

**Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve
Müşterek Faaliyetlerinin**

01.01.- 30.09.2021 Hesap Dönemine ait

Finansal Tablolar, Dipnotları ve

Özel Bağımsız Denetçi Raporu

İÇİNDEKİLER

Bağımsız Denetim Raporu	1
Finansal Durum Tablosu	6
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosu	8
Özsermaye Değişim Tablosu	9
Nakit Akış Tablosu	10
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	11-58

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Olumlu Görüş

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) ve müşterek yönetime tabi ortaklığının (hep birlikte “Grup” olarak anılacaktır) 30 Eylül 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Grup’un 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na (TFRS’lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşünün Dayanağı

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

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir:

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

4) Diğer Hususlar

- Pasifik Merkez Ankara Adi Ortaklığı finansal verileri 30 Eylül 2021 tarihli finansal tablolara güncel ortaklık payı olan %99 oranında, 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolara ise o dönemki ortaklık payı olan %49,9 oranında finansal tablolara payı nispetinde dahil edilmiştir.

- Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm işlemi 10.09.2021 tarihinde tescil olması nedeniyle Şirket bu tarihten sonraki kazançlara ilişkin herhangi bir vergi hesaplamamıştır (Not 15/ Not 24).

- Not 15'te detayları belirtilen ve Grup'un da dahil olduğu kefalet sözleşmeleri, Grup'un ilişkili tarafı olan Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin kullandığı kredilere yönelik verilmiş olup Grup'un projelerini finanse etmek amacıyla kullanılmaktadır. Grup ile birlikte gerçek kişi ortaklar ve diğer ilişkili tüzel kişiliklerin de kefalet sözleşmelerinde müştereken ve müteselsil olarak borçlu ve kefil sıfatı ile imzaları bulunmaktadır. Söz konusu bu kefaletlere konu borçlar, finansal durum tablosunda ilişkili taraflara borçlar altında raporlandığı için portföy sınırlamaları tablosunda mükerrerlik olmaması adına borçlanma sınırı hesabından dikkate alınmamıştır. Portföy Sınırlamaları Tablosu ek dipnotta yer almaktadır. Bilanço tarihi sonrasında kefalet tutarlarında yaşanan değişimler Not 28'de detaylı olarak açıklanmıştır.

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

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

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

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

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

- 1) II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliğı" 5.maddesine göre "Paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve/veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurula başvuran/başvurulan ortaklıklar, ikinci fıkrada belirtilen liste ilan edilene kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlölüklerine tabi olacak olup, paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlamak zorundadır." Şirket, Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi'ni kurmak için gerekli çalışmaları başlatmış olup halka arz süreci ile söz konusu komiteyi kurmuş olacaktır.
- 2) Grup'un 01 Ocak – 30 Eylül 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

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

30 Kasım 2021, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.



Harun AKTAŞ

Sorumlu Denetçi

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	Not	30.09.2021	31.12.2020
Dönen varlıklar		2.282.951.086	970.759.854
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	3.712.720	887.687
Ticari Alacaklar		41.191.728	97.397.331
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6	294.025	6.764.506
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	40.897.703	90.632.825
Diğer Alacaklar		159.740	-
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	159.740	-
Stoklar	9	1.452.080.956	783.114.907
Peşin Ödenmiş Giderler		668.151.226	71.482.444
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	217.970.679	33.903.386
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	450.180.547	37.579.058
Diğer Dönen Varlıklar	18	117.654.716	17.877.485
Duran Varlıklar		18.434.663	157.127.992
Diğer Alacaklar	8	1.450.630	731.176
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	1.450.630	731.176
Kullanım Hakları	14	464.630	489.176
Maddi Duran Varlıklar	12	15.888.078	8.080.054
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	489.293	284.523
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		489.293	284.523
Peşin Ödenmiş Giderler		142.032	141.783.047
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	142.032	141.783.047
Ertelenmiş Vergi Varlığı	24	-	5.760.016
TOPLAM VARLIKLAR		2.301.385.749	1.127.887.846

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

FİNANSAL DURUM TABLOSU

YÜKÜMLÜLÜKLER	Not	30.09.2021	31.12.2020
Kısa vadeli yükümlülükler		75.225.525	23.206.695
Diğer Finansal Yükümlülükler	26	320.018	320.454
Ticari Borçlar		69.135.830	21.612.341
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	-	9.280
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	69.135.830	21.603.061
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	1.281.499	362.153
Diğer Borçlar	8	4.042.819	767.635
Ertelenmiş Gelirler	11	-	48.007
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	73.299	857
Kısa Vadeli Karşılıklar		366.133	93.879
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	366.133	93.879
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	18	5.927	1.369
Uzun vadeli yükümlülükler		2.022.414.596	1.122.759.279
Diğer Finansal Yükümlülükler	26	112.847	149.428
Diğer Borçlar		837.976.433	239.889.401
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	822.338.229	233.744.992
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	15.638.204	6.144.409
Ertelenmiş Gelirler		1.181.496.693	881.690.970
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	6	8.909.787	3.126.529
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11	1.172.586.906	878.564.441
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.828.623	1.029.480
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	1.778.133	465.170
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.050.490	564.310
TOPLAM KAYNAKLAR		2.097.640.121	1.145.965.974
Özkaynaklar		203.745.628	(18.078.128)
Ödenmiş Sermaye	19	200.000.000	12.500
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		1.709.847	694.616
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	19	1.830.292	821.062
-Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	19	(120.445)	(126.446)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	10.000	-
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	19	(40.324.648)	(16.385.576)
Net Dönem Karı/Zararı		42.350.429	(2.399.668)
TOPLAM ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER		2.301.385.749	1.127.887.846

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.-30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

KAR veya ZARAR TABLOSU

	Not	01.01.- 30.09.2021
Hasılat	20	799.078.275
Satışların maliyeti (-)	20	(738.067.373)
Brüt Kar (Zarar)		61.010.902
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	21	(9.166.466)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(2.128.451)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	137.680
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(595.843)
Esas Faaliyet Karı (Zararı)		49.257.822
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düş. Zararlarının İptali	22	153.997
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)		49.411.819
Finansman gelirleri	23	5.308.954
Finansman giderleri (-)	23	(169.627)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)		54.551.146
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri		(12.200.717)
- Dönem vergi gideri	24	(642.719)
- Ertelenmiş vergi geliri/gideri	24	(11.557.998)
Dönem Karı (Zararı)		42.350.429
- Ana Ortaklık Payları		42.350.429
Pay Başına Kazanç	25	0,212
Diğer Kapsamlı Gelirler		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	19	1.015.231
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Sonrası		1.009.230
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazançlar (Kayıplar), Vergi Sonrası		6.001
Toplam Kapsamlı Gelirler		43.365.660

