

**Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim
Şirketi ve Bağlı Ortaklığının
1 Ocak- 31 Mart 2023 Ara Hesap Dönemine Ait Özet
Konsolide Finansal Tabloları ve Dipnotları**

İÇİNDEKİLER

Konsolide Finansal Durum Tablosu	1
Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosu	3
Konsolide Özsermaye Değişim Tablosu	4
Konsolide Nakit Akış Tablosu	5
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6-48

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

FİNANSAL DURUM TABLOSU			
VARLIKLAR	Not	31.03.2023	31.12.2022
Dönen varlıklar		3.675.218.674	3.831.117.815
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	252.192.341	176.551.504
Finansal Yatırımlar	4	21.068.476	400.976.130
Ticari Alacaklar		518.673.045	695.205.016
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	213.657.454	271.438.615
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	305.015.591	423.766.401
Diğer Alacaklar		618.287	633.403
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	618.287	633.403
Stoklar	9	2.326.143.154	2.051.594.782
Peşin Ödenmiş Giderler		503.957.642	466.576.655
- <i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	6	243.492.147	172.606.644
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	10	260.465.495	293.970.011
Diğer Dönen Varlıklar	17	52.565.729	39.580.325
Duran Varlıklar		5.779.195.301	5.700.196.386
Diğer Alacaklar		3.676.041	3.261.322
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	3.676.041	3.261.322
Stoklar	9	275.138.390	200.720.038
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	4.940.100.000	4.940.100.000
Kullanım Hakları	14	11.118.204	11.621.035
Maddi Duran Varlıklar	12	38.724.682	25.869.577
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	412.485	1.213.632
- <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		412.485	1.213.632
Peşin Ödenmiş Giderler		318.682.427	354.861.505
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	10	318.682.427	354.861.505
Diğer Duran Varlıklar	17	191.343.072	162.549.277
TOPLAM VARLIKLAR		9.454.413.975	9.531.314.201

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

YÜKÜMLÜLÜKLER	Not	31.03.2023	31.12.2022
Kısa vadeli yükümlülükler		1.439.655.562	2.271.329.604
Kısa Vadeli Borçlanmalar		317.414.566	266.085.011
- Banka Kredileri	24	310.520.903	259.479.749
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	24	6.893.663	6.605.262
Diğer Finansal Yükümlülükler	24	772	14.290
Ticari Borçlar		1.106.755.269	1.454.530.760
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	1.106.755.269	1.454.530.760
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		6.486.346	1.875.132
Diğer Borçlar		7.429.465	547.608.391
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	-	533.890.699
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	7.429.465	13.717.692
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.569.144	1.216.020
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		1.569.144	1.216.020
Uzun vadeli yükümlülükler		2.940.085.775	2.579.904.576
Uzun Vadeli Borçlanmalar		947.474.174	595.058.163
- Banka Kredileri	24	943.857.143	590.571.429
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	24	3.617.031	4.486.734
Diğer Borçlar		181.646.675	423.947.086
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	159.206.833	398.888.452
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	22.439.842	25.058.634
Ertelenmiş Gelirler		1.793.875.748	1.546.965.746
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	6	208.530.336	2.340.479
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11	1.585.345.412	1.544.625.267
Uzun Vadeli Karşılıklar		17.089.178	13.933.581
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		8.964.472	6.769.725
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		8.124.706	7.163.856
TOPLAM KAYNAKLAR		4.379.741.337	4.851.234.180
Özkaynaklar	18	5.074.672.638	4.680.080.021
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		5.074.074.518	4.680.080.021
Ödenmiş Sermaye		1.063.862.501	1.000.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		(42.012.450)	-
Hisse senedi ihraç primleri		751.263.506	281.235.492
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(2.053.407)	(1.572.155)
-Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(2.053.407)	(1.572.155)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		65.916.510	2.146.580
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları		3.334.500.174	(13.370.021)
Net Dönem Karı/Zararı		(97.402.316)	3.411.640.125
Kontrol gücü olmayan paylar		598.120	-
TOPLAM ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER		9.454.413.975	9.531.314.201

