

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Anonim Şirketi

1 Ocak- 30 Eylül 2023 Ara Hesap Dönemine Ait Özet
Bireysel Finansal Tablolar ve Dipnotlar

İÇİNDEKİLER

Özet Finansal Durum Tablosu	1
Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosu	3
Özet Özsermaye Değişim Tablosu	4
Özet Nakit Akış Tablosu	5
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6-47

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	Not	30.09.2023	31.12.2022
Dönen varlıklar		4.892.795.877	3.831.117.815
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	96.751.268	176.551.504
Finansal Yatırımlar	4	71.420.814	400.976.130
Ticari Alacaklar		842.225.376	695.205.016
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6	25.622.458	271.438.615
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	816.602.918	423.766.401
Diğer Alacaklar		130.195	633.403
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	130.195	633.403
Stoklar	9	3.235.404.237	2.051.594.782
Peşin Ödenmiş Giderler		405.900.163	466.576.655
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	150.143.798	172.606.644
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	255.756.365	293.970.011
Diğer Dönen Varlıklar	17	240.963.824	39.580.325
Duran Varlıklar		14.161.995.669	5.700.196.386
Finansal Yatırımlar	4	1.400.000	-
Diğer Alacaklar		190.245.560	3.261.322
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	186.361.069	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	3.884.491	3.261.322
Stoklar		7.325.090.365	200.720.038
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	-	4.940.100.000
Kullanım Hakları	15	7.982.560	11.621.035
Maddi Duran Varlıklar	13	46.856.258	25.869.577
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	478.189	1.213.632
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		478.189	1.213.632
Peşin Ödenmiş Giderler		6.520.114.394	354.861.505
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	6.517.753.732	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	2.360.662	354.861.505
Diğer Duran Varlıklar	17	69.828.343	162.549.277
TOPLAM VARLIKLAR		19.054.791.546	9.531.314.201

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihleri İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

FİNANSAL DURUM TABLOSU**YÜKÜMLÜLÜKLER**

	Not	30.09.2023	31.12.2022
Kısa vadeli yükümlülükler		3.616.457.441	2.271.329.604
Kısa Vadeli Borçlanmalar		559.675.546	266.085.011
- <i>Banka Kredileri</i>	24	553.572.077	259.479.749
- <i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	24	6.103.469	6.605.262
Diğer Finansal Yükümlülükler	24	6.535	14.290
Ticari Borçlar		2.973.436.481	1.454.530.760
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	1.994.812.310	-
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	978.624.171	1.454.530.760
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		10.992.452	1.875.132
Diğer Borçlar		70.533.033	547.608.391
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	-	533.890.699
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	70.533.033	13.717.692
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.813.394	1.216.020
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		1.813.394	1.216.020
Uzun vadeli yükümlülükler		9.909.144.001	2.579.904.576
Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.060.965.916	595.058.163
- <i>Banka Kredileri</i>	24	2.059.714.286	590.571.429
- <i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	24	1.251.630	4.486.734
Ticari Borçlar		4.751.032.692	-
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	4.751.032.692	-
Diğer Borçlar		39.728.857	423.947.086
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	2.133.976	398.888.452
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	37.594.881	25.058.634
Ertelenmiş Gelirler		3.038.119.973	1.546.965.746
- <i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	6	114.220.324	2.340.479
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	11	2.923.899.649	1.544.625.267
Uzun Vadeli Karşılıklar		19.296.563	13.933.581
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		10.315.783	6.769.725
- <i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		8.980.780	7.163.856
TOPLAM KAYNAKLAR		13.525.601.442	4.851.234.180
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	18	5.529.190.104	4.680.080.021
Ödenmiş Sermaye		1.640.000.000	1.000.000.000
Hisse senedi ihraç primleri		513.407.323	281.235.492
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(2.137.987)	(1.572.155)
- <i>Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları /Kayıpları</i>		(2.137.987)	(1.572.155)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		23.904.060	2.146.580
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları		3.043.611.440	(13.370.021)
Net Dönem Karı/Zararı		310.405.268	3.411.640.125
TOPLAM ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER		19.054.791.546	9.531.314.201

