

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi
1 Ocak- 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu

İÇİNDEKİLER

Finansal Durum Tablosu	1
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosu	3
Özsermaye Değişim Tablosu	4
Nakit Akış Tablosu	5
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6-58

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Olumlu Görüş

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosunu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, özkaynak değişim tablosunu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Olumlu Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

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

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir:

Kilit denetim konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
<p>TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Uygulaması</p> <p>Şirket’in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29, “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” (“TMS 29”) standardı uygulanmıştır.</p> <p>TMS 29, finansal tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2023 ve 2022 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2023 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebepler ile birlikte, TMS 29’un uygulanmasında kullanılan verilerin doğru ve tam olmaması riski ve harcanan ek denetim çabası göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29’un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>TMS 29’un uygulanmasına yönelik açıklamalar Not 2’de yer almaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, TMS 29 uygulanması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">• Yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin ve kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi,• Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29’a uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi,• Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, orijinal kayıt tarihlerinin ve tutarlarının örneklem yöntemiyle test edilmesi,• Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının kontrol edilmesi,• Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi,• Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi, <p>TMS 29’un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS’lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi. TMS 29 uygulamasına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

Kilit denetim konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Ertelenmiş gelirlerin muhasebeleştirilmesi	
<p>Şirket, geliştirdiği gayrimenkul projelerine ilişkin satışlarını satış vaadi sözleşmeleri imzalamak suretiyle yapmakta olup, bu sözleşme bedelleri satışa konu gayrimenkul teslim edilene kadar ertelenmiş gelir hesabında (alınan avanslar dahil) muhasebeleştirmektedir.</p> <p>İlgili gayrimenkuller teslim edildiğinde diğer bir ifadeyle gayrimenkulleri müşterilere devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde, söz konusu satışlara ilişkin ertelenmiş gelirlerde takip edilen tutarlar hasılat olarak finansal tablolara alınmaktadır. Şirket'in faaliyette bulunduğu sektörün operasyonel yapısı gereği, satış vaadi sözleşmesi ile yapılan satışların, teslimler ile birlikte hasılatla dönüşmesi arasında zamansal farklılıklar bulunmaktadır. Bu nedenle, Şirket'in finansal performansı önemli ölçüde ertelenmiş gelirler hesabı ile ilişkilidir. Ertelenmiş gelir hesabındaki veri yoğunluğu ve çeşitliliği nedeniyle ilgili hesaplar üzerinde doğası gereği yanlış hesaplanma riski bulunmaktadır.</p> <p>Yukarıda belirtilen durumlara istinaden, ertelenmiş gelirlerin muhasebeleştirilmesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ertelenmiş gelirler hesabının dönem içerisinde ilgili olduğu hesaplar ve işlemleri niteliğine göre tanımlayarak bu işlemlere ilişkin tutarların Şirket'in operasyonları ile uyumlu olup olmadığı sorgulanmıştır.• Dönem içerisinde ertelenmiş gelirlere alınan satış vaadi sözleşme bedellerinin, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz satışlar bazında, sözleşmelerdeki tutarlar ile uyumlu olup olmadığı test edilmiştir.• Dönem içerisinde ertelenmiş gelirler hesabı ile ilişkili olarak yapılan tahsilatların, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz işlemler bazında, destekleyici belgelerle uyumlu olup olmadığı test edilmiştir.• Dönem hasılatına alınan gayrimenkul teslimlerine ilişkin tutarların, örnekleme yöntemi ile seçmiş olduğumuz işlemler bazında, faturalanan tutarlar ile ve teslimata ilişkin destekleyici belgelerle uyumlu olup olmadığı kontrol edilmiştir.

Kilit denetim konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Stoklar	
<p>31 Aralık 2023 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında önemli bir yer tutan stoklar, Şirket tarafından genellikle satış amaçlı konut ve iş yeri inşa etmek için katlanılan maliyetlerden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 9'da açıklanmıştır.</p> <p>Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesinin gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none">• Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakkeş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması• Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi• Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları
Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir.
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ayhan Çetinkaya'dır.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 18 Nisan 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member of Nexia

Ayhan Çetinkaya

Sorumlu Denetçi

Ankara, 18 Nisan 2024

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	NOT	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit Ve Nakit Benzerleri	4	104.730.799	290.909.064
Finansal Yatırımlar	5	1.644.725	660.700.072
Ticari Alacaklar	6-7	3.390.945.468	1.145.509.595
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		22.286.038	447.257.328
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		3.368.659.430	698.252.267
Diğer Alacaklar	8	3.522.691	1.043.677
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.522.691	1.043.677
Stoklar	9	6.637.577.665	7.258.989.268
Peşin Ödenmiş Giderler	6-10	1.240.746.253	769.569.334
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		701.352.865	284.409.005
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		539.393.388	485.160.329
Diğer Dönen Varlıklar	17	96.009.234	65.217.663
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		11.475.176.835	10.191.938.673
DURAN VARLIKLAR			
Finansal yatırımlar	5	2.163.005	-
Diğer Alacaklar	6-8	291.740.116	5.373.775
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		288.085.075	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.655.041	5.373.775
Stoklar	9	10.923.322.317	392.205.157
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	-	8.139.946.952
Maddi Duran Varlıklar	13	83.038.873	52.766.499
Kullanım Hakkı Varlıkları	15	13.627.275	25.224.905
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	2.489.344	1.948.469
Peşin Ödenmiş Giderler	10	7.274.891.329	1.182.758.949
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		7.274.891.329	1.182.758.949
Diğer Duran Varlıklar	17	277.223.509	267.837.188
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		18.868.495.768	10.068.061.894
TOPLAM VARLIKLAR		30.343.672.603	20.260.000.567

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	NOT	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	18	1.123.242.871	438.459.585
- <i>Finansal Borçlar</i>		1.122.025.143	427.552.356
- <i>Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler</i>		1.211.585	10.883.683
- <i>Diğer Finansal Borçlar</i>		6.143	23.546
Ticari Borçlar	6-7	2.185.641.210	2.396.672.795
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		188.182.439	-
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		1.997.458.771	2.396.672.795
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	5.321.667	3.089.710
Diğer Borçlar	6-8	89.434.330	902.310.331
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		70.245.958	879.707.290
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		19.188.372	22.603.041
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		2.629.904	2.003.672
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	19	2.629.904	2.003.672
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.406.269.982	3.742.536.093
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	18	4.082.160.639	980.494.703
- <i>Finansal Borçlar</i>		4.073.139.127	973.101.780
- <i>Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler</i>		9.021.512	7.392.923
Ticari Borçlar	7	1.696.477.731	-
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		1.696.477.731	-
Diğer Borçlar	6-8	67.590.765	698.549.989
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		33.049.582	657.260.145
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		34.541.183	41.289.844
Ertelemiş Gelirler	6-11	8.141.554.139	3.634.646.017
- <i>İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>		134.771.243	3.856.476
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>		8.006.782.896	3.630.789.541
Uzun Vadeli Karşılıklar		20.787.222	22.971.144
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	19	12.062.843	11.167.050
- <i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	16	8.724.379	11.804.094
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		14.008.570.496	5.336.661.853
ÖZKAYNAKLAR			
<i>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</i>	21	12.928.832.125	11.180.802.621
Ödenmiş Sermaye		1.640.000.000	1.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		2.199.811.318	1.866.872.462
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		997.624.822	761.225.198
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		(4.989.693)	(1.776.105)
- <i>Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak</i>		(4.989.693)	(1.776.105)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		37.102.294	5.241.358
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)		7.049.092.155	1.422.252.466
Net Dönem Karı/ (Zararı)		1.010.191.229	6.126.987.242
<i>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</i>		-	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		12.928.832.125	11.180.802.621
TOPLAM KAYNAKLAR		30.343.672.603	20.260.000.567