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

KONSOLİDE KAR veya ZARAR TABLOSU

	Not	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Hasılat		-	-
Satışların maliyeti (-)		-	-
Brüt Kar (Zarar)		-	-
Pazarlama giderleri (-)	20	(7.417.346)	(1.113.673)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(49.406.001)	(4.397.156)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		670.714	207.136
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(387.350)	(1.551.696)
Esas Faaliyet Karı (Zararı)		(56.539.983)	(6.855.389)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	18.420.124	16.454.714
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değ.Düş. Kazançları (Zararları) ve Değ.Düş. Zararlarının İpt.		919.490	789.647
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)		(37.200.369)	10.388.972
Finansman gelirleri	22	1.142.614	3.126.641
Finansman giderleri (-)	22	(61.346.441)	(595.140)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)		(97.404.196)	12.920.473
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri		-	-
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi geliri/gideri		-	-
Dönem Karı (Zararı)		(97.404.196)	12.920.473
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.880)	-
- Ana Ortaklık Payları		(97.402.316)	12.920.473
Pay Başına Kazanç	23	(0,09)	0,01
Diğer Kapsamlı Gelirler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	18	(481.252)	223.961
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Sonrası		(481.252)	223.961
Toplam Kapsamlı Gelirler		(97.885.448)	13.144.434

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

1 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar			Özkaynaklar Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar Toplamı
	Not	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	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			
01.01.2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	267.500.000	-	1.013.735.492	(494.244)	1.830.292	10.000	(40.324.648)	29.091.207	1.271.348.099	-	1.271.348.099
Transferler		-	-	-	-	-	2.136.580	26.954.627	(29.091.207)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	223.961	-	-	-	12.920.473	13.144.434	-	13.144.434
31.03.2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	267.500.000	-	1.013.735.492	(270.283)	1.830.292	2.146.580	(13.370.021)	12.920.473	1.284.492.533	-	1.284.492.533
01.01.2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	1.000.000.000	-	281.235.492	(1.572.155)	-	2.146.580	(13.370.021)	3.411.640.125	4.680.080.021	-	4.680.080.021
Transferler		-	-	-	-	-	63.769.930	3.347.870.195	(3.411.640.125)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	(481.252)	-	-	-	(97.402.316)	(97.883.568)	(1.880)	(97.885.448)
Sermaye Arttırımı		63.862.501	-	470.028.014	-	-	-	-	-	533.890.515	-	533.890.515
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	(42.012.450)	-	-	-	-	-	-	(42.012.450)	-	(42.012.450)
Bağlı Ortaklık Edinimi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	600.000	600.000
31.03.2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	1.063.862.501	(42.012.450)	751.263.506	(2.053.407)	-	65.916.510	3.334.500.174	(97.402.316)	5.074.074.518	598.120	5.074.672.638

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Nakit Akış Tablosu (Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

		01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Dönem Net Karı (Zararı)		(97.404.196)	12.920.473
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13-14	2.694.022	264.048
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		4.670.499	812.449
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		3.709.649	762.449
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		960.850	50.000
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		60.212.184	(1.342.609)
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	22	(1.133.112)	(1.739.489)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	22	61.345.296	396.880
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	21	(18.199.981)	(13.530.974)
- Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(18.199.981)	(13.530.974)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(48.027.472)	(876.613)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6-7	191.131.837	(8.970.599)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(399.603)	8.990
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	(357.707.808)	(249.730.027)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	6-10	(1.201.909)	(145.414.510)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6-7	(353.360.852)	(8.478.275)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		4.611.214	1.306.333
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(542.810.197)	(25.917.516)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	11	246.910.002	150.793.863
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(43.443.827)	(20.493.298)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(1.286.004)	(126.064)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(905.584.619)	(307.897.716)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		398.107.635	211.260.545
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		-	(56.000.000)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14	(13.149.344)	(355.814)
Alınan Faiz		1.090.035	1.739.489
Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		386.048.326	156.644.220
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	533.890.515	-
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	18	(42.012.450)	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	24	404.313.350	57.001.168
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış / Azalış		(239.681.619)	(133.301.805)
Ödenen Faiz		(61.332.666)	(396.880)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		595.177.130	(76.697.517)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		75.640.837	(227.951.013)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	176.551.504	243.856.179
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	252.192.341	15.905.166

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

1. GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Grup, “Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi” “Grup” unvanı ile ilk olarak Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 453963 sicil numarası ile kurulmuş ve 11.12.2020 tarihinde tescil edilmiştir. Kuruluşa ilişkin esas sözleşme 14 Aralık 2020 tarih ve 10223 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilmiştir.

