kemberburgaz Mithatpaşa Mahallesi’nde 22 Ada, 1 Parsel’ de kayıtlı 35.966,98 m²’lik arsanın satın alınması amacıyla kurulmuştur.

d. Pasifik- Kemberburgaz Adi Ortaklığı

Pasifik Kemberburgaz Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1)), İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemberburgaz Mithatpaşa Mahallesi’nde 246 Ada, 95 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.

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 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine (“SPK Finansal Raporlama Standartları”) uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, TMSK tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standart (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29’da bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikler tanımlanmakta ve işletmelerin Standardı uygulamaya aynı anda başlamaları önerilmektedir. Kamu Gözetimi Muhasebe ve Standartları Kurumu (KGK) tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı ifade edilmiştir. Bu kapsamda enflasyon muhasebesinin uygulanması konusunda ülke genelinde görüş birliği oluşmadığından ve KGK’ nın TMS 29 uygulamasını erteleme beklendiğinden, karşılaştırılabilirliğin sağlanması adına 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

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

Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) veya Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) ile uyumlu finansal tablolar hazırlanırken standartlardaki değişiklikler ve yorumlar dipnotlarda aşağıdaki şekilde gösterilmelidir:

Yeni TMS/TFRS’nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- TMS/TFRS’nin başlığı,
- muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,

-
- e) varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
- f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
- i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - ii. şirket için “TMS 33, Hisse Başına Kazanç” standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
- g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
- h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.

a. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

• **TFRS 16 ‘Kiralamalar’ - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte dir);** COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020’de, UMSK TFRS 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. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021’den 30 Haziran 2022’ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını 2020’de, UMSK IFRS 10 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. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021’den 30 Haziran 2022’ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. 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.

• **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 işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlamaya İlişkin 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 ‘Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması’, TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

b. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

• **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.

• **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16’daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin 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.

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16’daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’, Aralık 2021’de değiştirildiği şekliyle; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde ve geçmişe dönük olarak değiştirebilir;

- Bir standart veya yorum tarafından gerekli kılınması,
- İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte olması.

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafta belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket’in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

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.

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,

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

-
- 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.

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.

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;

<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 muhasebeleştirilmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

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

“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 değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Değer Düşüklüğü

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

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal borçlar

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

2.3.7 Netleştirme

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

2.3.8 Kur değişiminin etkileri

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

2.3.9 Hisse senedi ihraç primleri

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

2.3.10 Ödenmiş sermaye

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

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 artırabilmektedirler. 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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

-
- b) Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakınına temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde aslı bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
 - c) Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakınına 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,
 - 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 yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

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

2.3.19 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değer 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 değer 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 oluştukları dönemde biberleştirilir.

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

31.12.2022: Bulunmamaktadır.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket’in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	31.12.2022	31.12.2021
Kira sertifikası katılım fonları	400.976.130	467.435.845
	400.976.130	467.435.845

Kira sertifikası katılım fonları gerçeğe uygun değerleri ile raporlanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 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	31.12.2022	31.12.2021
Kasa Hesabı	5.899	13.545
-TL Kasa	5.225	13.006
-GBP Kasa	674	539
Bankalar Hesabı	176.545.605	243.842.634
-TL Mevduat	176.523.954	243.841.490
-USD Mevduat	17.332	611
-EUR Mevduat	4.320	533
Toplam	176.551.504	243.856.179

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirketin ilişkili taraflarla olan borç ve alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Kısa Vadeli)	31.12.2022	31.12.2021
Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	246.276.686	-
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz.Tic. A.Ş.	25.160.482	-
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	1.447	-
	271.438.615	-

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	31.12.2022	31.12.2021
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	129.382.607	-
NL Proje Yönetim A.Ş.	7.028.700	7.028.700
Destel Connect Elk. Elektronik San.ve Tic. A.Ş.	36.195.337	82.398.392
	172.606.644	89.427.092

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Kısa Vadeli)	31.12.2022	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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Kısa Vadeli)	31.12.2022	31.12.2021
Fatih Erdoğan	177.963.567	-
Mehmet Erdoğan	177.963.566	-
Abdulkerim Fırat	177.963.566	-
	533.890.699	-

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Uzun Vadeli)	31.12.2022	31.12.2021
Pasifik Gayrimenkul Yat. İnş. A.Ş.	398.888.452	299.950.339
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	-	10.627.627
	398.888.452	310.577.966

Ertelenmiş Gelirler (Uzun Vadeli)	31.12.2022	31.12.2021
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	2.340.479	2.777.171
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	-	828.387
Gerçek Kişiler	-	5.344.767
	2.340.479	8.950.325

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu'na yapılan maaş ve benzeri ödemelerin toplamı 4.101.046 TL'dir. (31 Aralık 2021:1.210.000 TL'dir.)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2022 ve önceki döneme ait ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin detaylar aşağıda belirtilmiştir.

