

PASİFİK GRUP GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
11 ARALIK- 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE
AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İÇİNDEKİLER

Bağımsız Denetim Raporu	1
Konsolide Finansal Durum Tablosu	6
Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosu	8
Konsolide Özsermaye Değişim Tablosu	9
Konsolide Nakit Akış Tablosu	10
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	11-54

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Olumlu Görüş

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (“Şirket”) ve müşterek yönetime tabi ortaklığının (hep birlikte “Grup” olarak anılacaktır) 31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup’un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide 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 konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide 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 konsolide 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) İşletmenin Sürekliliği ve Diğer Hususlar

Şirket'in ekte yer alan konsolide finansal tablolarında müşterek pay alma yöntemiyle konsolidasyona dahil edilen Pasifik Merkez Ankara Adi Ortaklığı'nın proje geliştirme ve tamamlama döneminde olması nedeniyle faaliyet zararları bulunmaktadır. Bu durum konsolide tablolarda Grup'un özkaynaklarını kaybetmesine neden olmaktadır. Bilanço tarihinden sonraki olaylar dipnotunda da açıkladığı üzere şirket 2021 yılı içerisinde sermaye artırımına gitmiştir ve bu nedenle özkaynaklarının pozitif dönmeye beklenmektedir.

Çin Halk Cumhuriyeti'nin Wuhan kentinde 2019 yılının Aralık ayında ortaya çıkan Koronavirüs (Covid-19) salgını tüm dünyaya yayılmış ve 11 Mart 2020 tarihinde Dünya Sağlık Örgütü tarafından Pandemi ilan edilmiştir. Ülkemizde ve tüm dünyada Covid-19 salgınına ilişkin alınan önlemler kapsamında üretim, ticaret ve ulaşım gibi birçok alanda kısıtlayıcı tedbirler getirilmiştir. Getirilen bu tedbirlerin ve yavaşlayan ekonomik aktivitelerin şirketleri etkilemesi muhtemeldir. Yaşanan pandemi etkisinin 2021 yılı yaz ayları itibariyle azalacağı beklenmektedir.

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

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide 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 konsolide 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:

- Konsolide 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.).
- Topluluğun 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, Topluluğun 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, konsolide finansal tablolarındaki 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 Topluluğun sürekliliğini sona erdirebilir.

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

- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş verme amacıyla, topluluk içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Topluluk denetiminin yönlendirmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide 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) Grup, halka açık bir şirket olmadığı için Türk Ticaret Kanunu'nun 378 inci maddesi kapsamında sözü edilen Riskin Erken Saptanması ve Yönetilmesine ilişkin bir komite kurmak zorunda değildir. Ayrıca tarafımızdan böyle bir komitenin kurulmasını gerektiren herhangi bir duruma da rastlanmamıştır.
- 2) Grup'un 11 Aralık – 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile esas sözleşmenin konsolide 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.

19 Nisan 2021, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.



Harun Aktaş

Sorumlu Denetçi

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.-31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	Not	31.12.2020
Dönen varlıklar		970.759.854
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	887.687
Ticari Alacaklar		97.397.331
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6	6.764.506
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	90.632.825
Stoklar	9	783.114.907
Peşin Ödenmiş Giderler		71.482.444
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	33.903.386
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	37.579.058
Diğer Dönen Varlıklar	18	17.877.485
Duran Varlıklar		157.127.992
Diğer Alacaklar	8	731.176
Kullanım Hakları	14	489.176
Maddi Duran Varlıklar	12	8.080.054
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	284.523
Peşin Ödenmiş Giderler	10	141.783.047
Ertelenmiş Vergi Varlığı	24	5.760.016
TOPLAM VARLIKLAR		1.127.887.846

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.-31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