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

KAR veya ZARAR TABLOSU	Not	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2022
Hasılat	19	385.260.967	385.260.967	821.569.739	-
Satışların maliyeti (-)	19	(4.250.042)	(4.250.042)	(523.267.215)	759.417
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		381.010.925	381.010.925	298.302.524	759.417
Pazarlama giderleri (-)	20	(30.541.352)	(12.301.656)	(7.176.690)	(4.461.404)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(100.995.104)	(33.880.224)	(22.553.476)	(9.415.791)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		2.743.886	1.323.398	4.822.443	3.078.857
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(5.704.466)	(3.514.236)	(2.147.619)	(585.867)
Esas Faaliyet Karı (Zararı)		246.513.889	332.638.207	271.247.182	(10.624.788)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	43.279.518	20.238.102	1.828.837.347	1.809.897.687
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değ.Düş. Kazançları (Zararları) ve Değ.Düş. Zararlarının İpt.		1.369.144	(46.634)	718.907	(50.365)
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)		291.162.551	352.829.675	2.100.803.436	1.799.222.534
Finansman gelirleri	22	86.959.477	65.828.582	4.632.578	1.455.746
Finansman giderleri (-)	22	(67.716.760)	(8.007.957)	(35.560.444)	(33.969.722)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)		310.405.268	410.650.300	2.069.875.570	1.766.708.558
Dönem Karı (Zararı)		310.405.268	410.650.300	2.069.875.570	1.766.708.558
Pay Başına Kazanç	23	0,19	0,29	2,07	1,77
Diğer Kapsamlı Gelirler					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(565.832)	(561.772)	(293.714)	(96.709)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Sonrası		(565.832)	(561.772)	(293.714)	(96.709)
Toplam Kapsamlı Gelirler		309.839.436	410.088.528	2.069.581.856	1.766.611.849

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Özet Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar			Özkaynaklar Toplamı
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı Zararı	
01.01.2022 tarihi itibariyle bakiyeler	267.500.000	1.013.735.492	(494.244)	1.830.292	10.000	(40.324.648)	29.091.207	1.271.348.099
Transferler	732.500.000	(732.500.000)	-	-	2.136.580	26.954.627	(29.091.207)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	(293.714)	-	-	-	2.069.875.570	2.069.581.856
30.09.2022 tarihi itibariyle bakiyeler	1.000.000.000	281.235.492	(787.958)	1.830.292	2.146.580	(13.370.021)	2.069.875.570	3.340.929.955
01.01.2023 tarihi itibariyle bakiyeler	1.000.000.000	281.235.492	(1.572.155)	-	2.146.580	(13.370.021)	3.411.640.125	4.680.080.021
Transferler	-	-	-	-	21.757.480	3.389.882.645	(3.411.640.125)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	(565.832)	-	-	-	310.405.268	309.839.436
Sermaye Arttırımı	640.000.000	226.791.699	-	-	-	(332.901.184)	-	533.890.515
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	5.380.132	-	-	-	-	-	5.380.132
30.09.2023 tarihi itibariyle bakiyeler	1.640.000.000	513.407.323	(2.137.987)	-	23.904.060	3.043.611.440	310.405.268	5.529.190.104

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

NAKİT AKIŞ TABLOSU		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022
Dönem Net Karı (Zararı)		310.405.268	2.069.875.570
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12-13	8.991.234	4.997.983
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	17	6.994.356	6.856.531
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		5.177.432	2.544.946
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		1.816.924	4.311.585
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(16.324.275)	30.706.825
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(43.279.518)	(1.828.837.347)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		266.787.065	283.599.562
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6-7	(146.430.648)	(122.369.653)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(186.481.030)	(1.357.299)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	(2.925.851.928)	(356.708.937)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	6-10	(6.104.576.397)	(147.453.833)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6-7	6.291.021.538	1.285.346.023
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		9.117.320	4.133.075
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(462.427.561)	(20.812.170)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	11	1.491.154.227	6.368.475
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	18	(113.472.840)	(67.591.912)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(1.599.832)	(480.900)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.882.760.086)	862.672.431
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		(1.400.000)	-
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	13-14	372.834.834	452.079.355
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(24.508.193)	(13.052.128)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	-	(1.858.568.159)
Alınan Faiz		83.915.763	4.534.005
Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Net Nakit Akışları			
Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		430.842.404	(1.415.006.927)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		63.862.501	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.763.227.430	337.065.548
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış / Azalış		(398.888.452)	40.549.120
Ödenen Faiz		(56.084.033)	(35.163.689)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		1.372.117.446	342.450.979
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		(79.800.236)	(209.883.517)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	176.551.504	243.856.179
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	96.751.268	33.972.662

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket’in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı

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

Şirket’in 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 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sermayesi 1.640.000.000 TL’dir.