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş Sermaye	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	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar Toplamı
01.01.2021 tarihi itibariyle bakiyeler	12.500	(126.446)	821.062	-	(16.385.576)	(2.399.668)	(18.078.128)
Transferler	-	-	-	10.000	(2.409.668)	2.399.668	-
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması	-	-	-	-	(21.529.404)	-	(21.529.404)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	6.001	1.009.230	-	-	42.350.429	43.365.660
Sermaye Arttırımı	199.987.500	-	-	-	-	-	199.987.500
30.09.2021 tarihi itibariyle bakiyeler	200.000.000	(120.445)	1.830.292	10.000	(40.324.648)	42.350.429	203.745.628

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.-30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

NAKİT AKIŞ TABLOSU**A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları****01.01.-
30.09.2021**

Dönem Net Karı (Zararı)		42.350.429
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	12-13	858.117
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	17	1.705.264
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		1.219.084
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		486.180
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(5.220.977)
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	23	(5.306.120)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	23	85.143
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		12.200.717
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		51.893.550
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6-7	(56.301.823)
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(6.470.481)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(49.831.342)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6-8	879.194
- İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		159.740
- İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		719.454
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	9	671.436.808
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	6-10	455.027.767
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6-7	(49.898.028)
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		9.280
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		(49.907.308)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	17	(919.346)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(801.349.716)
- İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(788.580.737)
- İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(12.768.979)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(372.093.058)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(99.785.144)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(99.789.702)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		4.558
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(625.514)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(201.735.310)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		(9.900)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(638.233)
- Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(638.233)
- Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-
Alınan Faiz		5.306.120
Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		4.657.987
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri	19	199.987.500
Ödenen Faiz		(85.143)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		199.902.357
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		2.825.033
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	887.687
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	3.712.720

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Şirket, “Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi” “Grup” unvanı ile ilk olarak Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 453963 sicil numarası ile kurulmuş ve 11.12.2020 tarihinde tescil edilmiştir. Kuruluşa ilişkin esas sözleşme 14.12.2020 tarih ve 10223 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilmiştir.

Şirket, “Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” “Grup” unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul yatırım ortaklığının dönüşümün de yer aldığı esas sözleşme değişikliği Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 10.09.2021 tarihinde tescil edilerek 13.09.2021 tarih 10407 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu esas sözleşme değişikliğinden sonra Şirket “Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.” unvanı ile faaliyetlerine devam etmektedir.

Şirketin merkez adresi aşağıdaki gibidir:

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

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

Şirketin 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla sermayesi 200.000.000 TL’dir.

Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortaklar	%	30.09.2021	%	31.12.2020
Fatih Erdoğan	33,34%	66.666.667	33,34%	16.667
Mehmet Erdoğan	33,33%	66.666.666	33,33%	16.666
Abdulkerim Fırat	33,33%	66.666.667	33,33%	16.667
Nominal sermaye		200.000.000		50.000
Sermaye taahhütleri (-)		-		(37.500)
Ödenmiş Sermaye		200.000.000		12.500

Grup’un 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 164 kişidir. (31.12.2020: 99 kişidir.)

Finansal tablolar, 30 Kasım 2021 tarihi itibarıyla yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Müşterek Faaliyetler

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

Ortaklığın Unvanı	Faaliyet Konusu	İştirak Oranı (%)
		30 Eylül 2021
Pasifik-Merkez Ankara Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik Levent Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99

a. Merkez Ankara Adi Ortaklığı

Merkez Ankara Projesi, 9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi” (%70 Pasifik Merkez Ankara Adi Ortaklığı- %30 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi’nde 124.476 m2’lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 1.186.436,88 m2’dir. Projenin 28 Eylül 2017 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Projenin ön satışları 28 Temmuz 2018 tarihinde başlamıştır. Proje kapsamından 3 blok kamu ofisi, 1 blok cami, 5 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 1 blok otel, 2 blok teras ofisi, 1 kule, AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir. Projenin fazlar halinde 2025 yılsonuna kadar tamamlanması beklenmektedir.

b. Pasifik- Levent Adi Ortaklığı

Next Level İstanbul Projesi, 29.05.2021 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 30 Ada, 74-75-76-77-78-104 Parsel ’de kayıtlı, turizm-ticaret-konut fonksiyonlu 17.131 m2, park fonksiyonlu 2.748 m2 olmak üzere toplam 19.879 m2’lik arsa alanı içerisinde inşa edilecek olan projenin toplam inşaat alanının 28.266 m2 olması planlanmaktadır. Rezidans, ofis ve ticari birimlerden oluşacak projenin ruhsat ve inşaat çalışmaları henüz başlamamıştır.

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a. Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

b. TFRS’ lere uygunluk beyanı

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

c. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

d. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

	USD		EURO	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
30.09.2021	8,8433	8,8592	10,3135	10,3321
31.12.2020	7,3405	7.3537	9,0079	9.0241

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

e. Müşterek faaliyetler

Müşterek faaliyetler, Şirket ile bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dâhilinde oluşturulan adi ortaklıklarını ifade etmektedir. Şirket, bu müşterek kontrolü, kendisinin doğrudan ya da dolaylı olarak sahip olduğu hisselerden yararlanarak sağlamaktadır.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in müşterek faaliyetlerinin detayı Not 1’de açıklanmıştır. Müşterek faaliyetler payı nispetinde finansal tablolarda muhasebeleştirilir.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket’in cari dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde ve politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler

a. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

• **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- ii) Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- iii) Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

• **TFRS 3’teki değişiklikler- işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

• **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

b. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

• **TFRS 16 ‘Kiralamalar- COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin’ değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022’ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olup erken uygulamaya da izin verilmektedir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir.

28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

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

• **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

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

• **TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

- **TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

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

- **TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

- **TFRS 17 ve TFRS 4 “Sigorta Sözleşmelerinde yapılan değişiklikler, TFRS-9’ un uygulanmasının ertelenmesi;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 17’nin uygulama tarihini iki yıl süreyle 1 Ocak 2023’e ertelemektedir ve TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4’teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023’e ertelenmiştir.