Grup, “Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” “Grup” unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul yatırım ortaklığının dönüşümün de yer aldığı esas sözleşme değişikliği Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 10 Eylül 2021 tarihinde tescil edilerek 13 Eylül 2021 tarih 10407 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu esas sözleşme değişikliğinden sonra Grup “Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.” unvanı ile faaliyetlerine devam etmektedir.

Grubun merkez adresi aşağıdaki gibidir:

Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Next Level Blok No:3A İç Kapı: No:1 Çankaya/Ankara

Grubun 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.

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

Grup’un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla sermayesi 1.063.862.501 TL’dir.

Grup’ un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 318 kişidir. (31.12.2022: 300 kişidir.)

Konsolidasyon Esasları

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

Bağlı Ortaklık Unvanı	Pay Oranı (%)	Faaliyet Alanı
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	%70	Tesis Yönetimi

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(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. Grubun müşterek faaliyetleri aşağıdaki gibidir.

Ortaklığın Unvanı	Faaliyet Konusu	İştirak Oranı (%)
		31 Mart 2023
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 Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

c. Pasifik- Kemberburgaz 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- Göktürk 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

Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı

TFRS’ye Uygunluk Beyanı

Grup’un özet konsolide finansal tabloları, SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nda (“UFRS”) meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup, 31 Mart 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet konsolide finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Grup’ un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama’yı (IAS 29 Financial Reporting in Hyperinflationary Economies) uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS’yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 31 Mart 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Özet konsolide finansal tablolar, aksi belirtilmedikçe, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

Grup’un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup’un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup’ un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Cari dönemde Grup, önceki dönem konsolide finansal tablolarında herhangi bir sınıflama yapmamıştır.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Konsolide finansal tablolar, Grup’un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Netleştirme/Mahsup

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

2.2 Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Konsolide finansal tablolar, Grup’un ve varsa Grup’un bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin konsolide finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Grup’un aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

- Grup’un sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Grup ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar; ve
- Grup’un karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

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

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

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

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

Grup ‘un mevcut müşterek faaliyetlerinin sermaye payındaki değişiklikler

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

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

- i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile
- ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Diğer kapsamlı gelir içinde bağlı ortaklık ile ilgili önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Grup’un ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili TFRS

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

standartları uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağıli ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da bağıli ortak olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıçtaki muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

Bağıli Ortaklık Paylar:

Bağıli Ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli para birimi	Grup’un pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)
			31 Mart 2023
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	Ankara	TL	%70

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

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

2.3 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. Grup’ un cari dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişikliği olmamıştır.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”)/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a) 2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 3 (Değişiklikler)	Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıfla
TMS 16 (Değişiklikler)	Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine
TMS 37 (Değişiklikler)	Getirme Maliyeti
TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler	
2018-2020	TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e Yapılan Değişiklikler
	COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde
TFRS 16 (Değişiklikler)	30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeve’ye yapılan bir referansı güncellemektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve’de şimdiye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kâr veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşmeyi Yerine Getirme

Maliyeti TMS 37’de yapılan değişikliklerle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2022’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması’nda Yapılan Değişiklik

TFRS 1’de yapılan değişikliklerle, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS’leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS’leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar’da Yapılan Değişiklik

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler’de Yapılan Değişiklik

Bu değişiklikle TMS 41’in 22’nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değerin belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir. TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) Haziran 2020’de yayımlanan ve kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan belirli imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını belirlememeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16’ya İlişkin Değişiklikler’i yayımlamıştır.

Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi durumunda geçerliydi. Kiralayanların kiracılara COVID-19 ile ilgili kira imtiyazları sunmaya devam etmesi ve COVID-19 pandemisinin etkilerinin devam etmesi ve bu etkilerin önemli olması nedenleriyle, KGK kolaylaştırıcı uygulamanın kullanılabileceği süreyi bir yıl uzatmıştır. Bu yeni değişiklik kiracılar tarafından, 1 Nisan 2021

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup yönetimi, 2022 yılından itibaren geçerli olan bu değişiklik ve yorumların Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir.