Şirket’in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 267 kişidir. (31.12.2022: 300 kişidir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı (IAS 29 Financial Reporting in Hyperinflationary Economies) uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Özet finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Netleştirme/Mahsup

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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 Şirket içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir. Şirket’in müşterek faaliyetleri aşağıdaki gibidir.

Ortaklığın Unvanı	Faaliyet Konusu	İştirak Oranı
		(%) 30 Eylül 2023
Pasifik-Merkez Ankara Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik Levent Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik-Kemberburgaz Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik- Göktürk Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
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 1.180.015 m²’dir. Projenin ilk ruhsatı 28 Eylül 2017 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Projenin ön satışları 28 Temmuz 2018 tarihinde başlamıştır. Proje kapsamından 3 blok kamu ofisi, 1 blok cami, 6 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 2 blok teras ofisi, 1 blok ofis ve işyeri, 1 kule, AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir. Projenin fazlar halinde 2025 yıl sonuna kadar tamamlanması beklenmektedir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

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

Next Level İstanbul Projesi, 29 Nisan 2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Pasifik Levent Adi Ortaklığı arasında yapılmış olan “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi” (%55 Pasifik Levent Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi 1799 Ada, 1 Parsel ’de kayıtlı, turizm-ticaret-konut fonksiyonlu 14.446 m2, park fonksiyonlu 2.748 m2 olmak üzere toplam 17.194 m2’lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 101.302 m2’dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 25 Ocak 2023 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Satışları devam eden, rezidans, ofis ve ticari birimlerden oluşan projenin 2026 yılı ortasında tamamlanması beklenmektedir.

c. Pasifik- 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 12 Ocak 2023 tarihinde alınmış olup; inşaat faaliyetleri için hazırlıklar yapılmaktadır.

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 devam etmektedir. Toplam inşaat alanı 89.600 m2 olan projenin ilk inşaat ruhsatı 10 Ocak 2023 tarihinde alınmış ve bu tarihten 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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

2.2. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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

a) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

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

b) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

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

TMS 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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

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.

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.

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.3.1 Hasılat

Gayrimenkul satışı

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

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

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

2.3.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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.

2.3.3 Maddi duran varlıklar

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

2.3.4 Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

2.3.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

2.3.6 Finansal araçlar

Sınıflandırma ve Ölçüm

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

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

Değer Düşüklüğü

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

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal borçlar

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

2.3.7 Netleştirme

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

2.3.8 Kur değişiminin etkileri

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

2.3.9 Hisse senedi ihraç primleri

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

2.3.10 Ödenmiş sermaye

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

2.3.11 Temettüleri

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

2.3.12 Pay başına kazanç

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

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

2.3.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

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

2.3.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.3.15 Kiralama işlemleri

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

Kiracı durumunda Şirket

Operasyonel kiralama işlemleri

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

- a) Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- b) Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde 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’in, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Şirket’in varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

- i. Şirket, 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, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

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

2.3.16 İlişkili taraflar

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

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 GYO ile müşterek faaliyetlerine işe ve ibate hizmeti sunmaktadır.

2.3.17 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

2.3.18 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

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

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

2.3.19 Stoklar

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

2.3.20 İşletme birleşmeleri ve şerefiye

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrol

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

30.09.2023: Bulunmamaktadır.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket’in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	30.09.2023	31.12.2022
Kira sertifikası katılım fonları	71.420.814	400.976.130
	71.420.814	400.976.130

Şirket’in uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	30.09.2023	31.12.2022
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	1.400.000	-
	1.400.000	-

5. NAKİT VE NAKİT BENZELERİ

Şirket’in nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıdaki gibidir.

Nakit ve Nakit Benzerleri	30.09.2023	31.12.2022
Kasa	3.516	5.899
Bankadaki Nakit	96.747.752	176.545.605
	96.751.268	176.551.504

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Kısa Vadeli)	30.09.2023	31.12.2022
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	9.111.747	246.276.686
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz.Tic.A.Ş.	16.510.710	25.160.482
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	-	1.446
	25.622.458	271.438.615

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

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Uzun Vadeli)	30.09.2023	31.12.2022
Pasifik Gayrimenkul Yat. İnş. A.Ş.	186.361.069	-
	186.361.069	-

Şirket’in ilişkili taraflarla olan kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	30.09.2023	31.12.2022
İlerleyen Yapı Gay.Yat. İnş. A.Ş.	150.143.798	129.382.607
NL Proje Yönetim A.Ş.	-	7.028.700
Destel Connect Elk. Elektronik San.ve Tic. A.Ş.	-	36.195.337
	150.143.798	172.606.644