Şirket yeni muhasebe politikalarını değerlendirmekte olup, gerekli olanları uygulayacaktır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1 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, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

2.4.3 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.

Grup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar içerisinde bulunan binalarını ise gerçeğe uygun değeriyle raporlamıştır. Binanın gerçeğe uygun değeri 10 Nisan 2021 tarihinde Grup’tan bağımsız bir değerlendirme şirketi olan SPK Lisanslı Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tespit edilmiştir.

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

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

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

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

2.4.4 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.

2.4.5 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.

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

2.4.6 Finansal araçlar

Sınıflandırma ve Ölçüm

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

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

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

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

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

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Finansal borçlar

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

2.4.7 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.

2.4.8 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 ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Şirket’in yabancı para cinsinden parasal varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

2.4.9 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.

2.4.10 Ödenmiş sermaye

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

2.4.11 Temettüler

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

2.4.12 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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

2.4.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.14 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.

2.4.15 Kiralama işlemleri

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

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Kiracı durumunda Şirket

Operasyonel kiralama işlemleri

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

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

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

2.4.16 İlişkili taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir. Şirket ilişkili tarafları Dipnot 6’da açıklamıştır.

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

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

Grup’ un ilişkili tarafları aşağıda belirttiğimiz gibidir.

- Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.
- Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri Ticaret A.Ş.
- İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yat. İnş. A.Ş.
- Akf Yatırım İnş. A.Ş.
- Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret. A.Ş.
- NL Proje Yönetim A.Ş.
- Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
- Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.
- Destel Bilişim Çözümleri A.Ş.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

2.4.17 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır. Grup’un Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm işlemi 10.09.2021 tarihinde tescil olması nedeniyle Grup bu tarihten sonraki kazançlara ilişkin herhangi bir vergi hesaplaması yapmamıştır.

Grup yine yukarıda belirtilen durum nedeniyle ilgili dönemde ertelenmiş vergi hesaplaması yapmamış ve daha önceki dönemler hesaplanan ertelenen vergiler ise cari dönemde iptal edilmiştir.

2.4.18 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır.

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 30 Eylül 2021 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 8.284,51 TL tavan tutarı (31.12.2020: 7.177,17 TL) kullanılmıştır.

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

2.4.19 Stoklar

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

2.4.20 İşletme birleşmeleri ve şerefiye

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

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

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

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

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 A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrol

30 Eylül 2021 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

30.09.2021: Bulunmamaktadır.

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

30.09.2021: Bulunmamaktadır.

5. NAKİT VE NAKİT BENZELERİ

Grup’un nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıdaki gibidir.

Nakit ve Nakit Benzerleri	30.09.2021	31.12.2020
Kasa	18.917	6.362
Bankadaki Nakit	3.693.803	881.325
-Vadesiz Mevduatlar	3.693.803	881.325
	3.712.720	887.687

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirketin ilişkili taraflarla olan borç ve alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Kısa Vadeli)	30.09.2021	31.12.2020
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz. Tic. A.Ş.	-	6.432.732
Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş.	294.025	298.915
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	-	32.859
	294.025	6.764.506
İlişkili Taraflardan Diğer Ticari Alacaklar (Kısa Vadeli)	30.09.2021	31.12.2020
Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	159.740	-
	159.740	-
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	30.09.2021	31.12.2020
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	125.268.622	29.138.087
NL Proje Yönetim A.Ş.	7.028.700	3.542.749
Destel Connect Elk. Elektronik San. ve Tic. A.Ş.	85.673.357	1.222.550
	217.970.679	33.903.386
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Kısa Vadeli)	30.09.2021	31.12.2020
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	-	6.938
Destel Bilişim Çözümleri A.Ş.	-	2.342
	-	9.280
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Uzun Vadeli)	30.09.2021	31.12.2020
Pasifik Gayrimenkul Yat. İnş. A.Ş.	822.338.229	233.744.992
	822.338.229	233.744.992
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Uzun Vadeli)	30.09.2021	31.12.2020
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	2.777.171	1.431.102
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	797.863	89.820
Pasifik Merkez Adi Ortaklığı	-	227.045
Gerçek Kişiler	5.334.753	1.378.562
	8.909.787	3.126.529

*Cari yıl içerisinde Yönetim Kurulu'na yapılan maaş ve benzeri ödemelerin toplamı 810.000 TL'dir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

30 Eylül 2021 ve önceki döneme ait ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin detaylar aşağıda belirtilmiştir.

İlişkili taraflarla olan işlemler	30.09.2021								
	Ödünç Para/Kredi- Faiz	Diğer Satışlar ve Yansıtma Giderleri	Kira Gideri	Duran Varlık Alışları	Malzeme Alışları	Kira Geliri	İnşaat Gelirleri	Duran Varlık Satış	Diğer Alışlar ve Yansıtma Gelirleri
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	469.117.439	10.619.258	42.148	-	-	-	-	-	-
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz. Tic. A.Ş.	-	7.461	-	-	-	-	-	-	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	86.834.373	802.374	-	-	32.254.163	-	-	-	6.839.522
	555.951.813	11.429.092	42.148	-	32.254.163	-	-	-	6.839.522

İlişkili taraflarla olan işlemler	31.12.2020								
	Ödünç Para/Kredi- Faiz	Diğer Satışlar ve Yansıtma Giderleri	Kira Gideri	Duran Varlık Alışları	Malzeme Alışları	Kira Geliri	İnşaat Gelirleri	Duran Varlık Satış	Diğer Alışlar ve Yansıtma Gelirleri
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	54.642.147	6.266.878	7.611	51.215	-	-	-	20.569	-
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz. Tic. A.Ş.	-	26.028	-	-	-	-	-	-	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	-	371.061	-	-	45.635.508	5.310	-	-	137.787
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	65.850	-	-
	54.642.147	6.663.967	7.611	51.215	45.635.508	5.310	65.850	20.569	137.787

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2021	31.12.2020
Ticari alacaklar- 3. taraflardan	42.941.203	92.772.545
Ticari alacaklar- ilişkili taraflardan	294.025	6.764.506
Ticari alacaklar reeskontu (-)	(2.043.500)	(2.139.720)
	41.191.728	97.397.331

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

Kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2021	31.12.2020
Ticari borçlar- 3. taraflara	72.538.500	22.672.655
Ticari borçlar reeskontu (-)	(3.451.489)	(1.076.950)
Ticari borçlar- ilişkili taraflara	-	9.280
Diğer ticari borçlar	48.819	7.356
	69.135.830	21.612.341

Grup'un İlişkili Taraflara olan borçları Not 6'da detaylı olarak açıklanmıştır.