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	Sigorta Sözleşmeleri
TMS 1 (Değişiklikler)	Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması
TFRS 4 (Değişiklikler)	TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması
TMS 1 (Değişiklikler)	Muhasebe Politikalarının Açıklanması
TMS 8 (Değişiklikler)	Muhasebe Tahminleri Tanımı
TMS 12 (Değişiklikler)	Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi
TFRS 17 (Değişiklikler)	Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TRFRS 9’un İlk Uygulaması
	Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri’nin yerini alacaktır.

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması

TFRS 17’nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023’e ertelenmesiyle sigorta şirketlerine sağlanan TFRS 9’un uygulanmasına ilişkin TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri’nde yer alan geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir.

TMS 1’de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişiklik “muhasebe tahminlerindeki değişiklik” tanımı yerine “muhasebe tahmini” tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

TMS 8’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların olduğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir

TMS 12’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17’de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9’u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9’un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup’un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.3.1 Hasılat

Gayrimenkul satışı

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, 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.

Grup, 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. Grup, 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.

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

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

2.3.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

İşletmeler, bazı gayrimenkullerini (arazi, bina veya her ikisini birden) kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek üzere yatırım amacıyla elde tutabilir. Bu özellikleri taşıyan varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk kayda almada maliyet bedeliyle ölçülür. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk kayda almadan sonra gerçeğe uygun değer yöntemi ya da maliyet yöntemi uygulanarak ölçülebilir. Bu seçim muhasebe politikası tercihi olup seçilen yöntem yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamına uygulanır.

Grup 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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

Grup, 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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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.

Grup, 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, Grup’un 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, Grup’un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Grup’un 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.

Grup, 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 Grup’un 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. Grup, 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 Grup’un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düşükten 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 Grup’un elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup’un 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

Grup, 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 artırılabilmektedirler. 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, Grup finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup 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; Grup’un 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, Grup 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

Grup 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. Grup, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- a) Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- b) Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde aslî bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- c) Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması
- d) Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkı vardır. Grup, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Grup varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:
 - i. Grup’un, 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. Grup’un, 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 Grup’un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır. Grup 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. Grup ilişkili taraflarına ilişkin bakiye ve işlemler ilgili dipnotta açıklanmıştır.

- 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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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. Grup’un Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm işlemi 10 Eylül 2021 tarihinde tescil olması nedeniyle Grup bu tarihten sonraki kazançlara ilişkin herhangi bir vergi hesaplaması yapmamıştır.

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

2.3.18 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup’un, 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, Grup’un 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, Grup 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 değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup tarafından yapımlı 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

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir. Bilanço tarihi itibarıyla satışının veya tamamlanmasının bir yıldan daha uzun sürmesi beklenen stoklar, duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır.

2.3.20 İşletme birleşmeleri ve şerefiye

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

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

Bağlı ortaklık alımı, iştirak edinimi ve iş ortaklıklarının kurulmasından ortaya çıkan şerefiye ödenen bedelin Grup’un 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.

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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

Şirket Not 1’de detayları verilen ve 2023 yılında Merkez Cadde Yönetim A.Ş.’ye kuruluşundan %70 oranla ortak olmuş ve bağlı ortaklığa sahip olmuştur. Şirket henüz gayrifaal durumda olup şirket 2023 yılının ilk çeyreğinden itibaren yapacağı raporlamalarda konsolide finansal tabloda düzenleyecektir.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup’un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	31.03.2023	31.12.2022
Kira sertifikası katılım fonları	21.068.476	400.976.130
	21.068.476	400.976.130

5. NAKİT VE NAKİT BENZELERİ

Grup’un nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıdaki gibidir.