Şirket’in ilişkili taraflarla olan kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Uzun Vadeli)	30.09.2023	31.12.2022
Emlak Konut Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	6.517.753.732	-
	6.517.753.732	-

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

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Kısa Vadeli)	30.09.2023	31.12.2022
Emlak Konut Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	1.846.644.381	-
Pasifik Donanım ve Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş.	4.260.005	-
Destel Connect Elk. Elektronik San.Ve Tic.A.Ş.	118.602.028	-
Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	25.305.896	-
	1.994.812.310	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

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

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Uzun Vadeli)	30.09.2023	31.12.2022
Emlak Konut Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	4.751.032.692	-
	4.751.032.692	-

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

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Kısa Vadeli)	30.09.2023	31.12.2022
Fatih Erdoğan	-	177.963.567
Mehmet Erdoğan	-	177.963.566
Abdulkerim Fırat	-	177.963.566
	-	533.890.699

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

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Uzun Vadeli)	30.09.2023	31.12.2022
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	2.133.976	-
Pasifik Gayrimenkul Yat.İnş.A.Ş.	-	398.888.452
	2.133.976	398.888.452

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

Ertelenmiş Gelirler (Uzun Vadeli)	30.09.2023	31.12.2022
Fatih ERDOĞAN	96.882.853	-
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	-	2.340.479
Emlak Konut Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	17.337.471	-
	114.220.324	2.340.479

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu'na yapılan maaş ve benzeri ödemelerin toplamı 5.112.774 TL'dir. (31 Aralık 2022: 4.101.046 TL'dir.)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	30.09.2023								
	Ödünç Para Alımları	Diğer Satışlar ve Yansıtma Giderleri	Kira Gideri	Duran Varlık Alışları	Malzeme Alışları	Kira Geliri	İnşaat Gelirleri	Duran Varlık Satış	Ödünç Para Ödemeleri
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	1.111.535.363	653.729.780	1.305.000	-	930.290.078	-	-	-	2.028.873.705
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz. Tic. A.Ş.	-	23.151.312	-	-	997.304	-	-	-	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	160.002.608	65.855.520	-	-	212.417.866	-	-	-	-
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	-	11.102.136	-	-	4.204.675	-	-	-	-
Destel Connect Elk. Elektronik San.ve Tic. A.Ş.	15.173	11.800	-	-	11.800	-	-	-	15.173
Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	225.000.000	16.476.250	-	-	-	-	186.673.846	-	90.000.000
Pasifik Donanım ve Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş.	-	-	-	-	1.550.842	-	-	-	-
	1.496.553.144	770.326.798	1.305.000	-	1.149.472.566	-	186.673.846	-	2.118.888.878

İlişkili taraflarla olan işlemler	31.12.2022								
	Ödünç Para Alımları	Diğer Satışlar ve Yansıtma Giderleri	Kira Gideri	Duran Varlık Alışları	Malzeme Alışları	Kira Geliri	İnşaat Gelirleri	Duran Varlık Satış	Ödünç Para Ödemeleri
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	1.060.398.281	132.513.176	-	-	1.170.000	-	705.700.986	-	371.828.020
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz. Tic. A.Ş.	-	33.159.760	-	-	69.266	-	-	-	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	166.551.678	-	-	-	145.847.803	-	-	-	312.399.481
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	-	-	-	-	2.426.837	-	-	-	-
Destel Connect Elk. Elektronik San.ve Tic. A.Ş.	-	2.492.687	-	-	72.305	-	1.262.900	-	-
Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	263.539.572	-	-
	1.226.949.959	168.165.623	-	-	149.586.211	-	970.503.458	-	684.227.501

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2023	31.12.2022
Ticari alacaklar- 3. taraflardan	824.191.018	441.139.573
Ticari alacaklar- ilişkili taraflardan	30.917.347	285.002.144
Alacak senetleri- 3. taraflardan	17.464.000	-
Ertelenen Finansman Giderleri (-)	(30.346.989)	(30.936.701)
	842.225.376	695.205.016

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

Şirket'in kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Ticari borçlar- 3. taraflara	73.881.732	136.549.281
Ticari borçlar- ilişkili taraflara (**)	2.008.531.892	-
Borç senetleri- 3. taraflara	29.738.411	49.151.262
Ertelenen Finansman Geliri (-)	(28.168.540)	(7.085.415)
Diğer ticari borçlar- 3.taraflara (*)	889.452.986	1.275.915.632
	2.973.436.481	1.454.530.760

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

Şirket'in uzun vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Ticari borçlar- ilişkili taraflara (**)	4.751.032.692	-
	4.751.032.692	-