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup'un 30.09.2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2021	31.12.2020
Diğer çeşitli alacaklar- ilişkili taraflardan	159.740	-
	159.740	-

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

Grup'un 30.09.2021 tarihi itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2021	31.12.2020
Verilen depozito ve teminatlar	1.450.630	731.176
	1.450.630	731.176

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2021	31.12.2020
Diğer çeşitli borçlar- 3. taraflara	10.895	1.539
Ödenecek vergi ve fonlar	4.031.924	766.096
	4.042.819	767.635

Uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2021	31.12.2020
Alınan depozito ve teminatlar	15.638.204	6.144.409
Pasifik Gayrimenkul Yat. İnş. A.Ş.	822.338.229	233.744.992
	837.976.433	239.889.401

Grup'un ilişkili taraflara diğer borçları Not 6'te detaylı olarak açıklanmıştır.

9. STOKLAR

Grup'un stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	30.09.2021	31.12.2020
Merkez Ankara Projesi	1.452.080.956	783.114.907
	1.452.080.956	783.114.907

Merkez Ankara Projesi, 9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi” (%70- %30 paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi'nde 124.476 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 1.186.436,88 m2'dir. Projenin 28 Eylül 2017 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Projenin ön satışları 28 Temmuz 2018 tarihinde başlamıştır. Proje kapsamından 3 blok kamu ofisi, 1 blok cami, 5 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 1 blok otel, 2 blok teras ofisi, 1 kule, AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir. Projenin fazlar halinde 2025 yılsonuna kadar tamamlanması beklenmektedir.

Kamuya ait olan 3 adet ofis binası 30.09.2021 tarihi itibarıyla geçici kabulleri yapılarak teslim edilmiştir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş kısa vadeli giderlerin detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2021	31.12.2020
Verilen avanslar- 3. Taraflara (*)	448.694.393	37.421.085
Verilen avanslar- ilişkili taraflara	217.970.679	33.903.386
Gelecek aylara ait giderler	1.486.154	157.973
	668.151.226	71.482.444

(*) Cari dönemdeki verilen avansların 354.172.500 TL’lik kısmı Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. tarafından Pasifik Levent Adi Ortaklığı adına arsa payı olarak Emlak Konut’a yapılan ödemedenden oluşmaktadır.

Peşin ödenmiş uzun vadeli giderlerin detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2021	31.12.2020
Verilen avanslar- 3. taraflara	-	141.616.276
Gelecek yıllara ait giderler	142.032	166.771
	142.032	141.783.047

11. ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30.09.2021	31.12.2020
Alınan sipariş avansları- 3. taraflardan	-	48.007
	-	48.007

Uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30.09.2021	31.12.2020
Ertelenmiş gelirler- 3. Taraflar (*)	1.172.586.906	878.564.441
Ertelenmiş gelirler- ilişkili taraflar	8.909.787	3.126.529
	1.181.496.693	881.690.970

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup’un maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2021	Girişler/ Pay Değişim Etkisi	Çıkışlar	Değerleme	30.09.2021
Binalar	6.736.500	6.628.500	-	-	13.365.000
Makine Tesis ve Cihazlar	469.664	507.095	-	-	976.759
Demirbaşlar	1.820.589	2.378.292	-	-	4.198.881
	9.026.753	9.513.887	-	-	18.540.640
Birikmiş Amortisman	01.01.2021	Dönem Gideri	Çıkışlar	Değerleme	30.09.2021
Binalar	-	(199.926)	-	-	(199.926)
Makine Tesis ve Cihazlar	(238.587)	(344.795)	-	-	(583.382)
Demirbaşlar	(708.112)	(1.161.142)	-	-	(1.869.255)
	(946.699)	(1.705.863)	-	-	(2.652.562)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	8.080.054				15.888.078

Maddi Duran Varlıklar için 2021 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 774.343 TL’dir. Bu tutarın 362.311 TL’si Satılan Mamuller Maliyeti Giderlerinde, 410.823 TL’si Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderlerinde, 1209 TL’si Genel Yönetim Giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. Varlık değer düşüklüğü testine tabi tutulmayı gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2020	Girışler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2020
Binalar	6.231.159	-	-	505.341	6.736.500
Makine Tesis ve Cihazlar	457.583	12.081	-	-	469.664
Demirbaşlar	1.557.649	262.940	-	-	1.820.589
Özel Maliyetler	17.829	-	(17.829)	-	-
	8.264.220	275.021	(17.829)	505.341	9.026.753
Birikmiş Amortisman	01.01.2020	Dönem Gideri	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2020
Binalar	(201.477)	(215.722)	-	417.200	-
Makine Tesis ve Cihazlar	(168.820)	(69.767)	-	-	(238.587)
Demirbaşlar	(439.594)	(268.518)	-	-	(708.112)
Özel Maliyetler	(10.516)	-	10.516	-	-
	(820.407)	(554.008)	10.516	417.200	(946.699)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	7.443.814			922.541	8.080.054

-Maddi Duran Varlıklar için 2020 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 554.008 TL’dir. Bu tutarın 316.022 TL’si Satılan Mamuller Maliyeti Giderlerinde, 237.793 TL’si Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderlerinde, 193 TL’si Genel Yönetim Giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. Varlık değer düşüklüğü testine tabi tutulmayı gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

-Grup, binalarını 31 Aralık 2020 itibariyle gerçeğe uygun değer ile raporlamaya başlamıştır. Grup’un mülkiyetinde bulunan bina nın gerçeğe uygun değeri 10 Nisan 2021 tarihinde Grup’tan bağımsız bir değerleme şirketi olan SPK Lisanslı Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tespit edilmiştir. 10.04.2021 tarihli hazırlanan değerleme raporlarında Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemleri kullanılarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	30.09.2021
Haklar	418.777	412.064	-	830.841
	418.777	-	-	830.841

Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2021	Dönem Gideri	Çıkışlar	30.09.2021
Haklar	(134.255)	(207.293)	-	(341.548)
	(134.255)	(207.293)	-	(341.548)

MODV (Net)	284.523	-	-	489.293
-------------------	----------------	----------	----------	----------------