İlişkili taraflarla olan işlemler	31.12.2022								
	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.	1.060.398.281	132.513.176	-	-	1.170.000	-	705.700.986	-	371.828.020
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz. Tic. A.Ş.		33.159.760	-	-	69.266	-	-	-	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	166.551.678	-	-	-	145.847.803	-	-	-	312.399.481
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	-	-	-	-	2.426.837	-	-	-	-
Destel Connect Elk. Elektronik San.ve Tic. A.Ş.	-	2.492.687	-	-	72.305	-	1.262.900	-	-
Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	263.539.572	-	-
	1.226.949.960	168.165.624	-	-	149.586.211	-	970.503.458	-	684.227.501

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	-	82.615.020	-	-	-	189.347.850

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 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	31.12.2022	31.12.2021
Ticari alacaklar- 3. taraflardan	441.139.573	58.014.878
Ticari alacaklar- ilişkili taraflardan	285.002.144	-
Ticari alacaklar reeskontu (-)	(30.936.701)	(2.760.624)
	695.205.016	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	31.12.2022	31.12.2021
Ticari borçlar- 3. taraflara	136.549.281	100.724.424
Borç senetleri- 3. taraflara	49.151.262	-
Ticari borçlar reeskontu (-)	(7.085.415)	(4.856.686)
Ticari borçlar- ilişkili taraflara	-	4.202.616
Diğer ticari borçlar (*)	1.275.915.632	58.498
	1.454.530.760	100.128.852

(*) Şirket'in diğer ticari borçlarının 1.275.915.632 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	31.12.2022	31.12.2021
Verilen depozito ve teminatlar	28.747	-
Diğer çeşitli alacaklar- vergi alacakları	604.656	127.384
	633.403	127.384

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 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	31.12.2022	31.12.2021
Verilen depozito ve teminatlar	3.261.322	1.817.680
	3.261.322	1.817.680

Kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Ortaklara borçlar	533.890.699	-
Diğer çeşitli borçlar- 3. taraflara	10.229	15.135
Ödenecek vergi ve fonlar	13.707.463	18.414.216
	547.608.391	18.429.351

Uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Alınan depozito ve teminatlar	25.058.634	15.351.288
Diğer çeşitli borçlar- ilişkili taraflara	398.888.452	310.577.966
	423.947.086	325.929.254

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

9. STOKLAR

Şirket’in stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	31.12.2022	31.12.2021
Kısa Vadeli Stoklar	2.051.594.782	1.933.275.712
-Merkez Ankara Projesi	2.051.594.782	1.933.275.712
Uzun Vadeli Stoklar	200.720.038	4.842.415
-Next Level İstanbul Projesi	200.720.038	4.842.415
	2.252.314.820	1.938.118.127

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.-31.12.2022 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	31.12.2022	31.12.2021
Verilen avanslar- 3. Taraflara	289.208.580	175.123.381
Verilen avanslar- ilişkili taraflara	172.606.644	89.427.092
Gelecek aylara ait giderler	4.761.431	266.044
	466.576.655	264.816.517

Peşin ödenmiş uzun vadeli giderlerin detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2022	31.12.2021
Verilen avanslar	354.172.500	400.520.421
Gelecek yıllara ait giderler	689.005	80.420
	354.861.505	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.–31.12.2022 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	31.12.2022	31.12.2021
Ertelenmiş gelirler- 3. taraflara	1.544.625.267	1.388.383.241
Ertelenmiş gelirler- ilişkili taraflar	2.340.479	8.950.325
	1.546.965.746	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	31.12.2022
Göktürk Arsası	-	708.023.767	1.583.826.233	2.291.850.000
Kemerburgaz Arsası	-	1.177.452.875	1.470.797.125	2.648.250.000
	-	1.885.476.642	3.054.623.358	4.940.100.000