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR KISMI	NOT	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Hasılat	22	1.857.771.838	4.570.134.371
Satışların Maliyeti (-)	22	(1.174.762.966)	(3.214.713.793)
BRÜT KAR		683.008.872	1.355.420.578
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(140.197.487)	(65.315.301)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	(60.388.473)	(37.890.022)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	6.768.335	12.006.516
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24	(11.147.026)	(5.298.267)
ESAS FAALİYET KARI		478.044.221	1.258.923.504
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	62.007.483	4.582.333.545
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları/ (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	25	849.211	(1.196.836)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		540.900.915	5.840.060.213
Finansal Gelirler	27	253.849.535	13.098.274
Finansal Giderler (-)	27	(256.882.541)	(43.486.412)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/ (Kayıpları)		472.323.320	317.315.167
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		1.010.191.229	6.126.987.242
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/ (Gideri)		-	-
Dönem Vergi Gideri (-)		-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		1.010.191.229	6.126.987.242
NET DÖNEM KARI		1.010.191.229	6.126.987.242
Dönem Karının Dağılımı		1.010.191.229	6.126.987.242
<i>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</i>		-	-
<i>Ana Ortaklık Payları</i>		1.010.191.229	6.126.987.242
Pay Başına Kazanç	28	0,77	6,13
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	21	(3.213.588)	(1.776.105)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		(3.213.588)	(1.776.105)
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR		(3.213.588)	(1.776.105)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/ (GİDER)		1.006.977.641	6.125.211.137

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)	Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar/ (Zararlar)		Toplam Özkaynaklar
				Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Birikmiş Kazançlar/ (Kayıpları)		Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Dönem Net Karı/ (Zararı)	
1 Ocak 2022 Düzeltmelerden Sonraki Dönem Başı Bakiyeler	267.500.000	616.701.453	2.743.896.207			36.224	(143.455.193)	1.570.912.793	5.055.591.484
Transferler	-	-	-	-	-	5.205.134	1.565.707.659	(1.570.912.793)	-
Dönem Net Karı/ (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	6.126.987.242	6.126.987.242
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	(1.776.105)	(1.776.105)	-	-	-	(1.776.105)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	(1.776.105)	(1.776.105)	-	-	6.126.987.242	6.125.211.137
Sermaye Artırımı (Not 21)	732.500.000	1.250.171.009	(1.982.671.009)	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2022 Dönem Sonu Bakiyeler	1.000.000.000	1.866.872.462	761.225.198	(1.776.105)	(1.776.105)	5.241.358	1.422.252.466	6.126.987.242	11.180.802.621
1 Ocak 2023 Düzeltmelerden Sonraki Dönem Başı Bakiyeler	1.000.000.000	1.866.872.462	761.225.198	(1.776.105)	(1.776.105)	5.241.358	1.422.252.466	6.126.987.242	11.180.802.621
Transferler	-	-	-	-	-	31.860.936	6.095.126.306	(6.126.987.242)	-
Dönem Net Karı/ (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	1.010.191.229	1.010.191.229
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	(3.213.588)	(3.213.588)	-	-	-	(3.213.588)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	(3.213.588)	(3.213.588)	-	-	1.010.191.229	1.006.977.641
Sermaye Artırımı (Not 21)	640.000.000	332.938.856	(474.412.224)	-	-	-	(418.285.079)	-	80.241.553
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	-	-	710.811.848	-	-	-	-	-	710.811.848
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	(50.001.538)	-	(50.001.538)
31 Aralık 2023 Dönem Sonu Bakiyeler	1.640.000.000	2.199.811.318	997.624.822	(4.989.693)	(4.989.693)	37.102.294	7.049.092.155	1.010.191.229	12.928.832.125

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	NOT	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Net Karı (Zararı)		1.010.191.229	6.126.987.242
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	13,14,15	15.429.128	17.911.615
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		8.565.732	20.524.460
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	24, 27	(56.615.413)	(35.120.491)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-	(4.600.874.666)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		977.570.676	1.529.428.160
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6,7	(2.245.435.873)	(995.951.904)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(288.845.355)	(1.152.712)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	9	(1.730.679.249)	510.595.135
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(6.563.309.299)	71.975.110
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6,7	1.485.446.146	2.125.652.218
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	2.231.957	2.155.576
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(1.443.835.224)	668.778.649
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	6,11	4.506.908.122	(1.678.265.080)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(79.257.248)	153.951.883
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	19	(2.988.536)	(1.836.704)
Parasal Kazanç/ (Kayıp)		(11.444.341)	(10.170.156)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(5.393.638.224)	2.375.160.175
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları	5	(2.163.005)	-
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		659.055.347	604.516.991
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13, 14	(42.835.558)	(33.250.661)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-	(3.539.072.286)
Alınan Faiz	26, 27	312.925.750	78.523.276
Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		926.982.534	(2.889.282.680)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Pay ve Diğer Özkaynak Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	21	791.053.401	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	3.794.640.032	187.583.620
Ödenen Temettü		(50.001.538)	-
Ödenen Faiz	27	(255.214.470)	(42.601.985)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		4.280.477.425	144.981.635
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		(186.178.265)	(369.140.870)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ	4	290.909.064	660.049.934
DÖNEM SONU NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	104.730.799	290.909.064

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, "Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi" unvanı ile Ankara'da kurulmuştur. Kuruluşa ilişkin esas sözleşme 14 Aralık 2020 tarih ve 10223 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Şirket Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne 453963 sicil numarası ile kayıtlıdır.

Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve ilgili talebinin onaylanmasını takiben 10 Eylül 2021 tarihinde ticaret siciline tescil edilerek GYO'ya dönüşmüş ve unvanı Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. ("Pasifik GYO" veya "Şirket") olarak değiştirilmiştir.

Şirketin merkez adresi aşağıdaki gibidir:

Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı

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

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sermayesi 1.640.000.000 TL'dir. Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2023	%	31 Aralık 2022
Fatih Erdoğan	17,61	288.785.880	21,59	215.887.851
Abdulkerim Fırat	17,61	288.785.884	21,59	215.887.848
Mehmet Erdoğan	17,61	288.785.879	21,59	215.887.852
Pasifik Holding A.Ş.	14,06	230.512.520	-	-
Halka açık kısım	33,11	543.129.837	35,23	352.336.449
Sermaye	100	1.640.000.000	100	1.000.000.000

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 269 kişidir (31 Aralık 2022: 300 kişi).

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in finansal tabloları Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 18 Nisan 2024 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in Genel Kurul'u ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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. Şirket'in müşterek faaliyetleri aşağıdaki gibidir.

		İştirak Oranı (%)
Müşterek Kontrolüne Sahip Olunan Tarafların Unvanı	Faaliyet Konusu	31 Aralık 2023
Pasifik-Merkez Ankara Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik Levent Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik-Kemerburgaz Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik- Göktürk Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik- Bodrum Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99

a. Merkez Ankara Adi Ortaklığı

Merkez Ankara Projesi, 9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%70 Pasifik Merkez Adi Ortaklığı - %30 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi 63865 Ada, 2 Parsel 'de kayıtlı 124.476 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 1.182.985 m²'dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 06 Şubat 2017 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Projenin ön satışları ise 28 Temmuz 2018 tarihinde başlamıştır. Proje kapsamından 3 blok kamu ofisi, 1 blok cami, 6 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 2 blok teras ofisi, 1 blok ofis ve işyeri, 4 blok rezidans, AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir. Projenin fazlar halinde 2025 yıl sonuna kadar tamamlanması beklenmektedir.