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.03.2023	31.12.2022
Kasa	7.044	5.899
Bankadaki Nakit	252.185.297	176.545.605
	252.192.341	176.551.504

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup’un ilişkili taraflarla olan borç ve alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Kısa Vadeli)	31.03.2023	31.12.2022
Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	189.702.951	246.276.686
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz.Tic. A.Ş.	23.954.503	25.160.482
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	-	1.447
	213.657.454	271.438.615

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	31.03.2023	31.12.2022
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	211.203.835	129.382.607
NL Proje Yönetim A.Ş.	-	7.028.700
Destel Connect Elk. Elektronik San.ve Tic. A.Ş.	30.506.764	36.195.337
Emlak Konut Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	1.781.548	
	243.492.147	172.606.644

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Kısa Vadeli)	31.03.2023	31.12.2022
Fatih Erdoğan	-	177.963.567
Mehmet Erdoğan	-	177.963.566
Abdulkerim Fırat	-	177.963.566
	-	533.890.699

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Uzun Vadeli)	31.03.2023	31.12.2022
Pasifik Gayrimenkul Yat. İnş. A.Ş.	159.206.833	398.888.452
	159.206.833	398.888.452

Ertelenmiş Gelirler (Uzun Vadeli)	31.03.2023	31.12.2022
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	2.695.648	2.340.479
Emlak Konut Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	205.834.688	-
	208.530.336	2.340.479

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu'na yapılan maaş ve benzeri ödemelerin toplamı 1.048.395 TL'dir. (31 Aralık 2022: 4.101.046 TL'dir.)

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.03.2023	31.12.2022
Ticari alacaklar- 3. taraflardan	314.622.817	441.139.573
Ticari alacaklar- ilişkili taraflardan	220.387.063	285.002.144
Ticari alacaklar reeskontu (-)	(16.336.835)	(30.936.701)
	518.673.045	695.205.016

Grup'un İlişkili Taraflardan alacakları Not 6'da detaylı olarak açıklanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Ticari borçlar- 3. taraflara	56.547.326	136.549.281
Borç senetleri- 3. taraflara	3.366.000	49.151.262
Ticari borçlar reeskontu (-)	(1.500.054)	(7.085.415)
Diğer ticari borçlar (*)	1.048.341.997	1.275.915.632
	1.106.755.269	1.454.530.760

(*) Şirket'in diğer ticari borçlarının, 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.

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup'un kısa vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.03.2023	31.12.2022
Personelden alacaklar	13.631	28.747
Diğer çeşitli alacaklar- vergi alacakları	604.656	604.656
	618.287	633.403

Grup'un İlişkili Taraflardan diğer alacakları Not 6'da detaylı olarak açıklanmıştır.

Grup'un uzun vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.03.2023	31.12.2022
Verilen depozito ve teminatlar	3.676.041	3.261.322
	3.676.041	3.261.322

Kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Ortaklara borçlar	-	533.890.699
Diğer çeşitli borçlar- 3. taraflara	586.790	10.229
Ödenecek vergi ve fonlar	6.815.916	13.693.183
Ödenecek diğer yükümlülükler	26.759	14.280
	7.429.465	547.608.391

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Alınan depozito ve teminatlar	22.439.842	25.058.634
Ortaklara borçlar	159.206.833	398.888.452
	181.646.675	423.947.086

9. STOKLAR

Grup’un stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	31.03.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Stoklar	2.326.143.154	2.051.594.782
<i>Merkez Ankara Projesi</i>	2.326.143.154	2.051.594.782
Uzun Vadeli Stoklar	275.138.390	200.720.038
<i>Next Level İstanbul Projesi</i>	275.138.390	200.720.038
	2.601.281.544	2.252.314.820

-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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş kısa vadeli giderlerin detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.03.2023	31.12.2022
Verilen avanslar - 3. taraflara	250.440.252	289.208.580
Verilen avanslar - ilişkili taraflara	243.492.147	172.606.644
Gelecek aylara ait giderler - sigorta	10.025.243	4.761.431
	503.957.642	466.576.655

Peşin ödenmiş uzun vadeli giderlerin detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.03.2023	31.12.2022
Verilen avanslar	316.984.388	354.172.500
Gelecek yıllara ait giderler	1.698.039	689.005
	318.682.427	354.861.505

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

11. ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31.03.2023	31.12.2022
Ertelenmiş gelirler- 3. Taraflar (*)	1.585.345.412	1.544.625.267
Ertelenmiş gelirler- ilişkili taraflar	208.530.336	2.340.479
	1.793.875.748	1.546.965.746

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2023	Girişler/ Transferler	Değerleme	31.03.2023
Göktürk Arsası	2.291.850.000	-	-	2.291.850.000
Kemerburgaz Arsası	2.648.250.000	-	-	2.648.250.000
	4.940.100.000	-	-	4.940.100.000

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

Grup’un Yönetim Kurulu’nun 23 Ağustos 2022 tarihinde almış olduğu karar neticesinde, Grup’un 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 sağlayacağını düşünülmesi nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmesine karar verilmiştir.