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, 23 Aralık 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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Yapılan değerleme sonucunda arsaların maliyet bedelleri ile gerçeğe uygun değerleri arasında 3.054.623.358 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.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin değerleme detayları aşağıdaki gibidir;

	Değerleme Yöntemi	Rapor No	Rapor Tarihi	Rayiç bedel	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
					Net Defter Değeri	Maliyet Bedeli	Net Değer Artışı
Göktürk Arsası	Pazar Yaklaşımı	Özel 2022-1088	23.12.2022	2.291.850.000	2.291.850.000	708.023.767	1.583.826.233
Kemberburgaz Arsası	Pazar Yaklaşımı	Özel 2022-1088	23.12.2022	2.648.250.000	2.648.250.000	1.177.452.875	1.470.797.125
Toplam				4.940.100.000	4.940.100.000	1.885.476.642	3.054.623.358

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 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	Girışler	Çıkışlar	31.12.2022
Binalar	13.365.000	-	(13.365.000)	-
Makine Tesis ve Cihazlar	261.312	11.623.371	-	11.884.683
Taşıtlar	-	572.000	-	572.000
Demirbaşlar	4.281.371	2.574.512	-	6.855.883
Özel Maliyetler	-	9.622.350	-	9.622.350
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	681.517	-	681.517
	17.907.683	25.073.750	(13.365.000)	29.616.433
Birikmiş Amortisman	01.01.2022	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.12.2022
Binalar	(267.300)	(267.300)	534.600	-
Makine Tesis ve Cihazlar	(80.073)	(438.516)	-	(518.589)
Taşıtlar	-	(45.780)	-	(45.780)
Demirbaşlar	(2.027.886)	(723.234)	-	(2.751.120)
Özel Maliyetler	-	(431.367)	-	(431.367)
	(2.375.259)	(1.906.197)	534.600	(3.746.856)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	15.532.423			25.869.577

Maddi Duran Varlıklar için 2022 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 1.906.197 TL’dir. Varlık değer düşüklüğü testine tabi tutulmayı gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 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)	17.907.683
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	(2.375.259)
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.–31.12.2022 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	31.12.2022
Haklar	830.841	856.317	-	1.687.158
	830.841	856.317	-	1.687.158

Birikmiş Amortisman	01.01.2022	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.12.2022
Haklar	(366.888)	(106.638)	-	(473.526)
MODV (Net)	463.953	(106.638)	-	1.213.632

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

Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2021	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.12.2021
Haklar	(134.255)	(232.634)	-	(366.888)
MODV (Net)	284.522	(232.634)		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.

	31.12.2022	31.12.2021
Kullanım Hakkı Varlıklar	18.108.913	3.915.371
Kullanım Hakkı Varlıkları Amortismanı (-)	(6.487.878)	(1.541.030)
	11.621.035	2.374.341

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 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.

31.12.2022	USD	Euro	TL	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı	-	-	921.861.590	921.861.590
-Teminat	-	-	201.861.590	201.861.590
-İpotek	-	-	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	-	-	-	-
-Kefaletler	-	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
	-	-	921.861.590	921.861.590

31.12.2021	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	-	-	-	-
-Kefaletler	-	-	-	-
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.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Şirket’in genel kredi sözleşmeleri kapsamında tanımlanan limitler dahilinde imzalamış olduğu kefalet tutarlarından oluşmaktadır. Detayı aşağıdaki gibidir;

	<u>Cinsi</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
GKS kefalet	TL	2.200.000.000	1.485.000.000
GKS kefalet	USD	-	-
GKS kefalet	Euro	-	-
TL Karşılığı		2.200.000.000	1.485.000.000

b. Karşılıklar

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

Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Dava karşılıkları	7.163.856	1.706.926
	7.163.856	1.706.926

17. KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER VE TAAHHÜTLER

Temlik Sözleşmeleri

Şirket’in temlik sözleşmelerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Alacağın temlikli 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 31 Aralık 2022 itibariyle kalan bakiyesi 314.451.431,00TL’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.

-12 Mayıs 2021 tarihli Türkiye Halk Bankası A. Ş. ile yapılan Alacağın Temlikli 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’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 temlik etmiştir. Alacağın temlikli 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 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 Temlikli 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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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.