YÜKÜMLÜLÜKLER	Not	31.12.2020
Kısa vadeli yükümlülükler		23.206.695
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	26	320.454
Ticari Borçlar		21.612.341
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	9.280
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	21.603.061
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	362.153
Diğer Borçlar	8	767.635
Ertelenmiş Gelirler	11	48.007
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	857
Kısa Vadeli Karşılıklar		93.879
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	93.879
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	18	1.369
Uzun vadeli yükümlülükler		1.122.759.279
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	26	149.428
Diğer Borçlar		239.889.401
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	233.744.992
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	6.144.409
Ertelenmiş Gelirler		881.690.970
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	6	3.126.529
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11	878.564.441
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.029.480
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	465.170
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	15	564.310
TOPLAM KAYNAKLAR		1.145.965.974
Özkaynaklar		(18.078.128)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		(18.078.128)
Ödenmiş Sermaye	19	12.500
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		694.616
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	19	821.062
- Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	19	(126.446)
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	19	(16.385.576)
Net Dönem Karı/Zararı		(2.399.668)
TOPLAM ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER		1.127.887.846

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.-31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

KONSOLİDE KAR veya ZARAR TABLOSU

	Not	11.12.- 31.12.2020
Hasılat	20	32.559.375
Satışların maliyeti (-)	20	(24.934.222)
Brüt Kar (Zarar)		7.625.153
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	21	(5.342.773)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(129.378)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	2.981.095
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(221.939)
Esas Faaliyet Karı (Zararı)		4.912.158
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değ. Düş. Kazançları (Zararları) ve Değ. Düş. Zararlarının İpt.	22	(79.957)
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)		4.832.201
Finansman gelirleri	23	4.930.427
Finansman giderleri (-)	23	(12.938.162)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)		(3.175.534)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri		775.866
- Dönem vergi gideri	24	(425.508)
- Ertelenmiş vergi geliri/gideri	24	1.201.374
Dönem Karı (Zararı)		(2.399.668)
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		
- Ana Ortaklık Payları		(2.399.668)
Pay Başına Kazanç	25	(191,97)
Diğer Kapsamlı Gelirler		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Kapsamlı Gelir veya Giderler		694.616
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Sonrası		821.062
Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Sonrası		(126.446)
Toplam Kapsamlı Gelirler		(1.705.052)

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.-31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

KONSOLİDE 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	Özkaynaklar Toplamı
11.12.2020 tarihi itibariyle bakiyeler	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	(126.446)	821.062	-	-	(2.399.668)	(1.705.052)
Ödenmiş Sermaye Artırımları veya Azaltımları	12.500	-	-	-	-	-	12.500
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması	-	-	-	-	(16.385.576)	-	(16.385.576)
31.12.2020 tarihi itibariyle bakiyeler	12.500	(126.446)	821.062	-	(16.385.576)	(2.399.668)	(18.078.128)

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.-31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		11.12.- 31.12.2020
Dönem Net Karı (Zararı)		(2.399.668)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12-13	893.936
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	17	356.698
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		256.458
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		100.240
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23	8.380.819
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		(775.866)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		6.455.919
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6-7	87.593.381
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(18.560)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	164.618.280
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	6-10	145.690.672
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6-7	(8.708.921)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	17	(99.163)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		19.469.768
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(418.868.053)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		13.461.387
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(424.651)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		9.170.060
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		(4.990)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(296.361)
- Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(275.021)
- Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	(21.340)
Alınan Faiz		4.547.503
Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		4.246.152
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri	22	12.500
Ödenen Faiz		(12.928.322)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		(12.915.822)
D. Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakitler net artış (azalış)		-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		500.390
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	387.297
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	887.687

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi (“Şirket”) 11 Aralık 2020 tarihinde Ankara’da kurulmuştur. Şirket, Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğüne 453963 sicil numarasıyla kayıtlıdır.

Şirketin merkez adresi aşağıdaki gibidir:

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

Şirketin ana faaliyet konusu her türlü inşaat taahhüt işleri ile konut, işyeri ve ticarethane inşaatlarını yapmak, satmak, kendi hesabına arazi ve arsalar almak bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde binalar inşa etmektir.

Şirketin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sermayesi 50.000 TL’dir. Ancak Not 28’de açıklandığı üzere Şirket izleyen dönemde sermaye artışına gitmiştir.

Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

	31.12.2020	
	Pay Oranı	Pay Tutarı
Fatih ERDOĞAN	33,3%	16.667
Mehmet ERDOĞAN	33,3%	16.666
Abdulkerim FIRAT	33,3%	16.667
	100%	50.000

Şirket, finansal tablolarını konsolide ettiği ve aşağıda detayları belirtilen müşterek faaliyeti ile beraber ilerleyen dipnotlarda “Grup” olarak anılacaktır.

Grup’un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 99 kişidir.

Finansal tablolar, 17 Şubat 2021 tarihi itibarıyla yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Müşterek Faaliyetler

Grup içinde yer alan, konsolidasyona tabi tutulan, doğrudan/dolaylı, müşterek yönetime tabi şirketler ve bunların faaliyet alanları ile iştirak oranları aşağıdaki gibidir;

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar	Faaliyet Konusu	İştirak Oranı (%)
		31 Aralık 2019
Pasifik Merkez Ankara Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%49,9

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Merkez Ankara Projesi, 9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi” (%70- %30 paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi’nde 124.476 m2’lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 1.186.436,88 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN TFRS/TMS’LERE UYGUNLUK BEYANI

Grup yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır. Ancak ilişik konsolide finansal tablolar aşağıda belirtilen paragrafa uyum sağlamak amacıyla, vergi yasalarına uygun şekilde elde edilmiş mali tablolara Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının (TFRS) gerektirdiği ilave ve indirimler yapılarak elde edilmiştir.

Türkiye’de hangi şirketlerin bağımsız denetime tabi olduğu ve Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları’na uygun raporlama yapacağı Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenmektedir. Bu muhasebe sistemine uygun konsolide finansal tablolar ise Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından örnek tablolar şeklinde belirlenmektedir. İlişikteki konsolide finansal tablolar bu formatlara uygun olarak düzenlenmiştir.

Ayrıca konsolide finansal tablolar ve dipnotlar Sermaye Piyasası Kurumu 07.06.2013 tarih 20/670 sayılı kararı ile açıklanan finansal tablo ve dipnot formatına uygun olarak düzenlenmiştir.

2.1.2. KULLANILAN PARA BİRİMİ ve YABANCI PARA DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN KURLAR

Grup’un faaliyetlerinde kullanılan para birimi Türk Lirası olup, raporlamada da aynı para birimi kullanılmıştır. Grup’un ilgili dönem ait konsolide finansal tablolarının hazırlanmasında kullanılan kurlar aşağıda belirtilmiştir.

	USD		EURO	
	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>
31.12.2020	7,3405	7.3537	9,0079	9.0241

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

2.1.3. KONSOLIDASYONA İLİŞKİN ESASLAR

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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

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

Grup ‘un mevcut müşterek faaliyetlerinin sermaye payındaki değişiklikler

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

Grup’un bir müşterek faaliyetin kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar,

- i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile
- ii) müşterek faaliyetin varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Diğer kapsamlı gelir içinde müşterek faaliyet ile ilgili önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Grup’un ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili TFRS standartları uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Müşterek faaliyetin satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıçtaki muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

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

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Bir Grup şirketinin faaliyetlerini müşterek yürütülen faaliyetler kapsamında gerçekleştirdiği durumlarda, müşterek faaliyetleri gerçekleştiren Grup, aşağıdakileri müşterek faaliyetlerdeki payı oranında mali tablolarına dahil eder:

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

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

Bu nedenle ekli konsolide tablolarda kontrol gücü paylar bulunmamaktadır.

2.1.4.KARŞILAŞTIRMALI BİLGİLER ve ÖNCEKİ DÖNEM TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARIN DÜZELTİLMESİ

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş.’nin kuruluş tarihinin 11 Aralık 2020 tarihi olması nedeniyle ekte yer alan finansal tablolar karşılaştırmalı olarak sunulamamıştır.

2.1.5. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI

Cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartlarında yer alan değişiklikler ve bu değişikliklerin Grup’a etkisi aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2020 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 yenilenmiştir. 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 2020 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.