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

c. Pasifik- Kemberburgaz Adi Ortaklığı (Next Level Country Projesi)

Pasifik Kemberburgaz Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Mithatpaşa Mahallesi'nde 246 Ada, 5 Parsel' de kayıtlı 42.596,97 m²'lik arsanın satın alınması amacıyla kurulmuştur. Satışa henüz açılmayan Next Level Country konut ve ticaret projesinin arsa bedeline ilişkin taksit ödemeleri devam etmektedir. Toplam inşaat alanı 82.494 m² olan projenin ilk inşaat ruhsatı 9 Ocak 2023 tarihinde alınmış olup Mayıs 2023 itibarıyla hafriyat ve zemin iyileştirmelerine yönelik inşaat faaliyetleri başlamıştır.

d. Pasifik- Göktürk Adi Ortaklığı (Next Level Kemer Projesi)

Pasifik Göktürk Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1)), İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Mithatpaşa Mahallesi'nde 244 Ada, 1 Parsel' de kayıtlı 35.966,98 m²'lik arsanın satın alınması amacıyla kurulmuştur. Satışları devam eden Next Level Kemer konut projesinin arsa bedeline ilişkin taksit ödemeleri tamamlanmıştır. Toplam inşaat alanı 78.952,15 m² olan projenin ilk inşaat ruhsatı 9 Ocak 2023 tarihinde alınmış ve Mayıs 2023'ten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır.

e. Pasifik- Bodrum Adi Ortaklığı (Next Level Bodrum Projesi)

Next Level Bodrum Projesi, 12 Mayıs 2023 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi'nde kayıtlı toplam 51.398 m²'lik konu, ticaret ve park fonksiyonlu arsa alanları içerisinde inşa edilecektir. Ruhsat çalışmaları devam eden projenin, 2026 yılı ortasında tamamlanması planlanmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a) Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı'nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Türk Vergi Mevzuatı'na göre yapmaktadır.

b) TFRS'lere Uygunluk Beyanı

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

c) Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Kurumu tarafından yapılan 23 Kasım 2023 tarihli duyuruda Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir. Bu duyuruyla ilişkin olarak 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Son üç yıl için, ilişikteki finansal tabloları yeniden düzenlemek için kullanılan söz konusu endeksler ve dönüştürme endeksi aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Dönüştürme endeksi
31 Aralık 2023	1,859.38	1,000
31 Aralık 2022	1,128.45	1,648
31 Aralık 2021	686,95	2,707

TFRS, fonksiyonel para birimi hiperenflasyonist olan bir işletmenin finansal tablolarının, tarihi maliyet veya cari maliyet yaklaşımına göre TMS 29 hükümlerine uygun olarak yeniden düzenlenmesini ve para birimi her zaman hiperenflasyonist olmuş gibi geriye dönük olarak uygulanmasını gerektirmektedir. TMS 29'daki temel ilke, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi cinsinden raporlama yapan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama tarihinde geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesi gerektiğidir. Önceki dönemlere ait karşılaştırmalı rakamlar aynı cari ölçüm birimine göre yeniden ifade edilir.

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihinde cari olan tutarlar üzerinden taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, raporlama tarihinde parasal birim cinsinden ifade edildikleri için yeniden ifade edilmezler.
- Bilanço tarihinde parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya uygulanabilir olması durumunda en son yeniden değerlendirme tarihinden raporlama tarihine kadar olan ilgili dönüştürme katsayıları uygulanarak yeniden ifade edilir.
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden rapor tarihine kadar endeksteeki değişim uygulanarak yeniden ifade edilir. Amortisman, düzeltilmiş tutarlar üzerinden ayrılır.
- Kullanım hakkı varlıkları, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden rapor tarihine kadar endeksteeki değişim uygulanarak yeniden ifade edilir. Amortisman, düzeltilmiş tutarlar üzerinden hesaplanır.
- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri hariç gelir tablosundaki tüm kalemler, işlemlerin aylık çevrim katsayıları raporlama tarihine uygulanarak yeniden düzenlenmektedir.
- Enflasyonun Şirket'in, net parasal pozisyonları üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihinde geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir ve bu nedenle, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlemin gerçekleştiği tarihten itibaren ilgili dönüştürme faktörleri uygulanarak yeniden düzenlenir.
- İlgili tüm tutarlar 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönem için, 31 Aralık 2021 ve 2022'den 31 Aralık 2023'e kadar endeksteki değişim uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.
- Şirket, 1 Ocak 2022 tarihli açılış finansal durum tablosuna TMS 29'u uygulamış ve ilgili tutarları varlıkların iktisap edildiği ve yükümlülüklerin olduğu veya üstlenildiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar enflasyonun etkisini yansıtacak şekilde yeniden düzenlemiştir.

d) Kullanılan Para Birimi ve Yabancı Para Değerlemesinde Kullanılan Kurlar

Şirket'in faaliyetlerinde kullanılan para birimi Türk Lirası olup, raporlamada da aynı para birimi kullanılmıştır. Şirket'in ilgili dönem ait finansal tablolarının hazırlanmasında kullanılan kurlar aşağıda belirtilmiştir.

	USD		AVRO	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
31.12.2023	29,4382	29,4913	32,5739	32,6326
31.12.2022	18,6983	18,7320	19,9349	19,9708
31.12.2021	13,3290	13,3530	15,0867	15,1139

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri', 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları; Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır. Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği; 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir. Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır. Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

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

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Olmaması durumunda gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

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.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar maliyet bedelleri üzerinden 31 Aralık 2023 itibarıyla TL satın alma gücü esasına göre ve birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü zararları düşüldükten sonra 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>Faydalı Ömrü (Yıl)</u>
Binalar	
Makine ve Teçhizat	4- 15
Taşıtlar	8
Döşeme ve Demirbaşlar	3- 50
Özel maliyetler	5

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.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3- 10 yıl arasında olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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.

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Finansal araçlar

Sınıflandırma ve Ölçüm

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

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

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

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

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

Değer Düşüklüğü

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

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal borçlar

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

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.

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.

Hisse senedi ihraç primleri

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

Ödenmiş sermaye

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

Temettüleri

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

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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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.

İlişkili taraflar

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

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
 - i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
 - i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir),
 - ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
 - iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
 - iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
 - v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir,
 - vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde,

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

İlişkili taraf olarak raporlanan ve grup şirketlerinden olan Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. Pasifik GYO'nun inşaat işlerinde proje danışmanlığı ve inşaat yapım hizmetlerini yürütmektedir. İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş. ise inşaat projelerine malzeme satışı yapmaktadır. Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz. Tic. A.Ş.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Pasifik GYO ile müşterek faaliyetlerine iae ve ibate hizmeti sunmaktadır. Destel Connect A.Ş. ise projelerin elektrik ve elektronik altyapı taahhüt işlerini yapmaktadır.

Kiralama işlemleri

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

Kiracı durumunda Şirket

Operasyonel kiralama işlemleri

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

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

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Değişken kira ödemeleri

Şirket kiralama sözleşmelerinin bir kısmından kaynaklanan kira ödemeleri değişken kira ödemelerinden oluşmaktadır. TFRS 16 standardı kapsamında yer almayan söz konusu değişken kira ödemeleri, ilgili dönemde gelir tablosuna kira gideri olarak kaydedilmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulamalar

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Şirket tarafından düşük değerli olarak belirlenen kiralamalarına ilişkin sözleşmeler, TFRS 16 "Kiralamalar" Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir. Makul ölçüde benzer özelliklere sahip kiralamalardan oluşan bir portföye (benzer bir ekonomik ortamdaki benzer bir varlık sınıfı için geri kalan kiralama süresi benzer olan kiralamalar gibi) tek bir iskonto oranı uygulanmıştır.

Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından yapımı 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 değerinin 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.