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

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

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 03 Kasım 2021 tarih 43285 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 126.841.499.-TL’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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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 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 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 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.

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 olacağı tarihe kadar yıllık %28 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Yine İş Kanunlarına göre, kıdem tazminatının üst sınırının da her yıl aynı oranda artacağı varsayılır. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur.

Bu tutarda devlet tahvillerinin uzun vadelielerinde 31 Aralık 2022 tarihinde borsada gerçekleşen ortalama faiz oranı olan %18,5 esas alınarak, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutulur.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

Kıdem tazminatı tutarı, her yıl yeniden belirlenen bir üst sınıra tabidir. Bu hesaplar sırasında kıdem tazminatına esas ücretin üst sınırı dikkate alınmıştır. Bu üst sınır 31 Aralık 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 15.371,40 TL’dir. (31.12.2021:8.284,51TL)

Kıdem tazminatı karşılık hesaplarındaki gelişmeler aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	31.12.2022	31.12.2021
Kıdem tazminatı karşılığı- uzun vade	6.769.725	3.178.888
	6.769.725	3.178.888

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:	31.12.2022	31.12.2021
1 Ocak itibarıyla karşılık	3.178.888	465.170
Pay Oranı Değişim Etkisi	-	1.467.209
Hizmet maliyeti	2.988.717	1.200.568
Faiz maliyeti	367.808	96.244
Ödenen kıdem tazminatları	(843.599)	(222.925)
Aktüeryal kayıp / kazanç	1.077.911	172.622
	6.769.725	3.178.888

Şirket’in kullanılmayan izin karşılığı detayı aşağıdaki gibidir.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	31.12.2022	31.12.2021
Kullanılmamış izin karşılığı- kısa vade	1.216.020	242.282
	1.216.020	242.282

2) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Personele borçlar	459.724	10.361
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.415.408	334.756
	1.875.132	345.117

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

19. DİĞER VARLIKLAR

Şirket’in diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2022	31.12.2021
Devreden KDV	36.768.472	17.083.652
İş avansları	2.480.769	1.276.327
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	331.084	-
	39.580.325	18.359.979

Şirket’in diğer duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

Diğer Duran Varlıklar	31.12.2022	31.12.2021
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	162.549.277	153.754.623
	162.549.277	153.754.623

20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

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

Ortaklar	%	31.12.2022	%	31.12.2021
Fatih Erdoğan	24,92%	215.887.851	24,92%	66.666.667
Abdulkerim Fırat	24,92%	215.887.848	24,92%	66.666.667
Mehmet Erdoğan	24,92%	215.887.852	24,92%	66.666.666
Halka Açık Kısım	25,24%	352.336.449	25,24%	67.500.000
Nominal sermaye		1.000.000.000		267.500.000

Şirket sermayesi 267.500.000 TL’den Hisse Senedi İhraç Primlerinden karşılanmak üzere toplam 732.500.000 TL artırılarak 1.000.000.000 TL’ye çıkartılmıştır. Şirket kayıtlı sermaye tavanı 21.12.2022 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı kapsamında; 5.000.000.0000 TL olmuştur.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Paylara İlişkin Primler

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

	31.12.2022	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 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle değer artışlarına ilişkin hesaplamaların detayı aşağıdaki gibidir.

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	31.12.2022	31.12.2021
Dönem Başı	(494.244)	(126.446)
Aktüeryal Kazanç / Kayıp	(1.077.911)	(367.798)
Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(1.572.155)	(494.244)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.-31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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	31.12.2022	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	31.12.2022	31.12.2021
Geçmiş yıllar zararları (-)	(13.370.021)	(40.324.648)
	(13.370.021)	(40.324.648)

21. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Hasılat	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Gayrimenkul Satış Gelirleri	1.660.142.016	811.406.920
	1.660.142.016	811.406.920

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

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

Satışların Maliyeti	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Satılan Mamuller Maliyeti (-)	(1.244.617.900)	(752.701.768)
	(1.244.617.900)	(752.701.768)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.-31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

22. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

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

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Genel yönetim giderleri (-)	(35.859.962)	(5.305.508)
Pazarlama giderleri (-)	(20.802.356)	(23.373.527)
	(56.662.318)	(28.679.035)