Grup’un mülkiyetinde bulunan arsaların gerçeğe uygun değerleri, 23 Aralık 2022 tarihinde, Grup’tan 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 Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup’un maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Duran Varlık	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Aktifleştirme	31.03.2023
Makine Tesis ve Cihazlar	6.648.748	144.362	-	-	6.793.110
Taşıtlar	572.000	-	-	-	572.000
Demirbaşlar	12.091.818	3.639.550	-	-	15.731.368
Özel Maliyetler	9.622.350	8.036.063	-	681.517	18.339.930
Yapılmakta Olan Yatırımlar	1.450.714	1.329.369	-	(681.517)	2.098.566
	30.385.630	13.149.344	-	-	43.534.974

Birikmiş Amortisman	01.01.2023	Dönem Gideri	Çıkışlar	Aktifleştirme	31.03.2023
Makine Tesis ve Cihazlar	(287.455)	(172.342)	-	-	(459.797)
Taşıtlar	(45.780)	(16.749)	-	-	(62.528)
Demirbaşlar	(2.982.255)	(373.678)	-	-	(3.355.933)
Özel Maliyetler	(431.367)	(500.666)	-	-	(932.033)
	(3.746.857)	(1.063.436)	-	-	(4.810.292)

Maddi Duran Varlıklar (Net)	26.638.773				38.724.682
------------------------------------	-------------------	--	--	--	-------------------

Maddi Duran Varlıklar için 2023 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 1.063.436 TL’dir. Varlık değer düşüklüğü testine tabi tutulmayı gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Duran Varlık	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.03.2022
Binalar	13.365.000	-	-	13.365.000
Makine Tesis ve Cihazlar	261.312	-	-	261.312
Demirbaşlar	4.281.371	355.814	-	4.637.185
	17.907.683	355.814	-	18.263.497
Birikmiş Amortisman	01.01.2022	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.03.2022
Binalar	(267.300)	(65.909)	-	(333.209)
Makine Tesis ve Cihazlar	(80.073)	(9.162)	-	(89.236)
Demirbaşlar	(2.027.886)	(164.187)	-	(2.192.073)
	(2.375.260)	(239.258)	-	(2.614.518)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	15.532.423			15.648.980

Maddi Duran Varlıklar için 2022 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 239.258 TL’dir. Varlık değer düşüklüğü testine tabi tutulmayı gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup’un maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Duran Varlık	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.03.2023
Haklar	917.961	-	-	917.961
	917.961	-	-	917.961

Birikmiş Amortisman	01.01.2023	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.03.2023
Haklar	(473.526)	(31.950)	-	(505.476)
	(473.526)	(31.950)	-	(505.476)

Maddi Duran Varlıklar (Net)	444.435			412.485
------------------------------------	----------------	--	--	----------------

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.03.2022
Haklar	830.841	-	-	830.841
	830.841	-	-	830.841

Birikmiş Amortisman	01.01.2022	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.03.2022
Haklar	(366.888)	(24.790)	-	(391.678)
	(366.888)	(24.790)	-	(391.678)

MODV (Net)	463.953			439.163
-------------------	----------------	--	--	----------------

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

15. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

	31.03.2023	31.12.2022
Kullanım Hakkı Varlıklar	19.204.718	18.108.913
Kullanım Hakkı Varlıkları Amortismanı (-)	(8.086.514)	(6.487.878)
	11.118.204	11.621.035

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

16. KARŞILIKLAR ve TEMİNAT, REHİN, İPOTEK VE KEFALETLER (“TRİK”)

a. Grup tarafından verilen TRİK’ler

Grup’un tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek listesi aşağıdaki gibidir.