TFRS 16 “Kiralamalar- COVID 19” Kira imtiyazlarına ilişkin değişiklikler: 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. “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.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

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.

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

TFRS 3 “İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler”: Bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

TMS 16 “Maddi duran varlıklar’da yapılan değişiklikler”: Bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

TMS 37, “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’da yapılan değişiklikler”: Bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri dikkate alacağını 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 değişiklik, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

2.2.MUHASEBE TAHMİNLERİ

Grup yönetimi, 2.3 numaralı notta belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan olaylarla ilgili olarak aşağıda belirtilen konularda tahmin ve yorumlar yapmıştır. Bu tahmin ve yorumlardaki isabetsizlik Grup’un ileriki dönemlerde mali performansında önemli etkiler yapabilir. Bu tahminlerin konuları şunlardır.

- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri (Amortisman Oranları)
- Kıdem tazminatı ve kullanılmayan izin karşılıkları
- Dava karşılıkları
- Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

Grup maddi ve maddi olmayan duran varlıklarının üzerinden muhasebe politikalarında belirtilen faydalı ömürleri dikkate alarak amortisman ve itfa payları ayırmaktadır. Faydalı ömürler şirket tarafından maddi ve maddi olmayan duran varlıkların niteliklerine göre her yıl yeniden gözden geçirilmektedir.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin yükümlülükler

Grup; ileride ödeyeceği kıdem tazminatı ile kullanılmayan izin karşılıklarının zamanını, tutarını tahmin etmek ve bu şekilde ödeneceği beklenen tutarların bilanço gününe indirgemesinde kullanılacak iskonto oranını takdir etmek durumundadır. Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında iskonto oranı, zam oranı, kendi isteğiyle ayrılma olasılığı gibi çeşitli varsayımlarda bulunmaktadır.

Dava Karşılıkları

Grup kendisi aleyhine açılmış davalardan, hukukçu raporuna istinaden gelecekte ödeme ihtimali doğabilecek tutarlar üzerinden karşılık ayırmaktadır.

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS/TMS’ye göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Grup’un indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları ve vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi yükümlülükleri bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kayda alınabilmesi, geçici farkların ortadan kalkacağı zaman vergilendirilebilir karların olmasına bağlıdır. Bu nedenle işletme aktifleştirilen vergi varlığının kazanılabilir olduğu konusunda şüphesi olmaması gerekir.

2.3.ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Tahmini müşteri iadeleri, indirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir. Bu standarda göre hasılat, aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında finansal tablolarda muhasebeleştirilmektedir.

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

Şirket aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- (a) *Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,*
- (b) *Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,*
- (c) *Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,*
- (d) *Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,*
- (e) *Şirketin müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir.*

Şirketin finansal tablolarında hasılat olarak kaydettiği gelir aşağıdaki gibidir:

Mal satışları:

Grup, müşterileriyle yaptığı her sözleşmede taahhüt ettiği mal ve hizmetleri değerlendirmekte ve söz konusu ürün veya hizmetleri transfer etme taahhüdünü ayrı bir performans yükümlülüğü olarak belirlemektedir. Her bir performans yükümlülüğü için, sözleşmenin başlangıcında, performans yükümlülüğünün zamanında veya bir noktada yerine getirileceği belirlenir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zaman içinde transfer eder ve böylece ilgili satışlarla ilgili performans yükümlülüklerini zaman içinde yerine getirirse, performans yükümlülüklerinin yerine getirilmesi konusundaki ilerlemeyi tam olarak ölçer ve hasılatı finansal tablolara kaydeder. Grup, taahhüt edilen bir ürünü veya hizmeti müşteriye devrederek performans yükümlülüğünü yerine getirirken, bu performans yükümlülüğüne karşılık gelen işlem fiyatını konsolide finansal tablolara gelir olarak kaydeder. Mallar veya hizmetler, müşteriler tarafından kontrol edildiğinde (veya ele geçtiğinde) transfer edilir.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Grup, proje üzerinden satışı yapılan konutlara ilişkin satış sözleşmesi imzalandığında avans almaktadır. Avanslar ve giderler, konutlar yerleşime hazır hale gelip müşterilere teslim edildiğinde kar veya zarar tablosuna yansıtılır.