Şirket’in genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

Genel Yönetim Giderleri Detayı	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Personel giderleri	(19.142.262)	(2.738.793)
Kıdem tazminatı karşılığı	(881.736)	(898.565)
İzin karşılığı	(539.449)	-
Amortisman giderleri ve itfa payları	(532.309)	(7.143)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	1.573.215	(417.086)
Kira gideri	(1.779.592)	(5.940)
Tamir ve bakım onarım giderleri	(110.687)	(10.407)
Ofis ve malzeme giderleri	(501.431)	(20.361)
Seyahat giderleri	(123.852)	(112.104)
Danışmanlık giderleri	(4.199.551)	-
Vergi, resim ve harçlar	(3.026.795)	(401.994)
Bağış ve yardım giderleri	(325.800)	-
Dava karşılık giderleri	(5.456.929)	(587.354)
Diğer giderler	(812.784)	(105.761)
	(35.859.962)	(5.305.508)

Şirket’in pazarlama giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

Pazarlama Giderleri Detayı	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Personel giderleri	(128.951)	(719.065)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(545.257)	(550.038)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.079.765)	(16.935)
Kira gideri	(148.230)	(110.541)
Enerji giderleri	(273.948)	-
Tamir ve bakım onarım giderleri	(83.092)	(9.820)
Ofis giderleri	(706.061)	(312.329)
Seyahat giderleri	(14.700)	(9.592)
Haberleşme giderleri	-	(78.027)
Reklam ve promosyon giderleri	(17.253.527)	(21.277.169)
Diğer giderler	(568.826)	(290.010)
	(20.802.357)	(23.373.526)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.-31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket’in, KGK’nin 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete’de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması kapsamında raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 170.000 TL’dir. (31.12.2021: 150.000 TL)

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Kambiyo karları	5.256.458	3.871.326
Diğer gelir ve karlar	1.144.281	609.263
	6.400.739	4.480.589

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Kambiyo zararları	(2.293.096)	(2.686.492)
Diğer gider ve zararlar	(353.392)	(432.240)
	(2.646.488)	(3.118.732)

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.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
TFRS 9 Beklenen zarar karşılığı/iptali	(726.355)	(612.388)
	(726.355)	(612.388)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

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

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Gerçeğe Uygun Değer Farkı	3.033.880.779	-
Kira sertifikası fon gelirleri	34.079.328	4.804.928
	3.067.960.107	4.804.928

25. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

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

Finansman Gelirleri	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Faiz gelirleri	6.621.667	6.208.310
Kambyo karları	98.144	-
Reeskont faiz gelirleri	12.630	78.056
	6.732.441	6.286.366

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

Finansman Giderleri	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Reeskont faiz giderleri	(78.056)	-
Faiz giderleri	(24.496.253)	(169.594)
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	(367.808)	(96.244)
	(24.942.117)	(265.838)

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.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Cari dönem kurumlar vergisi	-	(951.837)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	(11.557.998)
	-	(12.509.835)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.-31.12.2022 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.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Net Dönem Karı/Zararı	3.411.640.125	29.091.207
Hisse senedi sayısı	1.000.000.000	267.500.000
1 hissenin nominal değeri (TL)	1	1
Ağırlıklandırılmış hisse senedi sayısı	1.000.000.000	144.169.151
Hisse Başına Düşen Kar/Zarar	3,41	0,20

28. FİNANSAL BORÇLAR

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

Finansal Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Kısa Vadeli Banka Kredileri	259.479.749	-
Uzun Vadeli Banka Kredileri	590.571.429	441.554.641
	850.051.178	441.554.641

Şirket’in cari dönem ve önceki dönem itibariyle finansal borçlarının vade yapısı aşağıdaki gibidir.

Kredi Vade Yapısı	31.12.2022	31.12.2021
1 yıl içerisinde ödenecek	259.494.039	-
1 - 2 yıl arasında ödenecek	165.428.571	157.983.212
2 - 3 yıl arasında ödenecek	199.714.286	112.000.000
3 - 4 yıl arasında ödenecek	147.285.714	112.000.000
4 - 5 yıl arasında ödenecek	78.142.858	59.571.429
	850.065.468	441.554.641

Şirket’ in diğer kısa vadeli finansal yükümlülükleri aşağıdakidir.

	31.12.2022	31.12.2021
Kredi Kartı Borçları	14.290	-
	14.290	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 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	31.12.2022	31.12.2021
Kısa Vadeli Kiralamalar (TFRS 16)	6.605.262	1.019.308
	6.605.262	1.019.308

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Uzun Vadeli Kiralamalar (TFRS 16)	4.486.734	1.295.862
	4.486.734	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.