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

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

Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

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

Bölgelere Göre Raporlama

Şirket'in ana faaliyet alanının tek ve aynı olması ve Şirket'in faaliyet alanındaki ürünlerinin niteliğinin ve ekonomik özelliklerinin benzerlik göstermesi nedeniyle operasyonlarını tek bir faaliyet bölümü olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle Şirket yönetimi tahsis edeceği kaynaklara ilişkin kararların alınması ve performans değerlendirmesini ayrı ayrı bölümler yerine tek bir faaliyet bölümü olarak değerlendirmektedir.

İşletme birleşmeleri ve şerefiye

İşletme birleşmeleri, ayrı tüzel kişiliklerin veya işletmelerin raporlama yapan tek bir işletme şeklinde

birleşmesi olarak değerlendirilmektedir. İşletme birleşmeleri, TFRS 3 kapsamında, satın alma yöntemine göre muhasebeleştirilir.

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

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

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

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

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.

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

2.6 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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıdaki gibidir.

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Kasa	5.109	9.720
Banka mevduatları	104.725.690	290.899.344
	104.730.799	290.909.064

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Kira sertifikası katılım fonları	1.644.725	660.700.072
	1.644.725	660.700.072

Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	2.163.005	-
	2.163.005	-

Merkez Cadde Yönetim A.Ş. 2023 yılı ocak ayında kurulmuştur. Şirket kurucu ortak olarak %70 sermayesine sahiptir.

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ilişkili taraflarla olan kısa vadeli ticari alacaklarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	498.813	405.797.283
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	7.734.166	2.384
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	14.053.059	41.457.661
	22.286.038	447.257.328

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Şirket'in ilişkili taraflarla olan kısa vadeli ticari borçlarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Pasifik Donanım ve Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş.	5.079.792	-
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	32.106.535	-
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	401.494	-
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	150.552.712	-
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	41.906	-
	188.182.439	-

Şirket'in ilişkili taraflarla olan kısa vadeli diğer borçlarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Fatih Erdoğan	10.146.790	293.235.763
Mehmet Erdoğan	10.146.789	293.235.763
Abdulkerim Fırat	10.146.790	293.235.764
Pasifik Donanım ve Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş.	2.243.765	-
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	3.271.076	-
Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	34.224.973	-
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	65.775	-
	70.245.958	879.707.290

Şirket'in ilişkili taraflarla olan uzun vadeli diğer alacaklarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	288.085.075	-
	288.085.075	-

Şirket'in ilişkili taraflarla olan uzun vadeli diğer borçlarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	-	657.260.144
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	426.377	-
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	14.264.337	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	18.358.868	-
	33.049.582	657.260.144

Şirket'in ilişkili taraflarla olan uzun vadeli ertelenmiş gelirlerinin bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Fatih Erdoğan	134.771.243	-
NL Proje Yönetim A.Ş.	-	3.856.476
	134.771.243	3.856.476

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Şirket'in ilişkili taraflarla olan kısa vadeli peşin ödenmiş gider bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	59.639.057
NL Proje Yönetim A.Ş.	-	11.581.189
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	212.826.589	213.188.759
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	488.526.276	-
	701.352.865	284.409.005

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu'na yapılan maaş ve benzeri ödemelerin toplamı 9.259.839 TL'dir (31 Aralık 2022: 7.648.614 TL'dir).

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Şirket'in ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin detaylar aşağıda belirtilmiştir.

1 Ocak- 31 Aralık 2023	Ödünç Para Alımları	Diğer Satışlar ve Yansıtma Giderleri	Kira Giderleri	Malzeme Alışları	İnşaat Gelirleri	Ödünç Para Ödemeleri
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	2.564.963.841	3.209.746.461	1.820.314	749.498.363	-	4.727.691.829
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz. Tic. A.Ş.	-	8.044.958	-	872.328	-	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	256.333.406	20.899.977	-	281.212.492	-	-
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	-	3.345.546	-	-	-	-
Destel Connect Elk. Elektronik San.ve Tic. A.Ş.	15.622	20.087	-	20.087	-	15.622
Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	377.307.543	164.628.407	-	43.273.794	-	383.920.732
Pasifik Eurasia Demiryolu Tren İşl. A.Ş.	-	4.686	-	-	-	-
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	-	-	-	2.512.787	-	-
Pasifik Donanım ve Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş.	-	1.050.206	-	12.928.448	-	-
	3.198.620.412	3.407.740.328	1.820.314	1.090.318.299	-	5.111.628.183

1 Ocak- 31 Aralık 2022	Ödünç Para Alımları	Diğer Satışlar ve Yansıtma Giderleri	Kira Giderleri	Malzeme Alışları	İnşaat Gelirleri	Ödünç Para Ödemeleri
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	2.308.724.209	288.510.820	-	2.547.352	1.536.468.872	809.552.757
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmet Ticaret A.Ş.	-	72.196.213	-	150.808	-	-
İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	362.620.253	-	-	317.543.285	-	680.163.536
Akf Yatırım İnşaat A.Ş.	-	-	-	5.283.767	-	-
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	5.427.139	-	157.424	2.749.616	-
Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	-	-	-	-	573.784.587	-
	2.671.344.462	366.134.172	-	325.682.636	2.113.003.075	1.489.716.293

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Ticari alacaklar	3.541.515.187	1.196.484.901
- İlişkili taraflardan	81.636.436	469.606.351
- Diğer taraflardan	3.459.878.751	726.878.550
Alacak senetleri	7.814.000	-
- Diğer taraflardan	7.814.000	-
	3.549.329.187	1.196.484.901
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(158.383.719)	(50.975.306)
- İlişkili taraflardan	(59.350.398)	(22.349.023)
- Diğer taraflardan	(99.033.321)	(28.626.283)
	3.390.945.468	1.145.509.595

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

Şirket'in kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Ticari borçlar	2.459.931.627	2.327.359.671
- İlişkili taraflara	205.149.120	-
- Diğer taraflara	2.254.782.507	2.327.359.671
Borç senetleri	201.279.993	80.987.969
- İlişkili taraflara	201.279.993	80.987.969
- Diğer taraflara	-	-
	2.661.211.620	2.408.347.640
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(475.570.410)	(11.674.845)
- İlişkili taraflara	(16.966.681)	-
- Diğer taraflara	(458.603.729)	(11.674.845)
	2.185.641.210	2.396.672.795

Şirket'in uzun vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Ticari borçlar	3.688.242.709	-
- Diğer taraflara	3.688.242.709	-
	3.688.242.709	-
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(1.991.764.978)	-
- Diğer taraflara	(1.991.764.978)	-
	1.696.477.731	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Şirket'in uzun vadeli ticari borçları, İstanbul İli Beşiktaş İlçesi Ortaköy Mahallesi 1799 Ada 1 parselde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" yöntemi kapsamında geliştirilen Next Level İstanbul Projesinin 137 adet bağımsız bölümünü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan vadeli satın alımdan oluşmaktadır. Söz konusu tutar Eylül 2026 tarihine kadar anlaşmada belirtilen ödeme planına göre ödenecektir.

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

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in kısa vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Personelden alacaklar	23.631	47.367
Vergi dairelerinden alacaklar	3.497.698	-
Diğer çeşitli alacaklar	1.359	996.310
	3.522.691	1.043.677

Şirket'in uzun vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir.