(**) Şirket'in cari ara dönem sonu itibariyle, İstanbul İli Beşiktaş İlçesi Ortaköy Mahallesi 1799 Ada 1 parselde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" yöntemi kapsamında geliştirilen Next Level İstanbul Projesinin 137 adet bağımsız bölümünü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan 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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket’in kısa vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2023	31.12.2022
Personelden alacaklar	1.450	28.747
Diğer çeşitli alacaklar- vergi alacakları	128.745	604.656
	130.195	633.403

Şirket’in uzun vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2023	31.12.2022
Verilen depozito ve teminatlar	3.884.491	3.261.322
Diğer çeşitli alacaklar- ilişkili taraflardan	186.361.069	-
	190.245.560	3.261.322

Şirket’in kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Ortaklara borçlar	-	533.890.699
Diğer çeşitli borçlar- 3. taraflara	619.854	10.229
Ödenecek vergi ve fonlar	69.876.473	13.693.183
Ödenecek diğer yükümlülükler	36.706	14.280
	70.533.033	547.608.391

Şirket’in uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Alınan depozito ve teminatlar	37.594.881	25.058.634
Ortaklara borçlar	-	398.888.452
Diğer çeşitli borçlar- ilişkili taraflara	2.133.976	-
	39.728.857	423.947.086

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

9. STOKLAR

Şirket'in stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	<u>30.09.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Kısa Vadeli Stoklar	3.235.404.237	2.051.594.782
<i>Merkez Ankara Projesi</i>	3.235.404.237	2.051.594.782
Uzun Vadeli Stoklar	7.325.090.365	200.720.038
<i>Next Level İstanbul Projesi</i>	1.314.827.644	200.720.038
<i>Kemberburgaz Projesi</i>	2.784.041.650	-
<i>Göktürk Projesi</i>	2.522.223.001	-
<i>Bodrum Projesi</i>	703.998.070	-
	10.560.494.602	2.252.314.820

-Merkez Ankara Projesi, 9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi” (%70 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 1.180.015 m²'dir. Projenin ilk ruhsatı 28 Eylül 2017 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Projenin ön satışları 28 Temmuz 2018 tarihinde başlamıştır. Proje kapsamından 3 blok kamu ofisi, 1 blok cami, 6 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 2 blok teras ofisi, 1 blok ofis ve işyeri, 1 kule, 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 14.446 m², park fonksiyonlu 2.748 m² olmak üzere toplam 17.194 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 101.302 m²'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 Kemberburgaz 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 Kemberburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 22 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 devam etmektedir. Toplam inşaat alanı 89.600 m² olan projenin ilk inşaat ruhsatı 10 Ocak 2023 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak 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, 95 Parsel’ de 42.596,97 m2’lik arsa alanı içerisinde inşa edilecektir. Toplam inşaat alanı 82.494 m2 olan projenin ilk inşaat ruhsatı 12 Ocak 2023 tarihinde alınmış olup; inşaat faaliyetleri için hazırlıklar yapılmaktadır.

-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.

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

PROJE ADI	2023 Ağustos Ayı Değerlemesi (KDV Hariç)
Merkez Ankara (%99)	6.652.660.680
Next Level İstanbul (%99)	7.440.661.599
Next Level Kemer-Country (%99)	15.575.590.098
Next Level Bodrum (%99)	4.818.183.719
TOPLAM	34.487.096.096

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2023	31.12.2022
Verilen avanslar - 3. taraflara	246.825.019	289.208.580
Verilen avanslar - ilişkili taraflara	150.143.798	172.606.644
Gelecek aylara ait giderler - sigorta	8.931.346	4.761.431
	405.900.163	466.576.655

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

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

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2023	31.12.2022
Verilen avanslar- 3. Taraflara (*)	-	354.172.500
Verilen avanslar- ilişkili taraflara (**)	6.517.753.732	-
Gelecek yıllara ait giderler- sigorta	2.360.662	689.005
	6.520.114.394	354.861.505

(*) Şirket'in önceki dönem 3.taraflara verilen avansları Next Level İstanbul Projesi adına Emlak Konut'a yapılan kısmi arsa payı ödemesinden oluşmaktadır.

(**) Şirket'in cari ara dönem sonu itibariyle, İstanbul İli Beşiktaş İlçesi Ortaköy Mahallesi 1799 Ada 1 parselde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" yöntemi kapsamında geliştirilen Next Level İstanbul Projesininin 137 adet bağımsız bölümünü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan satın alımdan oluşmaktadır.

11. ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Şirket' in uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30.09.2023	31.12.2022
Ertelenmiş gelirler- 3. taraflar	2.923.899.649	1.544.625.267
Ertelenmiş gelirler- ilişkili taraflar	114.202.329	2.340.479
	3.038.101.978	1.546.965.746

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Şirket’in cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır. Grup 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 içerisinde sınıflandırılması uygun görülmüştür.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2022	Girişler/ Transferler	Değerleme	31.12.2022
Göktürk Arsası	-	708.023.767	1.583.826.233	2.291.850.000
Kemerburgaz Arsası	-	1.177.452.875	1.470.797.125	2.648.250.000
	-	1.885.476.642	3.054.623.358	4.940.100.000

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket’in maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Duran Varlık	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Aktifleştirme	30.09.2023
Makine Tesis ve Cihazlar	6.648.748	144.363	-	-	6.793.111
Taşıtlar	572.000	4.600.000	-	-	5.172.000
Demirbaşlar	12.091.818	6.635.211	-	-	18.727.029
Özel Maliyetler	9.622.350	8.045.412	-	681.517	18.349.279
Yapılmakta Olan Yatırımlar	1.450.714	4.939.717	-	(681.517)	5.708.914
	30.385.630	24.364.704	-	-	54.750.334
Birikmiş Amortisman	1.01.2023	Dönem Gideri	Çıkışlar	Aktifleştirme	30.09.2023
Makine Tesis ve Cihazlar	(287.455)	(523.824)	-	-	(811.278)
Taşıtlar	(45.780)	(54.256)	-	-	(100.035)
Demirbaşlar	(2.982.255)	(1.233.577)	-	-	(4.215.832)
Özel Maliyetler	(431.367)	(2.335.564)	-	-	(2.766.931)
	(3.746.857)	(4.147.221)	-	-	(7.894.076)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	26.638.773				46.856.258

Maddi Duran Varlıklar için 30.09.2023 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 4.147.221 TL’dir. Varlık değer düşüklüğü testine tabi tutulmayı gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” olarak ifade edilmiştir.)

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

Maddi Duran Varlıklar için 30.09.2023 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 920.677 TL'dir. Varlık değer düşüklüğü testine tabi tutulmayı gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	30.09.2023
Haklar	917.961	143.489	-	1.061.450
	917.961	143.489	-	1.061.450

Birikmiş Amortisman	1.01.2023	Dönem Gideri	Çıkışlar	30.09.2023
Haklar	(473.526)	(109.734)	-	(583.261)
	(473.526)	(109.734)	-	(583.261)

MODV (Net)	444.435			478.189
-------------------	----------------	--	--	----------------

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

Birikmiş Amortisman	01.01.2022	Dönem Gideri	Çıkışlar	30.09.2022
Haklar	(366.888)	(75.192)	-	(442.080)
	(366.888)	(75.192)	-	(442.080)

MODV (Net)	463.953	-	-	388.761
-------------------	----------------	---	---	----------------

15. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

	30.09.2023	31.12.2022
Kullanım Hakkı Varlıklar	19.204.717	18.108.913
Kullanım Hakkı Varlıkları Amortismanı (-)	(11.222.157)	(6.487.878)
	7.982.560	11.621.035

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

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

a. Şirket tarafından verilen TRİK'ler

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

30.09.2023	USD	EUR	TL	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	3.729.745.840	3.729.745.840
- <i>Teminat</i>	-	-	909.745.840	909.745.840
- <i>İpotek</i>	-	-	2.820.000.000	2.820.000.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
- <i>Kefaletler</i>	-	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
	-	-	3.729.745.840	3.729.745.840

31.12.2022	USD	Euro	TL	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	921.861.590	921.861.590
- <i>Teminat</i>	-	-	201.861.590	201.861.590
- <i>İpotek</i>	-	-	720.000.000	720.000.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
- <i>Kefaletler</i>	-	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
	-	-	921.861.590	921.861.590

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

Diğer Dönen Varlıklar	30.09.2023	31.12.2022
Devreden KDV	237.067.374	36.768.472
İş avansları	3.750.976	2.480.769
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	145.474	331.084
	240.963.824	39.580.325

Şirket'in diğer duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

Diğer Duran Varlıklar	30.09.2023	31.12.2022
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	69.828.343	162.549.277
	69.828.343	162.549.277

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

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

Ortaklar	%	30.09.2023	%	31.12.2022
Fatih Erdoğan	22,29%	365.599.731	24,92%	215.887.851
Abdulkerim Fırat	22,29%	365.599.730	24,92%	215.887.848
Mehmet Erdoğan	22,29%	365.599.726	24,92%	215.887.852
Halka Açık Kısım	33,12%	543.200.813	25,24%	352.336.449
Sermaye		1.640.000.000		1.000.000.000

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 20 Ocak 2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile tahsisli 640.000.000 TL'lik sermaye artırımını yaparak Şirket'in sermayesini 1.640.000.000 TL olmuştur.