Maddi Olmayan Duran Varlıklar için hesaplanan 2021 dönem amortisman giderlerinin toplamı 75.191-TL'dir. Bu tutarın 71.233 TL'si Satılan Mamuller Maliyetine, 285 TL'si Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderlerinde, 3.673 TL'si Genel Yönetim Giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
Haklar	397.437	21.340	-	418.777
	397.437	21.340	-	418.777

Birikmiş Amortisman	01.01.2020	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.12.2020
Haklar	(85.243)	(49.011)	-	(134.255)
MODV (Net)	312.194			284.523

Maddi Olmayan Duran Varlıklar için hesaplanan 2020 dönem amortisman giderlerinin toplamı 49.011-TL'dir. Bu tutarın 48.136 TL'si Satılan Mamuller Maliyetine, 875 TL'si Genel Yönetim Giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

14. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

	30.09.2021	31.12.2020
Kullanım Hakkı Varlıklar	1.547.680	780.093
Kullanım Hakkı Varlıkları Amortismanı (-)	(1.083.050)	(290.917)
	464.630	489.176

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

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

a. Grup tarafından verilen TRİK’ler

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

30.09.2021	USD	Euro	TL	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
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 Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı	-	-	1.025.000.000	1.025.000.000
-Kefaletler (*)	-	-	1.025.000.000	1.025.000.000
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
	-	-	1.025.000.000	1.025.000.000

(*) Şirketin ilişkili tarafı olan Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin kullandığı kredilere verilen kefaletlerden oluşmaktadır. Söz konusu kefaletler genel kredi limiti için verilmiş olup gerçek kişi ortakların ve ortakların sahip olduğu diğer şirketlerin de kefalette imzaları bulunmaktadır. Ancak bu kefaletler 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla durumunu göstermekte olup Grup 26 Ekim 2021 tarihinde belirtilen kefalet tutarının 275.000.000 TL’lik kısmından ve 29 Kasım 2021 tarihinde ise geriye kalan 750.000.000 TL’lik kısmından çekilmiştir. Grup’un bu olay sonucunda rapor tarihi itibarıyla kefalet yükümlülüğü kalmamıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Kefaletler

Grup’un kefaletlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

- Pasifik İnşaat Gayrimenkul İnşaat A.Ş. ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında imzalanan 27.04.2021 tarih 750.000.000.-TL limitli kredi sözleşmesine 27.04.2021 tarihinde müşterek ve müteselsil borçlu ve kefil olmuştur. Şirket’in müşterek ve müteselsil borçlu ve kefil olduğu bu kredi sözleşmesi, Pasifik İnşaat Gayrimenkul İnşaat A.Ş. tarafından kullanılan ve kullanılacak nakdi ve gayrinakdi kredilere ilişkin olup Şirket ile birlikte başka gerçek ve tüzel kişilerin de kredi sözleşmesinde müşterek ve müteselsil borçlu ve kefil sıfatı ile sorumlulukları bulunmaktadır.
- Pasifik İnşaat Gayrimenkul İnşaat A.Ş. ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında imzalanan 03.05.2018 tarih 90.000.000.TL limitli kredi sözleşmesine 27.04.2021 tarihinde müşterek ve müteselsil borçlu ve kefil olmuştur. Şirket’in müşterek ve müteselsil borçlu ve kefil olduğu bu kredi sözleşmesi, Pasifik İnşaat Gayrimenkul İnşaat A.Ş. tarafından kullanılan ve kullanılacak nakdi ve gayrinakdi kredilere ilişkin olup Şirket ile birlikte başka gerçek ve tüzel kişilerin de kredi sözleşmesinde müşterek ve müteselsil borçlu ve kefil sıfatı ile sorumlulukları bulunmaktadır. Yukarıda detayı belirtildiği üzere Grup bu kefalet sözleşmesinden diğer kefillerin muvafakat vermesi üzerine 26 Ekim 2021 tarihi itibarıyla çekilmiştir.
- Pasifik İnşaat Gayrimenkul İnşaat A.Ş. ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında imzalanan 14.06.2019 tarih 185.000.000.-TL limitli kredi sözleşmesine 27.04.2021 tarihinde müşterek ve müteselsil borçlu ve kefil olmuştur. Şirket’in müşterek ve müteselsil borçlu ve kefil olduğu bu kredi sözleşmesi, Pasifik İnşaat Gayrimenkul İnşaat A.Ş. tarafından kullanılan ve kullanılacak nakdi ve gayrinakdi kredilere ilişkin olup Şirket ile birlikte başka gerçek ve tüzel kişilerin de kredi sözleşmesinde müşterek ve müteselsil borçlu ve kefil sıfatı ile sorumlulukları bulunmaktadır. Yukarıda detayı belirtildiği üzere Grup bu kefalet sözleşmesinden diğer kefillerin muvafakat vermesi üzerine 26 Ekim 2021 tarihi itibarıyla çekilmiştir.

b. Karşılıklar

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

Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	30.09.2021	31.12.2020
Dava karşılıkları	1.050.490	564.310
	1.050.490	564.310

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

16. KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER VE TAAHHÜTLER

a. Vergi Yükümlülükleri

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesi d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Kurumlar Vergisi’nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu’nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Şirket’in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm işlemi 10.09.2021 tarihinde tescil olması nedeniyle Şirket bu tarihten sonraki kazançlara ilişkin herhangi bir vergi hesaplamamıştır. Şirket eğer gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm sürecini tamamlamaması durumunda tahakkuk etmesi gereken kurumlar vergisi tutarı 12.117.085 TL’dir.

b. Temlik Sözleşmeleri

Grup’un temlik sözleşmelerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

-11.11.2019 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi: Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliği ’nin 11.11.2019 tarih 38437 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 575.000.000,00.-TL’sını, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. ’nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’ nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’ a devir ve temlik etmiştir. Bu temlik sözleşmesi Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı eski hissedarı Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. arasında tesis edilen alacağın temlik sözleşmesinden sonra gelmek üzere imzalanmıştır. Alacağın temlik sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Grup’un halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı’nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesi uyarınca, Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı’nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO’nun izninin alınması gerekmekte olup söz konusu işbu temlikname ile ilgili olarak Emlak Konut GYO’dan gerekli izin alınmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

-28.01.2021 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 28.01.2021 tarih 4502 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 250.000.000.-TL’sını, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’ a devir ve temlik etmiştir. Bu temlik sözleşmesi Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı eski hissedarı Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. arasında tesis edilen alacağın temlik sözleşmesinden sonra gelmek üzere imzalanmıştır. Alacağın temlik sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Grup’un halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı’nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesi uyarınca, Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı’nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.’nin izninin alınması gerekmekte olup söz konusu işbu temlikname ile ilgili olarak Emlak Konut GYO A.Ş.’den gerekli izin alınmıştır.