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
İlişkili taraflardan alacaklar	288.085.075	-
Verilen depozito ve teminatlar	3.655.041	5.373.775
	291.740.116	5.373.775

Şirket'in kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Ortaklara borçlar	70.245.958	879.707.290
Ödenecek vergi ve fonlar	18.557.966	22.562.657
İştiraklere borçlar	23.454	23.530
Bağlı ortaklıklara borçlar	337.258	-
Diğer çeşitli borçlar	269.694	16.854
	89.434.330	902.310.331

Şirket'in uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Alınan depozito ve teminatlar	34.541.183	41.289.844
Ortaklara borçlar	1.868.873	657.260.145
Diğer çeşitli borçlar	31.180.709	-
	67.590.765	698.549.989

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. STOKLAR

Şirket'in stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli stoklar	6.637.577.665	7.258.989.268
- Merkez Ankara Projesi	6.637.577.665	7.258.989.268
Uzun vadeli stoklar	10.923.322.317	392.205.157
- Next Level İstanbul Projesi	-	392.205.157
- Kemerburgaz Projesi	4.595.989.876	-
- Göktürk Projesi	4.124.948.270	-
- Bodrum Projesi	1.005.887.503	-
- Levent	1.196.496.668	-
	17.560.899.982	7.651.194.425

-Merkez Ankara Projesi, 9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%70 Pasifik Merkez Adi Ortaklığı - %30 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi 63865 Ada, 2 Parsel 'de kayıtlı 124.476 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 1.182.985 m²'dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 06 Şubat 2017 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Projenin ön satışları ise 28 Temmuz 2018 tarihinde başlamıştır. Proje kapsamında 3 blok kamu ofisi, 1 blok cami, 6 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 2 blok teras ofisi, 1 blok ofis ve işyeri, 4 blok rezidans, AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir. Projenin fazlar halinde 2025 yıl sonuna kadar tamamlanması beklenmektedir.

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

- Next Level Kemer Projesi, 15 Aralık 2021 tarihinde Eyüpsultan Belediyesi tarafından ihale yapılarak 26 Aralık 2021 tarihinde Pasifik Kemerburgaz Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) ihaleyi kazanarak sözleşme imzalanmıştır. Next Level Göktürk Projesi, İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 244 Ada, 1 Parsel' de kayıtlı 35.966,98 m² 'lik arsanın satın alınması amacıyla kurulmuştur. Satışları devam eden Next Level Kemer konut projesinin arsa bedeline ilişkin taksit ödemeleri tamamlanmıştır. Toplam inşaat alanı 78.952,15 m² olan projenin ilk inşaat ruhsatı 9 Ocak 2023 tarihinde alınmış ve Mayıs 2023'ten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

-Next Level Bodrum Projesi, 12 Mayıs 2023 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi'nde kayıtlı toplam 51.398 m²'lik konut, ticaret ve park fonksiyonlu arsa alanları içerisinde inşa edilecektir. Ruhsat çalışmaları devam eden projenin, 2026 yılı ortasında tamamlanması planlanmaktadır.

Şirket'in mevcut projelerine dair güncel değerlerin belirlenmesi amacıyla, portföyünde yer alan projelerin en son yapılan değerlendirme çalışmalarına ait tablosu aşağıda yer almaktadır.

PROJE ADI	2023 Aralık Ayı Değerlemesi (KDV Hariç)
Merkez Ankara (%99)	7.481.434.372
Next Level İstanbul (%99)	8.654.540.603
Next Level Kemer (%99)	8.315.846.034
Next Level Country (%99)	7.957.228.899
Next Level Bodrum (%99)	5.602.399.892
TOPLAM	38.011.449.800

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket' in peşin ödenmiş kısa vadeli giderlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait giderler	6.817.004	8.622.909
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	532.576.384	476.537.420
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	701.352.865	284.409.005
	1.240.746.253	769.569.334

Şirket' in peşin ödenmiş uzun vadeli giderlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen avanslar (*)	7.272.403.889	1.181.536.642
Gelecek yıllara ait giderler	2.487.440	1.222.307
	7.274.891.329	1.182.758.949

(*) Şirket'in cari dönem sonu itibarıyla, İstanbul İli Beşiktaş İlçesi Ortaköy Mahallesi 1799 Ada 1 parselde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" yöntemi kapsamında geliştirilen Next Level İstanbul Projesinin 137 adet bağımsız bölümünü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan satın almasından dolayı oluşmaktadır. Şirket'in önceki dönem verilen avansları Next Level İstanbul Projesi adına Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na yapılan kısmi arsa payı ödemesinden oluşmaktadır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in cari dönem itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan avanslar	637.122.536	-
- İlişkili taraflardan	134.771.243	-
- Diğer taraflardan	502.351.293	-
Ertelenmiş gelirler (*)	7.504.431.603	3.634.646.017
	8.141.554.139	3.634.646.017

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır. Şirket Yönetim Kurulu tarafından 03 Mayıs 2023 tarihinde alınan karar sonucunda; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, (244) Ada/(1) Parsel ve (246) Ada/(5) parselde bulunan arsalarla ilişkin yeni imar planlarının Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmış ve söz konusu planların kesinleşmiş olması nedeniyle proje ile ilgili mevcut belirsizliklerin önemli ölçüde ortadan kalktığı değerlendirilmiş ve ilgili projelerin inşaat ve satış faaliyetlerine başlamasına karar verilmiştir. Bu karar sonucunda da daha önceki hesap dönemlerinde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilen arsaların tekrar stoklar içerisine sınıflandırılması uygun görülmüştür.

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

	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Değerlemeler	31.12.2023
Arsalar	8.139.946.952	-	-	(8.139.946.952)	-	-
	8.139.946.952	-	-	(8.139.946.952)	-	-

	1.01.2022	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Değerlemeler	31.12.2022
Arsalar	-	3.539.072.286	-	-	4.600.874.666	8.139.946.952
	-	3.539.072.286	-	-	4.600.874.666	8.139.946.952

Şirket'in mülkiyetinde bulunan arsaların gerçeğe uygun değerleri, 23 Aralık 2022 tarihinde, Şirket'ten bağımsız ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından tespit edilmiştir. Değerleme şirketi ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübe ve niteliğe sahiptir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2023
Maliyet değeri					
Tesis, makine ve cihazlar	12.503.868	380.331	-	-	12.884.199
Taşıtlar	1.175.483	9.282.588	-	-	10.458.071
Demirbaşlar	35.998.497	12.258.753	-	-	48.257.250
Özel maliyetler	16.716.991	11.780.686	-	1.169.002	29.666.679
Yapılmakta olan yatırımlar	2.438.053	7.938.908	-	(1.169.002)	9.207.959
	68.832.892	41.641.266	-	-	110.474.158
Birikmiş amortismanlar					
Tesis, makine ve cihazlar	(926.132)	(1.303.816)	-	-	(2.229.948)
Taşıtlar	(94.079)	(316.144)	-	-	(410.223)
Mobilya ve demirbaşlar	(14.263.807)	(4.423.713)	-	-	(18.687.520)
Diğer duran varlıklar	(782.375)	(5.325.219)	-	-	(6.107.594)
	(16.066.393)	(11.368.892)	-	-	(27.435.285)
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	52.766.499	30.272.374	-	-	83.038.873

Maddi duran varlıklar için 2023 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 11.368.892 TL'dir. Varlıkların değer düşüklük testine tabi tutulmasını gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2022
Maliyet Değeri					
Binalar	22.021.901	-	-	(22.021.901)	-
Tesis, makine ve cihazlar	1.386.686	11.117.182	-	-	12.503.868
Taşıtlar	-	1.175.483	-	-	1.175.483
Mobilya ve demirbaşlar	34.344.981	1.653.516	-	-	35.998.497
Özel maliyetler	-	16.716.991	-	-	16.716.991
Yapılmakta olan yatırımlar	-	2.438.053	-	-	2.438.053
	57.753.568	33.101.225	-	(22.021.901)	68.832.892
Birikmiş Amortismanlar					
Binalar	(440.438)	(440.438)	-	(880.876)	-
Tesis, makine ve cihazlar	(455.118)	(471.014)	-	-	(926.132)
Taşıtlar	-	(94.079)	-	-	(94.079)
Mobilya ve demirbaşlar	(10.700.825)	(3.562.982)	-	-	(14.263.807)
Özel maliyetler	-	(782.375)	-	-	(782.375)
	(11.596.381)	(5.350.888)	-	(880.876)	(16.066.393)
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	46.157.187	27.750.337	-	(21.141.025)	52.766.499