Temettü ve faiz geliri:

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir. Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır.

Finansal Araçlar

Kamu Gözetimi ve Muhasebe Standartları Kurumu (KGK) IASB tarafından yapılan düzenlemenin aynısını, Türkiye Finansal Raporlama Standardı TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı olarak 19 Ocak 2017 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. IASB yeni düzenlenen bu standartta da değişiklikler yapmış olup, KGK bu değişiklikleri de 19.12.2017 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe koymuştur. Esas Tebliğ bütün hükümleri ile 1.1.2018 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için zorunlu olarak uygulanmaktadır.

Bu standart finansal araçların (temel finansal varlık ve yükümlülükler, türev ürünler, opsiyon, sentetik ürünler, finansal teminat sözleşmeleri ve garantiler gibi) nasıl sınıflanacağını, nasıl ölçüleceğini (değerleneceğini) ve bilanço dışına nasıl çıkarılacağını açıklar. Bu finansal araçların ilk iktisap veya kazanılmasında, daha sonraki değerlendirme dönemlerinde nasıl değerlendirileceğine, korunma muhasebesinin nasıl uygulanacağına ve en önemlisi de finansal araçların değer düşüklüğünün nasıl ölçüleceğine ilişkin rehberlik eder.

TFRS 9 Finansal Araçlar standardı finansal araçların sınıflamasında iki farklı durumdan hareket etmekte ve buna göre sınıflama ve ölçme kriterlerini belirlemektedir. Bu iki durum; a) Finansal Aracın sağladığı nakit akımlarının niteliği veya şekli ile b) Bu araçları işletmenin yönetim modeli veya kullanım amacıdır.

Eğer; finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açıyor olması söz konusu ise bu finansal varlık itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Ölçümde etkin faiz oranı ağırlıklı olarak kullanılır. Değerleme farkları ise doğrudan kâr zararda muhasebeleştirilir.

Bu kapsamda müşterilerden alacaklar, diğer alacaklar, faizi için elde tutulan borçlanma araçları (bağlı menkul kıymetler) bu kapsama girerler. Bunların temel amaç alım satım veya temettü gibi gelir etmekten ziyade finansal varlığın kendi anaparasını tahsil etmektir.

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi gelirlere yansıtılarak ölçülür:

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bu durumdaki finansal varlıklarda faiz veya temettü geliri elde etmenin yanında ağırlıklı olarak satarak ticari kazanç elde etme amacı da vardır. Yani şirket kendi likiditesini korumak veya artırma, gerektiğinde de satış amacı ağır basar. Bu gibi durumlarda varlık gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Ancak faiz gelirlerinin dışındaki fiyat artış ve azalışları diğer kapsamlı gelirden geçirilerek öz kaynaklarda muhasebeleştirme asıldır.

Gerçeğe Uygun Değerdeki artış ve azalışların kar zararda muhasebeleştirilmesi, yukarıdaki şartları sağlamayan menkul kıymetlerin muhasebeleştirilmesi için geçerlidir.

Yani eğer itfa edilmiş maliyetinden ölçülmüyorsa ve ana para geliri yanında satım amacı da yoksa, yani salt alım satım amacı ile elde tutuluyor ise finansal varlık gerçeğe uygun değeri ile ölçülür ve değer artış veya azalış zararı doğrudan kâr zararda muhasebeleştirilir. Bununla birlikte işletmeler ve bazı finansal varlıklarının ölçüm kazanç ve kayıplarını Diğer Kapsamlı Gelirde de (öz kaynaklarda) muhasebeleştirebilirler. Ancak bu opsiyon kullanılmasına mutlaka finansal varlığın ilk iktisabında karar verilmelidir ve finansal araç sadece hisse senedi gibi özsermayeyi temsil eden finansal araçlar olmalıdır.