-24.06.2021 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 24.06.2021 tarih 21317 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 410.000.000.-TL’sını, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’ a devir temlik etmiştir. Bu temlik sözleşmesi Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı eski hissedarı Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. arasında tesis edilen alacağın temlik sözleşmesinden sonra gelmek üzere imzalanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

Temlik Eden Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı’nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesi uyarınca, Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı’nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.’nin izninin alınması gerekmektedir.

-12.05.2021 tarihli Türkiye Halk Bankası A. Ş. ile yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 12.05.2021 tarih 14794 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 29.04.2021 tarihli “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 437.250.000.-TL’sını, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin Temlik Alan ile imzaladığı 27.04.2021 tarihli kredi sözleşmesi çerçevesinde kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin Pasifik - Levent Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’ a devir temlik etmiştir. Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Grup’un halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik- Levent Adi Ortaklığı’nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 29.04.2021 tarihli “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesinde Pasifik- Levent Adi Ortaklığı’nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.’nin izninin alınması gerekmektedir.

-27.07.2021 tarihli Türkiye Halk Bankası A. Ş. ile yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi:

Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Halk Bankası A. Ş. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik- Levent Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliğinde 27.07.2021 tarih 27750 yevmiye numarası ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 29.04.2021 tarihli “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 145.750.000 TL’ sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Temlik Alan ile imzaladığı 27.04.2021 tarihli kredi sözleşmesi çerçevesinde kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin Pasifik-Levent Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’ a devir ve temlik etmiştir. Alacağın temlik sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Grup’un halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik- Levent Adi Ortaklığı’nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu 29.04.2021 tarihli “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesinde Pasifik- Levent Adi Ortaklığı’nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO A.Ş.’nin izninin alınması gerekmektedir.

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

1) Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Kıdem Tazminatı Karşılığı: Grup tüm personelinin erkeklerde 25, kadınlarda 20 yıl çalışarak kıdemi doldurduğunda emekli olacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olduğu tarihe kadar yıllık %15 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Yine İş Kanunlarına göre, kıdem tazminatının üst sınırının da her yıl aynı oranda artacağı varsayılır. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur.

Bu tutarda devlet tahvillerinin uzun vadelielerinde 30.09.2021 tarihinde borsada gerçekleşen ortalama faiz oranı olan %15 esas alınarak, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutulur.

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

Kıdem tazminatı tutarı, her yıl yeniden belirlenen bir üst sınıra tabidir. Bu hesaplar sırasında kıdem tazminatına esas ücretin üst sınırı dikkate alınmıştır. Bu üst sınır 30.09.2021 tarihinden itibaren geçerli olan 8.284,51 TL’dir. (31.12.2020: 7.117,17 TL)

Kıdem tazminatı karşılık hesaplarındaki gelişmeler aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	30.09.2021	31.12.2020
Kıdem tazminatı karşılığı- uzun vade	1.778.133	465.170
	1.778.133	465.170

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:	30.09.2021	31.12.2020
1 Ocak itibarıyla karşılık	465.170	81.998
Hizmet maliyeti	1.430.834	211.223
Faiz maliyeti	85.337	9.840
Aktüeryal kayıp / kazanç	(203.208)	162.110
	1.778.133	465.170

Grup'un kullanılmayan izin karşılığı detayı aşağıdaki gibidir.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	30.09.2021	31.12.2020
Kullanılmamış izin karşılığı- kısa vade	366.133	93.879
	366.133	93.879

2) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	30.09.2021	31.12.2020
Personele borçlar	902.281	253.659
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	379.218	108.494
	1.281.499	362.153

18. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

Diğer Dönen Varlıklar	30.09.2021	31.12.2020
Devreden KDV	116.426.118	17.868.237
İş avansları	963.292	9.248
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	265.306	-
	117.654.716	17.877.485

Grup'un diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	30.09.2021	31.12.2020
Ödenecek diğer yükümlülükler	5.927	1.369
	5.927	1.369

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

19. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

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

Ortaklar	%	30.09.2021	%	31.12.2020
Fatih Erdoğan	33,34%	66.666.667	33,34%	16.667
Mehmet Erdoğan	33,33%	66.666.666	33,33%	16.666
Abdulkerim Fırat	33,33%	66.666.667	33,33%	16.667
Nominal sermaye		200.000.000		50.000
Sermaye taahhütleri (-)		-		(37.500)
Ödenmiş Sermaye		200.000.000		12.500

11.12.2020 tarihinde kurulup ve tescil edilen Grup’un kuruluş sermayesi 50.000,00.-TL’dir. Şirket’in kuruluşundan sonraki dönemlerde yapmış olduğu sermaye artırımlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

- Grup, 25.03.2021 tarihli genel kurul kararı ile 49.400.000 TL sermaye artırımını yapmış ve 29.03.2021 tarihli 10297 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde yayınlanarak sermayesi 49.450.000 TL olmuştur.

-Grup, 08.04.2022 tarihli genel kurul kararı ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım A. Ş. nin aktifinde kayıtlı bulunan ve Şirket’in ortağı olduğu Pasifik Merkez Adi Ortaklığındaki %49,10 oranındaki hissesinin kısmi bölünme yolu ile Şirket’e devredilmesinden karşılanmasına karar verilmiştir. Bahsedilen değişiklik karşılığında grup 5.010 TL karşılığında sermaye artırımını yapmış ve 27.04.2021 tarihli ve 10297 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde yayınlanarak sermayesi 49.455.010 TL olmuştur.

-Grup, 28.04.2021 tarihli genel kurul kararı ile 150.544.990 TL sermaye artırımını yapmış ve 03.05.2021 tarihli 10321 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde yayınlanarak güncel sermayesi 200.000.000 TL olmuştur.