Maddi duran varlıklar için 2022 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 5.350.888 TL'dir. Varlıkların değer düşüklük testine tabi tutulmasını gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in cari döneme ait maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Maliyet Değeri				
Haklar	4.590.075	1.194.292	-	5.784.367
	4.590.075	1.194.292	-	5.784.367
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	(2.641.606)	(653.417)	-	(3.295.023)
	(2.641.606)	(653.417)	-	(3.295.023)
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	1.948.469	540.875	-	2.489.344

Maddi olmayan duran varlıklar için 2023 döneminde hesaplanan itfa giderlerinin toplamı 653.417 TL'dir. Maddi olmayan duran varlıkların değer düşüklük testine tabi tutulmasını gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Şirket'in önceki döneme ait maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet Değeri				
Haklar	4.440.639	149.436	-	4.590.075
	4.440.639	149.436	-	4.590.075
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	(2.093.828)	(547.778)	-	(2.641.606)
	(2.093.828)	(547.778)	-	(2.641.606)
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	2.346.811	398.342	-	1.948.469

Maddi olmayan duran varlıklar için 2022 döneminde hesaplanan itfa giderlerinin toplamı 398.342 TL'dir. Maddi olmayan duran varlıkların değer düşüklük testine tabi tutulmasını gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket'in kullanım hakkı varlıklarına ve bunların itfalarına ait detaylar aşağıdaki gibidir.

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Kullanım hakkı varlıkları	17.034.094	43.345.478
Kullanım hakkı varlıkları itfası (-)	(3.406.819)	(18.120.573)
	13.627.275	25.224.905

Şirket'in kullanım hakkı varlıkları gayrimenkul kiralamalarından oluşmaktadır. Kullanım hakkı yükümlülükleri kısa ve uzun vadeli borçlanmalar dipnotu altında açıklanmıştır.

16. TEMİNAT, REHİN, İPOTEK VE KEFALETLER ("TRİK") VE DİĞER KARŞILIKLAR

A. Şarta Bağlı Yükümlülükler

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

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	<u>31.12.2023</u>			
	USD	EUR	TL	TL karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	3.854.489.880	3.854.489.880
<i>i. Teminat Mektubu</i>	-	-	1.034.489.880	1.034.489.880
<i>ii. İpotek</i>	-	-	2.820.000.000	2.820.000.000
B. Tam konsolidasyon kapsamında dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
<i>i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı</i>	-	-	-	-
<i>ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı</i>	-	-	-	-
<i>iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı</i>	-	-	-	-
Toplam	-	-	3.854.489.880	3.854.489.880

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31.12.2022 (Endekslenmiş Değerler)			
	USD	EUR	TL	TL karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	1.518.978.247	1.518.978.247
<i>i. Teminat Mektubu</i>	-	-	332.613.233	332.613.233
<i>ii. İpotek</i>	-	-	1.186.365.014	1.186.365.014
B. Tam konsolidasyon kapsamında dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
<i>i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı</i>	-	-	-	-
<i>ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı</i>	-	-	-	-
<i>iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı</i>	-	-	-	-
Toplam	-	-	1.518.978.247	1.518.978.247

Şirket'in genel kredi sözleşmeleri kapsamında tanımlanan limitler dahilinde imzalamış olduğu kefalet tutarlarının detayı aşağıdaki gibidir.

	Para Birimi	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
GKS kefaleti	TL	4.000.875.000	3.625.004.209
GKS kefaleti	USD	30.000.000	-
		4.030.875.000	3.625.004.209

B. Temlik Sözleşmeleri

Şirket'in temlik sözleşmelerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

-12 Mayıs 2021 tarihli Türkiye Halk Bankası A. Ş. ile Yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 12 Mayıs 2021 tarih 14794 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusunu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 29 Nisan 2021 tarihli "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 437.250.000.-TL'sını, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin Temlik Alan ile imzaladığı 27 Nisan 2021 tarihli kredi sözleşmesi çerçevesinde kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin Pasifik - Levent Adi Ortaklığı

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir. Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket'in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Söz konusu temlikin 31.12.2023 itibarıyla kalan bakiyesi 410.540.000,00 TL'dir Temlik Eden Pasifik- Levent Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 29 Nisan 2021 tarihli "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesinde Pasifik- Levent Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.' nin izninin alınması gerekmektedir.

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

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

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

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

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 03 Kasım 2021 tarih 43285 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 126.841.499.-TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

İnşaat A.Ş.'nin Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir.

Alacağın temlik sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket' in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Söz konusu temlikin 31.12.2023 itibarıyla kalan bakiyesi 43.000.000,00 TL'dir.

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

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

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

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

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

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

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 24 Mayıs 2022 tarih 17110 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

doğmuş ve doğacak alacaklarından 716.000.000.-TL'sını, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir.

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

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

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

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 10 Şubat 2022 tarih 07248 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 69.900.000-TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir.

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

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

-10 Mayıs 2023 tarihli Türkiye Halk Bankası A. Ş. ile yapılan Alacağın Temlikli Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Halk Bankası A. Ş. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik- Levent Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 10 Mayıs 2023 tarih 16006 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 29 Nisan 2021 tarihli "İstanbul Beşiktaş Ortaköy

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 850.000.000,00 TL' sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin Temlik Alan ile imzaladığı 27 Nisan 2021 tarihli kredi sözleşmesi çerçevesinde kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin Pasifik - Levent Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir ve temlik etmiştir. Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket' in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

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

-19 Ocak 2023 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 19 Ocak 2023 tarih 02818 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 780.000.000,00-TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir.

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

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

-07 Kasım 2023 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Noterliğinde 07 Kasım 2023 tarih 39260 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09 Temmuz 2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 1.230.000.000,00-TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.' nin Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan' a devir temlik etmiştir.

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

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

C. Uzun Vadeli Diğer Karşılıklar

Şirket'in uzun vadeli dava karşılıkları işçilik ve tazminat davalarından oluşmaktadır. Dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Dönem başı bakiyesi	11.804.095	4.620.168
Cari dönemde ayrılan karşılık gideri	2.065.921	11.880.957
Enflasyon etkisi	(5.145.637)	(4.697.031)
Dönem sonu bakiyesi	8.724.379	11.804.094

17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	92.402.928	60.584.489
Peşin ödenen vergiler	-	545.539
Diğer KDV	3.601.492	4.017.069
Personel avansları	4.814	70.566
	96.009.234	65.217.663

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Şirket'in diğer duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	277.223.509	267.837.188
	277.223.509	267.837.188

18. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

A. Kredi Yükümlülükleri

Şirket'in cari dönem ve önceki dönem tarihleri itibarıyla mevcut finansal borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Kısa vadeli banka kredileri	1.122.025.143	427.552.356
Uzun vadeli banka kredileri	4.073.139.127	973.101.780
	5.195.164.270	1.400.654.136

Şirket'in cari dönem ve önceki dönem itibarıyla finansal borçlarının vade yapısı aşağıdaki gibidir.

Kredi Vade Yapısı	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
1 yıl içerisinde ödenecek	1.122.025.143	427.552.356
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	1.511.926.719	272.581.484
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	1.568.069.557	329.075.058
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	613.857.136	242.686.970
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	379.285.715	128.758.268
	5.195.164.270	1.400.654.136

B. Diğer Finansal Yükümlülükler

Şirket'in kredi kartı borçları aşağıdaki gibidir.

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Kredi kartı borçları	6.143	23.546
	6.143	23.546

C. Kiralama Yükümlülükleri

Şirket'in kısa ve uzun vadeli kiralalarının detayları aşağıdaki gibidir.