Bu standart ile ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiş başka bir husus ise finansal araçların değer düşüklüğüne uğramaları durumunda uğranılan zararın nasıl ölçüleceği ve mali tablolara nasıl alınacağı ile ilgilidir.

Bu zararlar beklenen kredi zararı şeklinde isimlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değerindeki değişimlerin kar ve zarara aktarıldığı finansal araçlar hariç tüm finansal araçlar her raporlama döneminde münferiden veya duruma göre portföy yapısı şeklinde beklenen kredi zararı testine tabi tutulmalıdır.

Bazı finansal araçlar edinilirken zaten önemli kredi riskine uğramış olabilirler. Bunlar hariç, raporlama tarihinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

12 aylık kredi zararında borçlunun kredi riskine maruz kalmış olması henüz gözlenmemektedir. Ancak izleyen bir yıllık dönemde kredi riskine maruz kalma olasılığı ve bu durumda ne kadar zarara uğrayacağı bir tahminle ölçülür. Bu ölçümden sonra kamu kurumlarından doğan alacaklar haricinde beklenen zarar tutarı kadar karşılık ayrılır.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Ancak borçlunun kredi riskinde azalma olduğu ve bu azalmanın önemli olduğu gözlenirse borçlunun temerrüde uğramış ve uğramamış tüm borçları dikkate alınarak toplam risk tutarı bulunmaya çalışılır. Bu risk tutarı borçludan tahsil edilebilecek tutarlar ile tahsil edilmesi gereken tutarlar arasındaki fark olup, bu hesapta paranın zaman değeri dikkate alınarak hesaplama yapılır.

Ancak standart; itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımı da düzenlemiş bulunmaktadır. Eğer beklenen zarar karşılığına konu alacak TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardına uygun şekilde doğmuş olmakla birlikte bir finansman bileşeni içermiyor ise veya finansman bileşeni içermekle birlikte bunu ömür boyu beklenen kredi zararına eşit bir tutardan ölçmeyi tercih etmişse, basitleşmiş yaklaşımı kullanabilirler ve beklenen kredi zararlarını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir düzeyden ölçerler.

Şirket tüm raporlama dönemlerinde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen kredi ve alacakları için kolaylaştırılmış yöntemi, ancak somut bir şekilde kredi riski doğmuş alacaklarını genel yaklaşıma göre ömür boyu beklenen kredi riskine uygun şekilde ölçmeyi muhasebe politikası olarak kabul etmiş bulunmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

TMS/TFRS kapsamında nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım veya diğer amaçlar için kullanılmayan, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan varlıkları ifade etmektedir.

Bunlardan kasa hesabının TL bakiyesi gerçeğe uygun değeri olduğu kabul edilen kayıtlı değerleri ile, yabancı para mevcutları T.C. Merkez Bankası tarafından belirlenen alış kurları ile, likit fonlar açıklanan bilanço günü cari değerleri ile değerlendirilir. Kredi kartı sliplerinden izleyen ay tahsil edileceklerde kayıtlı değerleri ile değerlendirilir. Vadeli banka mevduatına, işlemiş gün esas alınarak faiz tahakkuku yapılır.

Ticari Alacaklar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenen finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Şirket tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacak için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Objektif deliller, alacağın dava veya icra safhasında veya hazırlığında olması, alıcının, önemli finansal zorluk içine düşmesi, alıcının temerrüde düşmesi veya önemli ve süresi öngörülemeyen bir gecikme yaşanacağının muhtemel olması gibi durumlardır.

Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kar veya zarar tablosuna gelir olarak kaydedilir.

Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, Şirket geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte geleceğe yönelik tahminleri de dikkate almaktadır.

Şirket, ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde bir karşılık matrisi kullanmaktadır. İlgili matriste ticari alacakların vadelerinin aşıldığı gün sayısına bağlı olarak belirli karşılık oranları hesaplanmakta ve söz konusu oranlar her raporlama döneminde gözden geçirilerek, gerektiği durumlarda, revize edilmektedir. Beklenen kredi zarar karşılıklarındaki değişim gelir tablosunda “esas faaliyetlerden diğer gelirler / giderler” hesabında muhasebeleştirilmektedir.