Şirket 1.000.000.000 TL sermaye tavanı ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Kayıtlı sermaye sistemine geçilmesine ilişkin 07.09.2021 tarihli olağanüstü genel kurul kararı 10.09.2021 tarihinde tescil edilmiş ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’ nin 13.09.2021 tarih 10407 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Buna göre Şirket’ in Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerde 1.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

Grup’un 30 Eylül 2021 tarihi itibariyle finansal tablolarındaki maddi duran varlık değer artışı, Adi Ortaklık’tan gelen Merkez Ankara projesi içerisinde bulunan satış ofisinden kaynaklanmaktadır. Satış ofisi cari dönemde gerçeğe uygun değer ile raporlamaya başlamıştır. Bu nedenle maddi duran varlıklarda oluşan değer artış farkları özkaynaklarda yeniden değerlendirme artışı olarak raporlanmıştır. Değer artışlarına ilişkin hesaplamaların detayı aşağıdaki gibidir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	
a. MDV’ nin Değerlenmiş Değeri	13.365.000
– Bina Değeri	13.365.000
b. Değerleme Öncesi Net Kayıtlı Değer	11.534.708
– Bina Değeri	11.534.708
c. Değer Artışı (a-b)	1.830.292
d. Hesaplanan Ertelenen Vergi (-)	-
e. Net Değer Artışı (c+d)	1.830.292

Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları

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

Aktüeryal Kazanç / Kayıp	30.09.2021	31.12.2020
Dönem Başı	(126.446)	(162.110)
Aktüeryal Kazanç / Kayıp	6.001	35.664
Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(120.445)	(126.446)

Geçmiş Yıllar Kâr ve Zararları	30.09.2021	31.12.2020
Geçmiş yıllar zararları (-)	(40.324.648)	(16.385.576)
	(40.324.648)	(16.385.576)

Yedekler	30.09.2021	31.12.2020
Yasal yedekler	10.000	-
	10.000	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.-30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

20. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup’un dönem sonu itibariyle satışlarına ilişkin detay aşasındaki gibidir.

Hasılat	01.01.- 30.09.2021
Gayrimenkul Satış Gelirleri	799.078.275
	799.078.275

Grup’un dönem sonu itibariyle satışlarının maliyeti aşağıdaki gibidir.

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

21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

30 Eylül 2021 tarihi sona eren hesap dönemlerinde, Grup’un genel yönetim gideri ve pazarlama gideri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021
Genel yönetim giderleri (-)	(2.128.451)
Pazarlama giderleri (-)	(9.166.466)
	(11.294.917)

Grup’un genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

Genel Yönetim Giderleri Detayı	01.01.- 30.09.2021
Personel giderleri	(1.023.241)
Kıdem tazminatı karşılığı	(244.945)
İzin karşılığı	(27.191)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(4.882)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(410.145)
Kira gideri	(5.940)
Tamir ve bakım onarım giderleri	(8.090)
Ofis ve malzeme giderleri	(10.632)
Seyahat giderleri	(6.881)
Danışmanlık giderleri	(9.762)
Vergi, resim ve harçlar	(307.866)
Diğer giderler	(68.876)
	(2.128.451)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Grup’un pazarlama giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

Pazarlama Giderleri Detayı	01.01.- 30.09.2021
Personel giderleri	(788.283)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(411.108)
Kira gideri	(85.436)
Ofis giderleri	(78.274)
Seyahat giderleri	(7.712)
Haberleşme giderleri	(61.442)
Reklam ve promosyon giderleri	(7.454.981)
Diğer giderler	(279.230)
	(9.166.466)

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren yıla ait esas faaliyetlerden gelirler ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 30.09.2021
Konusu kalmayan karşılıklar	69.082
Diğer gelir ve karlar	68.598
	137.680

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 30.09.2021
Kambiyo zararları	(168.879)
Fiyat farkı giderleri	(191.039)
Diğer gider ve zararlar	(235.925)
	(595.843)

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri	01.01.- 30.09.2021
Faiz gelirleri	5.306.120
Kambiyo karları	2.834
	5.308.954

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	01.01.- 30.09.2021
Faiz giderleri	(85.143)
Faiz giderleri- kıdem tazminatı	(84.484)
	(169.627)

24. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ ile VERGİ GİDERLERİ

a) Vergi Geliri ve Gideri

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

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	30.09.2021	31.12.2020
Dönem karı vergi ve diğer yasal yükümlülük karşılıkları	642.719	425.508
Dönem karının peşin ödenen vergi ve diğer yükümlülükleri (-)	(569.420)	(424.651)
	73.299	857

b) Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Grup'un cari dönem itibarıyla Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ertelenen vergilerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

31.12.2020

<u>Dönem Kar / Zararda Muhasebeleştirilen</u>	<u>Geçici Farklar</u>	<u>Ertelenen Vergi</u>
Nakit ve Nakit Benzerleri	(79.907)	17.580
Stoklar	(26.162.910)	5.756.023
Maddi Duran Varlıklar	435.892	(95.896)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	233.144	(51.319)
Kullanım Hakkı Varlık / Yükümlülükleri	19.293	(4.244)
Kullanılmayan İzin Karşılığı	(58.484)	12.867
Dava Karşılığı	(564.310)	124.148
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(303.060)	66.673
Toplam Net Vergi Yükümlülüğü		5.825.832
<u>Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen</u>	<u>Geçici Farklar</u>	<u>Ertelenen Vergi</u>
Maddi Duran Varlık Değerleme	922.541	(101.480)
Tanımlanmamış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm	(162.110)	35.664
Kazanç / Kayıp		
Toplam Net Vergi Varlığı		(65.816)
Net Vergi Yükümlülük Toplamı		5.760.016

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, bilanço kalemlerinin yeniden değerlemesi veya vergi usul yasasında belirlenen değerleme yöntemlerinden farklı bir değerlendirme ile bilançoya alınmasından kaynaklanmaktadır. Eğer her iki düzenleme arasında bir fark varsa ve bu farklar ilerideki bir dönemde ortadan kalkacak ise ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğüne neden olurlar. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır.

25. PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kar/zarar miktarı, net dönem kar/zararının şirket hisselerinin yıl içindeki ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirket cari dönemde nominal hisse değerini 1 TL olarak belirlemiştir.

Hisse Başına Kazanç	30.09.2021
Net Dönem Karı/Zararı	42.350.429
Hisse senedi sayısı	200.000.000
1 hissenin nominal değeri (TL)	1
Ödenmiş hisse senedi sayısı	200.000.000
Hisse Başına Düşen Kar/Zarar	0,212

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

26. KISA VE UZUN VADELİ DİĞER BORÇLANMALAR

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

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	30.09.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Kiralamalar (TFRS 16)	320.018	320.454
	320.018	320.454

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	30.09.2021	31.12.2020
Uzun Vadeli Kiralamalar (TFRS 16)	112.847	149.428
	112.847	149.428

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

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

	30.09.2021	31.12.2020
Toplam Borçlar	911.587.947	262.589.831
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(3.712.720)	(887.687)
Net Borç	907.875.227	261.702.144
Toplam Özkaynak	203.745.628	(18.078.128)
Net Borç/Özsermaye Oranı	4,46	(14,48)

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Kredi Riski

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

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

Kredi riskine maruz varlıkların görünümü aşağıdaki gibidir.