	31.12.2022	31.12.2021
Toplam Borçlar	3.287.243.701	888.357.268
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(176.551.504)	(243.856.179)
Net Borç	3.110.692.197	644.501.089
Toplam Özkaynak	4.680.080.021	1.271.348.099
Net Borç/Özsermaye Oranı	0,66	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.–31.12.2022 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.

31.12.2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	271.438.615	423.766.401	-	3.894.725	176.545.605
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	271.438.615	423.766.401	-	3.894.725	176.545.605
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	-	1.945.064	243.842.634
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	55.254.254	-	1.945.064	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.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

31.12.2022

Yükümlülükler	Defter Değeri	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	Vadesiz
Finansal Borçlar	861.157.464	151.065.468	115.033.833	595.058.163	-
Ticari Borçlar	1.454.530.760	581.812.304	872.718.456	-	-
Diğer Borçlar	971.555.477	219.043.356	328.565.035	423.947.086	-
Ertelenmiş Gelirler	1.546.965.746	-	-	1.546.965.746	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar	17.024.733	3.091.152	-	-	13.933.581
Kapsamında Borçlar					
Toplam Borç	4.851.234.180	955.012.280	1.316.317.324	2.565.970.995	13.933.581

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.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu- 31 Aralık 2022	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	22.326	927	217	30
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	9.743.234	43.670	447.792	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	9.765.559	44.597	448.009	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)	9.765.559	44.597	448.009	30
10. Ticari Borçlar	351.866	18.006	729	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	351.866	18.006	729	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.454.794	131.048	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	2.454.794	131.048	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	2.806.659	149.055	729	-
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)	6.958.900	(104.458)	447.279	30
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(329.540)	(17.080)	(513)	30
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 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.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

31.12.2022	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	(390.638)	390.638	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	(390.638)	390.638	-	-
Euro’ nun TL Karşısında %20 Değişmesi Halinde;				
4-Euro net varlık/yükümlülüğü	1.783.293	(1.783.293)	-	-
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net Etki (4+5)	1.783.293	(1.783.293)	-	-
TOPLAM (3+6)	1.392.655	(1.392.655)	-	-

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

a) Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 20 Ocak 2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile hâkim ortakları tarafından Şirkete verilen 533.890.515 TL borç tutarının tahsisli sermaye artırımı yöntemiyle sermayeye eklenmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu’na başvuruda bulunulmuştur. Şirket’ in sermaye artırımı için 1 TL ‘lik nominal pay değeri 8,36 TL baz alınacak şekilde toplam da 63.862.501 TL ‘lik sermaye artışı gerçekleştirilmesi üzerine Sermaye Piyasası Kurulu’nda Şirket sermaye artırımı süreci devam etmektedir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

b) Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 15 Aralık 2022 tarihinde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından düzenlenen “Muğla Bodrum Türkbükü” ihalesini katılmış olup, 7.770.000.000 TL teklif verilmiştir ve 23 Ocak 2023 tarihli yazı ile ihalenin Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ihaleyi kazanmıştır.

c) Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin Merkez Ankara Projesi içerisinde yer alan AVM’nin işletilmesi amacıyla Emlak Konut GYO A.Ş. ile birlikte Ankara Ticaret Sicil nezdinde Merkez Cadde Yönetim A.Ş. unvanıyla ve 2.000.000 TL sermayeli yeni kurulacak şirkete 1.400.000 TL sermayesi ile ortak olunması yönünde karar almıştır.

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

31.12.2022: Bulunmamaktadır.

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.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	577.527.634	711.292.024
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	7.192.414.820	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		1.761.371.747	908.259.580
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	9.531.314.201	3.562.512.146
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	861.143.174	443.869.811
F	Diğer Finansal Yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	14.290	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	11.091.996	2.315.170
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	932.779.151	310.577.966
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.680.080.021	1.271.348.099
	Diğer kaynaklar		3.046.205.569	1.534.401.100
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	9.531.314.201	3.562.512.146

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 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)	176.545.605	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	921.861.590	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)	75,46%	54,54%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	6,06%	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	58,27%	65,15%	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1,85%	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.–31.12.2022 Ara Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 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.