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Kısa vadeli kiralamarlar	1.211.585	10.883.683
	1.211.585	10.883.683

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Uzun vadeli kiralamalar	9.021.512	7.392.923
	9.021.512	7.392.923

19. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58 erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, tam 23.489,83 TL (31 Aralık 2022: tam 15.371,40 TL) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar diğer kapsamlı gelirler olarak özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüeryal değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir.

	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2023</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2022</u>
Açılış bakiyesi	11.167.050	8.604.354
Hizmet maliyeti	4.628.019	6.523.458
Faiz maliyeti	1.095.867	800.800
Ödemeler (-)	(2.988.536)	(1.836.704)
Aktüeryal kazanç/ (kayıp)	3.213.588	1.776.105
Enflasyon Etkisi	(5.053.145)	(4.700.963)
Kapanış bakiyesi	12.062.843	11.167.050

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Şirket'in kısa vadeli kullanılmayan izin karşılıklarına ait detay aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Açılış bakiyesi	2.003.672	655.789
Cari dönemde ayrılan karşılık gideri	1.871.791	2.120.045
Enflasyon etkisi	(1.245.559)	(772.162)
Kapanış bakiyesi	2.629.904	2.003.672

20. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlarının detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	447.717	757.501
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	4.873.950	2.332.209
	5.321.667	3.089.710

21. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

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

Ortaklar	%	31 Aralık 2023	%	31 Aralık 2022
Fatih Erdoğan	17,61	288.785.880	21,59	215.887.851
Abdulkerim Fırat	17,61	288.785.884	21,59	215.887.848
Mehmet Erdoğan	17,61	288.785.879	21,59	215.887.852
Pasifik Holding A.Ş.	14,06	230.512.520	-	-
Halka açık kısım	33,11	543.129.837	35,23	352.336.449
Sermaye	100	1.640.000.000	100	1.000.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		2.199.811.318		1.866.872.462
Düzeltilmiş sermaye		3.839.811.318		2.866.872.462

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20 Ocak 2023 tarihli izni ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 20 Ocak 2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Şirketin 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.000.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, Borsa İstanbul AŞ'nin (Borsa) "Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedür"ü çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatı esas alınmak suretiyle 533.890.515 TL satış bedeli karşılığı hesaplanacak nominal tutarda artırılmasına onay vermiştir. Bu onay sonrasında Şirketin sermayesi 1.000.000 TL'den 1.063.862.501 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket, 25 Temmuz 2023 tarihinde almış olduğu Yönetim Kurulu kararı sonucunda, kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere 1.063.862.501 TL olan çıkarılmış sermayesinin 576.137.499 TL artırılarak 1.640.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar vermiştir. Artırılan sermaye tutarının tamamı iç kaynaklardan karşılanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL kayıtlı nominal bedeldeki 1.640.000.000 adet (31 Aralık 2022: 1.000.000 adet / Her biri 1 TL) hisseden oluşmaktadır. Mevcut paylar 230.512.536 adeti A grubu, 1.409.487.464 adeti ise B grubu olarak iki gruba ayrılmıştır. A grubu payların yönetim kurulu üye seçimlerinde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Paylara İlişkin Primler

Şirket hisse senetlerinin 16 Aralık 2021 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş. 'de "BİST" sabit fiyat ile talep toplama yöntemiyle halka arzından kaynaklanan paylara ilişkin primlerin yıl sonu itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir.

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Hisse senedi ihraç primleri	997.624.822	761.225.198
	997.624.822	761.225.198

Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları veya Kayıpları

Şirket, kıdem tazminatı hesaplamasında ortaya çıkan aktüeryal kazanç ve kayıplarını özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirmiştir. Ayrıca dönemler içerisinde meydana gelen değişimleri de diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtmıştır.

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Tanımlanmış fayda planları birikmiş yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	(4.989.693)	(1.776.105)
	(4.989.693)	(1.776.105)

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.

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Yasal yedekler	37.102.294	5.241.358
	37.102.294	5.241.358

Geçmiş Yıllar Karları

Şirket'in yıllar itibarıyla geçmiş yıllar karları aşağıda açıklanmıştır.

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Geçmiş yıllar karları	7.049.092.155	1.422.252.466
	7.049.092.155	1.422.252.466

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin, 6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/IFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl karlarında izlenen fark
Sermaye Düzeltme Farkları	4.980.025.007	2.199.811.318	2.780.213.689
Paylara ilişkin primler/iskontolar	1.869.934.606	997.624.822	872.309.784
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	35.100.834	37.102.294	(2.001.460)
	6.885.060.447	3.234.538.434	3.650.522.013

22. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in dönem sonu ve önceki dönem itibarıyla gayrimenkul satış gelirleri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Yurtiçi satışlar	1.857.886.838	4.570.110.288
Diğer satışlar	-	24.083
	1.857.886.838	4.570.134.371
Satış iskontoları (-)	(115.000)	-
Net satış hasılatı	1.857.771.838	4.570.134.371

Şirket'in dönem sonu ve önceki dönem itibarıyla satışların maliyeti de aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Satışların maliyeti (-)	(1.174.762.966)	(3.214.713.793)
	(1.174.762.966)	(3.214.713.793)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Genel yönetim giderleri (-)	(140.197.487)	(65.315.301)
Pazarlama giderleri (-)	(60.388.473)	(37.890.022)
	(200.585.960)	(103.205.323)

Şirket'in genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Personel ve ücret giderleri	(51.222.469)	(34.865.697)
Bağış ve yardım giderleri	(22.022.773)	(593.412)
Vergi, resim ve harçlar	(16.823.371)	(5.513.002)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(16.285.476)	(577.499)
Danışmanlık giderleri	(11.447.493)	(7.649.059)
Ofis ve malzeme giderleri	(4.704.987)	(913.307)
Sponsorluk giderleri	(4.345.836)	-
Amortisman giderleri ve itfa payları	(4.118.974)	(969.547)
Seyahat giderleri	(2.823.727)	(225.584)
Dava karşılık giderleri	(1.964.247)	(9.939.246)
İzin karşılığı	(1.763.913)	(982.552)
Kıdem tazminatı karşılığı	(1.489.506)	(1.605.994)
Diğer giderler	(1.184.715)	(1.480.402)
	(140.197.487)	(65.315.301)

Şirket'in pazarlama giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
İlan, reklam ve promosyon giderleri	(36.366.168)	(31.426.081)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(15.664.795)	(4.199.844)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(4.858.474)	(993.147)
Personel giderleri	(3.499.036)	(234.876)
Diğer giderler	-	(1.036.074)
	(60.388.473)	(37.890.022)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer geliri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Kambiyo gelirleri	4.212.541	9.797.055
Diğer gelirler	2.555.794	2.209.461
	6.768.335	12.006.516

Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer giderleri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Kambiyo giderleri	(8.693.479)	(4.656.280)
Diğer giderler	(2.453.547)	(641.987)
	(11.147.026)	(5.298.267)

25. TFRS 9 BELİRLENEN DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
TFRS 9 Beklenen zarar (karşılığı) / iptali	849.211	(1.196.836)
	849.211	(1.196.836)

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Kira sertifikası fon gelirleri	62.007.483	65.660.660
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	-	4.516.672.885
	62.007.483	4.582.333.545

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirleri yatırım fonları ve kira sertifikası fonlarından kaynaklı elde edilen gelirlerden oluşmaktadır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Faiz ve adat gelirleri	250.918.267	12.862.616
Kambiyo gelirleri	2.701.134	214.847
Reeskont faiz gelirleri	230.134	20.811
	253.849.535	13.098.274

Şirket'in finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Kambiyo giderleri	(559)	(2.492)
Kredi faiz giderleri	(255.214.470)	(42.666.597)
Kıdem tazminatı faiz giderleri	(845.897)	(606.048)
Reeskont faiz giderleri	(821.615)	(211.275)
	(256.882.541)	(43.486.412)

28. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Net Dönem Karı	1.010.191.229	6.126.987.242
Hisse senedi sayısı	1.640.000.000	1.000.000.000
1 hissenin nominal değeri	1	1
Ağırlıklı hisse senedi sayısı	1.312.410.622	1.000.000.000
Hisse Başına Düşen Kar	0,77	6,13

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Yabancı Para Riski (Kur Riski)

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu - 31.12.2023	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	265	9	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	22.022.632	729.408	16.890
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	22.022.897	729.417	16.890
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	22.022.897	729.417	16.890
10. Ticari Borçlar	(61.686.412)	(548.833)	(1.394.330)
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	(61.686.412)	(548.833)	(1.394.330)
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	(5.373.348)	(173.349)	(8.000)
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	(5.373.348)	(173.349)	(8.000)
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(67.059.760)	(722.182)	(1.402.330)
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (9-18+19)	(45.036.863)	7.235	(1.385.440)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(61.686.147)	(548.824)	(1.394.330)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu - 31.12.2022	TL karşılığı (Endeksli değer)	TL karşılığı (Tarihi değer)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	36.800	22.334	927	217	30
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	16.053.943	9.743.244	43.670	447.792	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	16.090.743	9.765.578	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)	16.090.743	9.765.578	44.597	448.009	30
10. Ticari Borçlar	579.738	351.847	18.006	729	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	579.738	351.847	18.006	729	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	(4.044.759)	(2.454.791)	(131.048)	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	(4.044.759)	(2.454.791)	(131.048)	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(3.465.021)	(2.102.944)	(113.042)	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)	12.625.722	7.662.634	(68.445)	448.738	30
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	616.538	374.181	18.933	946	30
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2023		
USD'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:		
USD net varlık / yükümlülüğü	(3.231.278)	3.231.278
USD riskinden korunan kısım (-)	-	-
USD net etki	(3.231.278)	3.231.278
EUR'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:		
EUR net varlık / yükümlülüğü	(9.083.753)	9.083.753
EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-
EUR net etki	(9.083.753)	(9.245.906)
Toplam etki	(12.315.031)	12.315.031

	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2022		
USD'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:		
USD net varlık / yükümlülüğü	70.803	(70.803)
USD riskinden korunan kısım (-)	-	-
USD net etki	70.803	(70.803)
EUR'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:		
EUR net varlık / yükümlülüğü	3.772	(3.772)
EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-
EUR net etki	3.772	(3.772)
Toplam etki	74.575	(74.575)

Sermaye Risk Yönetimi

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	31.12.2023	31.12.2022
Finansal yükümlülükler	9.244.547.546	5.416.463.857
Nakit ve nakit benzerleri	(104.730.799)	(290.909.064)
Kısa vadeli finansal yatırımlar	(1.644.725)	(660.700.072)
Net borç	9.138.172.022	4.464.854.721
Özkaynaklar	12.928.832.125	11.180.802.621
Yatırılan sermaye	22.067.004.147	15.645.657.342
Net borç/yatırılan sermaye oranı	70,68%	39,93%

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

Likidite Riski

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

31 Aralık 2023	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	1 ay ile 12 ay arası	1 ile 5 yıl arası	Vadesiz
Beklenen vadeler					
Ticari borçlar	3.882.118.941	3.882.118.941	2.185.641.211	1.696.477.730	-
Diğer borçlar	157.025.095	157.025.095	89.399.913	67.625.182	-
Ertelemiş gelirler	8.141.554.139	8.141.554.139	-	8.141.554.139	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar ve karşılıklar	20.014.414	20.014.414	7.951.569	-	12.062.845
Dava karşılıkları	8.724.379	8.724.379	-	-	8.724.379
Türev olmayan finansal yükümlülükler	12.209.436.968	12.209.471.380	2.282.992.693	9.905.657.051	20.787.224

31 Aralık 2023	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	1 ay ile 12 ay arası	1 ile 5 yıl arası	Vadesiz
Sözleşme uyarınca vadeler					
Banka kredileri	5.195.170.413	5.195.170.413	1.122.031.303	4.073.139.110	-
Kiralama yükümlülükleri	10.233.097	10.233.097	1.211.585	9.021.512	-
Türev olmayan finansal yükümlülükler	5.205.403.510	5.205.403.510	1.123.242.888	4.082.160.622	-
Toplam	17.414.840.478	17.414.874.890	3.406.235.581	13.987.817.673	20.787.224

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	1 ay ile 12 ay arası	1 ile 5 yıl arası	Vadesiz
Beklenen vadeler					
Ticari borçlar	2.396.672.795	2.396.672.785	2.396.672.785	-	-
Diğer borçlar	1.600.860.320	1.600.860.315	902.310.328	698.549.987	-
Ertelenmiş gelirler	3.634.646.017	3.634.646.017	-	3.634.646.017	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar ve karşılıklar	16.260.432	16.260.431	5.093.381	-	11.167.050
Dava karşılıkları	11.804.095	11.804.095	-	-	11.804.095
Türev olmayan finansal yükümlülükler	7.660.243.659	7.660.243.643	3.304.076.494	4.333.196.004	22.971.145
31 Aralık 2022	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	1 ay ile 12 ay arası	1 ile 5 yıl arası	Vadesiz
Sözleşme uyarınca vadeler					
Banka kredileri	1.400.654.136	1.400.677.682	427.575.902	973.101.780	-
Kiralama yükümlülükleri	18.276.606	18.276.606	10.883.683	7.392.923	-
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.418.930.742	1.418.954.288	438.459.585	980.494.703	-
Toplam	9.079.174.401	9.079.197.931	3.742.536.079	5.313.690.707	22.971.145

Piyasa Riski

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

30. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in Emlak Konut GYO A.Ş. ile %99 oranında hissedarı olduğu Pasifik-Merkez Adi Ortaklığımız arasında imzalanmış olan, "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" Sözleşmesi kapsamında, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 Ada 2 Parselde Merkez Ankara Projesi'nin 04 Nisan 2022 tarihinde alınmış olan yapı ruhsatlarında revizyona gidilmiştir. Yapılan revizyonlar neticesinde, 21 Mart 2024 tarihinde alınan Tadilat Yapı Ruhsatı ile projedeki konut sayısı 483 adet artarak 1.578 adetten 2.061 adete yükseltilmiş, 1.781 adet olan ticari ünite sayısı ise 535 azalarak 1.246 adet olacak şekilde revize edilmiştir.

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

Bulunmamaktadır.

33. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hesaplanmış raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 400.000 TL'dir. (31.12.2022: 280.109 TL)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı ilgili tebliğ kapsamında hazırlanması gereken sınırlamamalara ilişkin kontrol tablosu bilgi amaçlı olarak aşağıda sunulmuştur. Portföy sınırlama tablosu bireysel tablolara göre hazırlanmış olup bilgi amaçlı sunulmuştur.

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2022
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	106.375.524	951.609.136
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	17.560.899.982	15.791.141.377
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.163.005	-
D İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	288.085.075	-
E Diğer varlıklar		12.386.149.017	3.517.250.054
F Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	30.343.672.603	20.260.000.567
G Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	5.195.170.413	1.400.654.136
H Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	23.546
I Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	10.233.097	18.276.606
J İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	103.295.540	1.536.967.434
K Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	12.928.832.125	11.180.802.621
L Diğer kaynaklar		12.106.141.428	6.123.276.224
M Toplam kaynaklar (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	30.343.672.603	20.260.000.567

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2022
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2 Mevduat/ Katılım hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	104.725.690	290.894.192
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	2.163.005,00	-
N Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	3.854.489.880	1.518.978.247
O Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
P Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	57,87%	77,94%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,36%	4,70%	≤ %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,01%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	70,87%	40,02%	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,35%	1,44%	≤ %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

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

31 Aralık 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.