30.09.2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	294.025	40.897.703	159.740	1.450.630	3.693.803
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	294.025	40.897.703	159.740	1.450.630	3.693.803
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-

31.12.2020	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	6.764.506	90.632.825	-	-	881.325
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	6.764.506	90.632.825	-	-	881.325
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Likidite Riski

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

30.09.2021

Yükümlülükler	Defter Değeri	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Diğer Finansal Yükümlülükler	432.865	-	320.018	112.847
Ticari Borçlar	69.135.830	-	69.135.830	-
Diğer Borçlar	842.019.252	-	4.042.819	837.976.433
Ertelenmiş Gelirler	1.181.496.693	-	-	1.181.496.693
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	4.476.255	1.281.499	366.133	2.828.623
Toplam Borç	2.097.560.895	1.281.499	73.864.800	2.022.414.596

31.12.2020

Yükümlülükler	Defter Değeri	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Diğer Finansal Yükümlülükler	469.882	-	320.454	149.428
Ticari Borçlar	21.612.341	-	21.612.341	-
Diğer Borçlar	240.657.036	-	767.635	239.889.401
Ertelenmiş Gelirler	881.738.977	-	48.007	881.690.970
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.485.512	362.153	93.879	1.029.480
Toplam Borç	1.145.963.748	362.153	22.842.316	1.122.759.279

Piyasa Riski

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Yabancı Para Riski (Kur Riski)

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

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

Döviz pozisyonu tablosu	30.09.2021			
	USD	EUR	GBP	Toplam TL Karşılığı
Nakit ve nakit benzerleri	57	498	871	16.029
Peşin Ödenmiş Giderler	16.096	-	-	142.338
Ticari Borçlar	(43.687)	-	-	(386.337)
Net Yabancı Para Pozisyonu	(27.534)	498	871	(227.970)

Döviz pozisyonu tablosu	31.12.2020			
	USD	EUR	GBP	Toplam TL Karşılığı
Nakit ve nakit benzerleri	89	3.494	879	40.877
Net Yabancı Para Pozisyonu	89	3.494	879	40.877

30.09.2021	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi			
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları’ nın TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde;				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(24.349)	24.349	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	(24.349)	24.349	-	-
Euro’ nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde;				
4-Euro net varlık/yükümlülüğü	514	(514)	-	-
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net Etki (4+5)	514	(514)	-	-
TOPLAM (3+6)	(23.836)	23.836	-	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

31.12.2020	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 % 10 Değişmesi Halinde;				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	65	(65)	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	65	(65)	-	-
Euro’ nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde;				
4-Euro net varlık/yükümlülüğü	3.148	(3.148)	-	-
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net Etki (4+5)	3.148	(3.148)	-	-
TOPLAM (3+6)	3.213	(3.213)	-	-

28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1) Şirket’in 05.10.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında alınan karara göre (A) Grubu paylara Yönetim Kurulu’na aday gösterme imtiyazı tanınmıştır. (B) Grubu paylara ise özel bir hak veya imtiyaz tanınmamıştır. Yönetim Kurulu’nun 5 üyeden oluşması durumunda 3 Yönetim Kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 Yönetim Kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 Yönetim Kurulu üyesi (A) Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise (A) ve (B) Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

Karar sonrası ortaklık yapısı aşağıdaki gibi olmuştur.

	Türü	Grup	Pay Adedi	Pay Tutarı (TL)	Oran (%)
Fatih Erdoğan	Nama yazılı	A	13.333.334	13.333.334	6,67%
Fatih Erdoğan	Hamiline yazılı	B	53.333.334	53.333.334	26,67%
Abdulkerim Fırat	Nama yazılı	A	13.333.333	13.333.333	6,67%
Abdulkerim Fırat	Hamiline yazılı	B	53.333.333	53.333.333	26,67%
Mehmet Erdoğan	Nama yazılı	A	13.333.333	13.333.333	6,67%
Mehmet Erdoğan	Hamiline yazılı	B	53.333.333	53.333.333	26,67%
TOPLAM			200.000.000	200.000.000	100

2) Şirket’in ilişkili tarafı olan Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş. tarafından Şirket’e olan 159.740 TL tutarındaki borcun ödendiği, mevcut durumda ilişkili taraflardan ticari olmayan alacağı bulunamamaktadır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

3) 15 numaralı dipnotta detayları belirtilen ve Türkiye Halk Bankası A.Ş. nezdinde verilmiş kefaletlerin 275.000.000 TL’lik kısmı 26 Ekim 2021 tarihinde ve kalan 750.000.000 TL’lik kısmı ise 29 Kasım 2021 tarihinde kaldırılmıştır. Kaldırılan bu kefaletlerden sonra rapor tarihi itibarıyla Grup’un kefalet yükümlülüğü bulunmamaktadır. Diğer taraftan, Halk Bankası nezdinde verilen nakdi ve gayrinakdi kredilerinin muhatabının Grup, kefalet verenin ise Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. olacak şekilde revize edilmesi süreci devam etmektedir.

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

30.09.2021: Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.712.720	887.687
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.452.080.956	783.114.907
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	159.740	-
	Diğer varlıklar		845.432.333	343.885.252
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	2.301.385.749	1.127.887.846
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	432.865	469.882
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	822.338.229	233.744.992
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	203.745.628	(18.078.128)
	Diğer kaynaklar		1.274.869.027	911.751.100
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	2.301.385.749	1.127.887.846

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
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)	3.693.803,00	32.212,00
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	1.025.000.000	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oranı	
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	63,10%	69,43%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,16%	0,08%	≤ %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	403,82%	-1295,57%	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,16%	0,00%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,00%	0,00%	≤ %10

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Müşterek Faaliyetlerinin

01.01.–30.09.2021 Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

(*) Borçlanama sınırı hesaplamasına, ilişkili tarafımız olan Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’ye olan ticari olmayan borçların dahil edilmiş olması nedeniyle, bu borçlara yönelik tarafı olduğumuz kefalet sözleşmeleri mükerrerlik sağlamaması adına hesaplamaya dahil edilmemiştir.

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 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.