31.03.2023	USD	Euro	TL	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı	-	-	901.375.000	901.375.000
-Teminat	-	-	181.375.000	181.375.000
-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 Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
-Kefaletler	-	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
	-	-	901.375.000	901.375.000

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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
- <i>Teminat</i>	-	-	<i>201.861.590</i>	201.861.590
- <i>İpotek</i>	-	-	<i>720.000.000</i>	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 Şirketler Lehine Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
- <i>Kefaletler</i>	-	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
	-	-	921.861.590	921.861.590

17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup’un diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

Diğer Dönen Varlıklar	31.03.2023	31.12.2022
Devreden KDV	49.890.483	36.768.472
İş avansları	2.620.812	2.480.769
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	54.434	331.084
	52.565.729	39.580.325

Grup’un diğer duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

Diğer Duran Varlıklar	31.03.2023	31.12.2022
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	191.343.072	162.549.277
	191.343.072	162.549.277

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

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

Ortaklar	%	31.03.2023	%	31.12.2022
Fatih Erdoğan	22,29%	237.178.682	24,92%	215.887.851
Abdulkерim Fırat	22,29%	237.178.681	24,92%	215.887.848
Mehmet Erdoğan	22,29%	237.178.678	24,92%	215.887.852
Azimet Portföy CO	9,4%	99.990.000	-	-
Halka Açık Kısım	23,73%	252.336.460	25,24%	352.336.449
Ödenmiş Sermaye		1.063.862.501		1.000.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		(42.012.450)		-
Net Sermaye		1.021.850.051		1.000.000.000

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 20 Ocak 2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile tahsisli 63.862.501 TL’lik sermaye artırımı yaparak Grup’un sermayesini 1.063.862.501 TL olmuştur.

Grup 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. Grup kayıtlı sermaye tavanı 21.12.2022 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı kapsamında; 5.000.000.000 TL olmuştur.

Paylara İlişkin Primler

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

	31.03.2023	31.12.2022
Hisse Senedi İhraç Primleri	751.263.506	281.235.492
	751.263.506	281.235.492

Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları

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

Aktüeryal Kazanç / Kayıp	31.03.2023	31.12.2022
Dönem Başı	(1.572.155)	(494.244)
Aktüeryal Kazanç / Kayıp	(481.252)	(1.077.911)
Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(2.053.407)	(1.572.155)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Geçmiş Yıllar Kar ve Zararları (-)

Grup’un yıllar itibariyle geçmiş yıllar kar/zararları aşağıda açıklanmıştır.

Geçmiş Yıllar Kâr ve Zararları	31.03.2023	31.12.2022
Geçmiş yıllar zararları (-)	3.334.500.174	(13.370.021)
	3.334.500.174	(13.370.021)

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	31.03.2023	31.12.2022
Yasal yedekler	65.916.510	2.146.580
	65.916.510	2.146.580

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup’un dönem sonu ve önceki dönem itibariyle gayrimenkul geliri satışı ve buna ilişkin olarak satışların maliyeti de bulunmamaktadır.

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Mart 2023 tarihi sona eren hesap dönemlerinde, Grup’un genel yönetim gideri ve pazarlama gideri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Genel yönetim giderleri (-)	(49.399.733)	(4.397.156)
Pazarlama giderleri (-)	(7.417.346)	(1.113.673)
	(56.817.079)	(5.510.829)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Grup’un genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

Genel Yönetim Giderleri Detayı	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Personel giderleri	(18.697.569)	(2.437.690)
Kıdem tazminatı karşılığı	(733.294)	(217.734)
İzin karşılığı	(138.801)	(189.230)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(571.251)	(3.546)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(729.740)	(355.215)
Seyahat giderleri	(62.407)	(20.071)
Danışmanlık giderleri	(1.159.684)	(351.196)
Vergi, resim ve harçlar	(5.841.664)	-
Bağış ve yardım giderleri	(12.008.849)	-
Dava karşılık giderleri	(960.850)	(50.000)
Diğer giderler	(8.495.624)	(772.474)
	(49.399.733)	(4.397.156)

Grup’un pazarlama giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

Pazarlama Giderleri Detayı	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Personel giderleri	(571.198)	(86.742)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(68.745)	(134.289)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.486.313)	(48.785)
Enerji giderleri	(93.231)	(74.229)
Haberleşme giderleri	(4.525)	(17.139)
Reklam ve promosyon giderleri	(3.563.013)	(630.052)
Diğer giderler	(1.630.322)	(122.437)
	(7.417.346)	(1.113.673)