Şirket sermayesi 267.500.000 TL'den Hisse Senedi İhraç Primlerinden karşılanmak üzere toplam 732.500.000 TL artırılarak 1.000.000.000 TL'ye çıkartılmıştır Şirket kayıtlı sermaye tavanı 21.12.2022 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı kapsamında; 5.000.000.000 TL olmuştur.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

Paylara İlişkin Primler

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

	<u>30.09.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Hisse Senedi İhraç Primleri	513.407.323	281.235.492
	513.407.323	281.235.492

Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları

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

Aktüeryal Kazanç / Kayıp	<u>30.09.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Dönem Başı	(1.572.155)	(494.244)
Aktüeryal Kazanç / Kayıp	(565.832)	(1.077.911)
Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(2.137.987)	(1.572.155)

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

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

Yedekler	<u>30.09.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Yasal yedekler	23.904.060	2.146.580
	23.904.060	2.146.580

Geçmiş Yıllar Kar ve Zararları (-)

Şirket'in yıllar itibariyle geçmiş yıllar kar/zararları aşağıda açıklanmıştır.

Geçmiş Yıllar Kâr ve Zararları	<u>30.09.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Geçmiş yıllar karları / zararları (-)	3.043.611.440	(13.370.021)
	3.043.611.440	(13.370.021)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket' in dönem sonu ve önceki dönem itibariyle gayrimenkul geliri satışı aşağıdaki gibidir.

Hasılat	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Gayrimenkul satış gelirleri	20.848.468	821.569.739
Gayrimenkul hakkı devir bedeli	364.412.499	-
	385.260.967	821.569.739

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

Satışların Maliyeti	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Satılan mamuller maliyeti (-)	(4.250.042)	(523.267.215)
	(4.250.042)	(523.267.215)

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim gideri ve pazarlama gideri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Genel yönetim giderleri (-)	(100.995.104)	(22.553.476)
Pazarlama giderleri (-)	(30.541.352)	(7.176.690)
	(131.536.456)	(29.730.166)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

Genel Yönetim Giderleri Detayı	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Personel giderleri	(39.670.190)	(12.200.401)
Kıdem tazminatı karşılığı	(1.138.092)	(512.072)
İzin karşılığı	(1.786.714)	(493.375)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(2.720.047)	(248.369)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(579.872)	(71.279)
Kira gideri	(11.221.979)	(92.945)
Tamir ve bakım onarım giderleri	(1.567.277)	(10.314)
Ofis ve malzeme giderleri	(3.342.886)	(45.266)
Seyahat giderleri	(615.751)	(92.699)
Danışmanlık giderleri	(7.283.170)	(1.138.415)
Vergi, resim ve harçlar	(6.078.234)	(2.654.967)
Dava karşılık giderleri	(1.846.258)	(4.311.584)
Bağış ve yardım giderleri	(16.268.590)	(325.800)
Diğer giderler	(6.876.044)	(355.990)
	(100.995.104)	(22.553.476)

Şirket'in pazarlama giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

Pazarlama Giderleri Detayı	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Personel giderleri	(2.145.225)	(41.204)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(2.789.625)	(407.611)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(12.428.697)	(90.215)
Enerji giderleri	(601.918)	(202.202)
Tamir ve bakım onarım giderleri	(387.060)	(98.820)
Ofis giderleri	(1.632.637)	(598.237)
Seyahat giderleri	(12.025)	(12.539)
Reklam ve promosyon giderleri	(8.684.858)	(5.175.368)
Diğer giderler	(1.859.306)	(550.494)
	(30.541.352)	(7.176.690)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar	43.279.518	1.828.837.347
	43.279.518	1.828.837.347

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

22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket' in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Faiz gelirleri	83.915.763	4.534.005
Kambiyo karları	2.918.442	97.658
Reeskont faiz gelirleri	125.272	915
	86.959.477	4.632.578

Şirket' in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Reeskont faiz giderleri	(11.632.727)	(78.056)
Faiz giderleri	(55.964.893)	(35.163.689)
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	(119.140)	(318.699)
	(67.716.760)	(35.560.444)

23. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

Hisse Başına Kazanç	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Net Dönem Karı/Zararı	310.405.268	2.069.875.570
Hisse senedi sayısı	1.640.000.000	1.000.000.000
1 hissenin nominal değeri (TL)	1	1
Ağırlıklı hisse senedi sayısı	1.640.000.000	1.000.000.000
Hisse Başına Düşen Kar/Zarar	0,19	2,07

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

24. FİNANSAL BORÇLAR

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

Finansal Borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Banka Kredileri	553.572.077	259.479.749
Uzun Vadeli Banka Kredileri	2.059.714.286	590.571.429
	2.613.286.363	850.051.178

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

Kredi Vade Yapısı	30.09.2023	31.12.2022
1 yıl içerisinde ödenecek	553.572.077	259.479.749
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	582.714.285	165.428.571
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	543.857.142	199.714.286
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	529.571.428	147.285.714
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	403.571.429	78.142.858
	2.613.286.363	850.051.178

Şirket'in diğer kısa vadeli finansal yükümlülükleri aşağıdaki gibidir.

	30.09.2023	31.12.2022
Kredi Kartı Borçları	6.535	14.290
	6.535	14.290

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

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Kiralamalar (TFRS 16)	6.103.469	6.605.262
	6.103.469	6.605.262

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Kiralamalar (TFRS 16)	1.251.630	4.486.734
	1.251.630	4.486.734

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Yabancı Para Riski (Kur Riski)

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

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

Döviz Pozisyonu Tablosu- 30.09.2023	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	-	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	505.924	9.920	8.871	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	505.924	9.920	8.871	-
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)	505.924	9.920	8.871	-
10. Ticari Borçlar	(1.322.601)	(30.491)	(18.926)	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	(1.322.601)	(30.491)	(18.926)	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	(3.758.474)	(138.238)	(6.463)	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	(3.758.474)	(138.238)	(6.463)	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(5.081.075)	(168.730)	(25.389)	-
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)	5.586.999	178.650	34.261	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.322.601	30.491	18.926	-
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'nin

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu- 31 Aralık 2022	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	22.326	927	217	30
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	9.743.234	43.670	447.792	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	9.765.559	44.597	448.009	30
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	9.765.559	44.597	448.009	30
10. Ticari Borçlar	351.866	18.006	729	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	351.866	18.006	729	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.454.794	131.048	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	2.454.794	131.048	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	2.806.659	149.055	729	-
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (9-18+19)	6.958.900	(104.458)	447.279	30
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(329.540)	(17.080)	(513)	30

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

30.09.2023	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi			
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları' nın TL Karşısında % 20 Değişmesi Halinde;				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	978.169	(978.169)		
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-		
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	978.169	(978.169)	-	-
Euro' nun TL Karşısında % 20 Değişmesi Halinde;				
4-Euro net varlık/yükümlülüğü	198.920	(198.920)		
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-		
6-Euro Net Etki (4+5)	198.920	(198.920)	-	-
TOPLAM (3+6)	1.177.089	(1.177.089)	-	-

31.12.2022	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi			
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları' nın TL Karşısında %20 Değişmesi Halinde;				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(390.638)	390.638	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	(390.638)	390.638	-	-
Euro' nun TL Karşısında %20 Değişmesi Halinde;				
4-Euro net varlık/yükümlülüğü	1.783.293	(1.783.293)	-	-
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net Etki (4+5)	1.783.293	(1.783.293)	-	-
TOPLAM (3+6)	1.392.655	(1.392.655)	-	-

26. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

30.09.2023: Bulunmamaktadır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

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

30.09.2023: Bulunmamaktadır.

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.

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'nin

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	168.172.082	577.527.634
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	10.560.494.602	7.192.414.820
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	186.361.069	-
	Diğer varlıklar		8.139.763.793	1.761.371.747
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	19.054.791.546	9.531.314.201
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	2.620.641.462	861.143.174
F	Diğer Finansal Yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	6.535	14.290
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	7.355.099	11.091.996
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	2.133.976	932.779.151
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.529.190.104	4.680.080.021
	Diğer kaynaklar		10.895.464.370	3.046.205.569
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	19.054.791.546	9.531.314.201

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	96.747.752	176.545.605
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	3.729.745.840	921.861.590
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	-	-

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oranı
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	55,42%	75,46%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,88%	6,06%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	115,02%	58,27%	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,51%	1,85%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,00%	0,00%	≤ %10

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme ait Özet Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 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.