21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Kira sertifikası fon gelirleri	18.420.124	16.454.714
	18.420.124	16.454.714

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Faiz gelirleri	1.090.035	1.739.489
Kambiyo karları	9.502	1.387.152
Reeskont faiz gelirleri	43.077	-
	1.142.614	3.126.641

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Reeskont faiz giderleri	(13.775)	(78.056)
Faiz giderleri	(61.213.526)	(396.880)
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	(119.140)	(120.204)
	(61.346.441)	(595.140)

23. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

Hisse Başına Kazanç	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Net Dönem Karı/Zararı	(97.402.316)	12.920.473
Hisse senedi sayısı	1.063.862.501	267.500.000
1 hissenin nominal değeri (TL)	1	1
Ağırlıklandırılmış hisse senedi sayısı	1.063.862.501	267.500.000
Hisse Başına Düşen Kar/Zarar	(0,09)	0,05

24. FİNANSAL BORÇLAR

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

Finansal Borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Banka Kredileri	310.520.903	259.479.749
Uzun Vadeli Banka Kredileri	943.857.143	590.571.429
	1.254.378.046	850.051.178

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

Kredi Vade Yapısı	31.03.2023	31.12.2022
1 yıl içerisinde ödenecek	310.520.903	259.479.749
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	246.142.857	165.428.571
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	303.999.999	199.714.286
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	248.000.000	147.285.714
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	145.714.287	78.142.858
	1.254.378.046	850.051.178

Grup’un diğer kısa vadeli finansal yükümlülükleri aşağıdakidir.

	31.03.2023	31.12.2022
Kredi Kartı Borçları	772	14.290
	772	14.290

Grup’un kısa ve uzun vadeli diğer borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir.

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Kiralamalar (TFRS 16)	6.893.663	6.605.262
	6.893.663	6.605.262
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Kiralamalar (TFRS 16)	3.617.031	4.486.734
	3.617.031	4.486.734

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Yabancı Para Riski (Kur Riski)

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

Döviz Pozisyonu Tablosu- 31.03.2023	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	-	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	836.482	43.670	1.000	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	836.482	43.670	1.000	-
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)	836.482	43.670	1.000	-
10. Ticari Borçlar	2.618.424	69	131.048	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	2.618.424	69	131.048	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	97.406	5.200	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	97.406	5.200	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	2.715.831	5.269	131.048	-
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)	(1.879.349)	38.401	(130.048)	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11- 12a-14-15-16a)	(2.618.424)	(69)	(131.048)	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

31.03.2023	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	147.100	(147.100)	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	147.100	(147.100)	-	-
Euro’ nun TL Karşısında % 20 Değişmesi Halinde;				
4-Euro net varlık/yükümlülüğü	(542.171)	542.171	-	-
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net Etki (4+5)	(542.171)	542.171	-	-
TOPLAM (3+6)	(395.071)	395.071	-	-

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)	-	-

26. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup, bilanço tarihinden sonra adet işlem fiyatından 4.050.000 adet daha pay geri alımı yapmıştır. Yapılan bu işlem sonucunda şirketin elinde tuttuğu kendisine ait pay adedi toplam 10.650.000 adet olmuştur.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

31.03.2023: Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Grup’un 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.

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	273.260.817	577.527.634
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	7.541.381.544	2.235.332.912
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		1.639.771.614	6.718.453.655
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	9.454.413.975	9.531.314.201
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	1.264.888.740	861.143.174
F	Diğer Finansal Yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	772	14.290
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	10.510.694	11.091.996
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	159.206.833	932.779.151
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.074.672.638	4.680.080.021
	Diğer kaynaklar		2.945.134.298	3.046.205.569
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	9.454.413.975	9.531.314.201

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
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)	252.185.297	176.545.605
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	921.861.590
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)	79,77%	23,45%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2,89%	6,06%	≤ %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	46,44%	40,10%	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	2,67%	1,85%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,00%	0,00%	≤ %10

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin
Dipnotlar

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 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.