Ticari borçlar

Ticari borçlar fatura değeri ile kayıtlara yansıtılmakta ve ilerleyen dönemlerde indirgenmiş net değerleri ile taşınmaktadır.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stoklar ilk giren ilk çıkar yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Verilen sipariş avansları ilgili stok muhasebeleştirilinceye kadar “peşin ödenmiş giderler” olarak sınıflandırılır. Bu stoklar maliyet bedeli ile değerlendirilmekte olup, bozulma, son kullanma tarihinin geçmesi gibi sebeplerle değerini yitirenler zarar yazılarak bilançodan çıkarılırlar.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar yeniden değerlemeye tabi tutulmamış ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanların düşülmesi suretiyle gösterilmektedir.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre normal amortisman yöntemi kullanılarak kıst amortismanına tabi tutulur. Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Kullanılan amortisman oran tahminleri aşağıdaki gibidir.

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

Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda artmışsa, bu artış diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve doğrudan özkaynak hesap grubunda yeniden değerlendirme değer artışı adı altında toplanır. Ancak, bir yeniden değerlendirme değer artışı, aynı varlığın daha önce kar ya da zarar ile ilişkilendirilmiş bulunan yeniden değerlendirme değer artışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak muhasebeleştirilir. Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda azalmışsa, bu azalma gider olarak muhasebeleştirilir. Ancak, bu azalış diğer kapsamlı gelirden bu varlıkla ilgili olarak yeniden değerlendirme fazlasındaki her türlü alacak bakiyesinin kapsamı ölçüsünde muhasebeleştirilir. Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen söz konusu azalış, yeniden değerlendirme fazlası başlığı altında özkaynaklarda birikmiş olan tutarı azaltır.

Şirket maddi duran varlıklar içerisinde yer alan binalarını gerçeğe uygun değerle raporlamaya başlamıştır. Varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiştir. Şirket yönetimi değerlendirme firması tarafından belirlenen gerçeğe uygun değerlerin piyasa fiyatları ile örtüştüğünü düşünmektedir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, haklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınırlar. Daha sonraki dönemlerde de maliyet bedeli ile değerlendirilir.

Şirket mali tablolarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na belirtilen ekonomik ömürleri dikkate alarak amortisman hesaplamıştır. Amortisman ayırma yöntemi olarak normal amortisman yöntemi belirlenmiş ve kıst esasa göre amortisman gideri hesaplanmıştır. Kullanılan amortisman oranları ve yöntemleri aşağıdaki gibidir:

<u>Maddi Olmayan Varlık Türü</u>	<u>Amortisman Oranı</u>
Bilgisayar Programları	%10-33

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Borçlanma Maliyetleri

Tüm faiz giderleri tahakkuk yöntemine göre kar veya zarar tablosuna alınır ve finansman giderleri içinde raporlanır. Kullanılan yabancı para cinsinden kredilerle ilgili olarak gerçekleşen kur farkları (olumlu, olumsuz) finansman maliyetleri ile ilişkilendirilir. Kullanıma hazır hale getirilmesi önemli ölçüde uzun zaman isteyen varlıkların iktisabı için katılan finansman maliyetleri varlığın maliyetine ilave edilir.

Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlarından işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dahil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştukları tarihte giderleştirilir.

Kiralama İşlemleri

Kiracı durumunda Grup

Grup, sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olması ya da kiralama şartlarını içermesi durumunu değerlendirir. Grup, kısa vadeli kiralamarlar (12 ay veya daha az süreli kira dönemi bulunan kiralamarlar) ve düşük değerli varlıkların kiralaması haricinde kiracısı olduğu tüm kira sözleşmelerine ilişkin kullanım hakkı varlığı ve ilgili kiralama yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Kiralanan varlıklardan elde edilen ekonomik faydalarının kullanıldığı zamanlama yapısını daha iyi yansıtan başka bir sistematik temelin bulunmaması durumunda bu kiralamarlar için Grup, kira ödemelerini kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile faaliyet gideri olarak muhasebeleştirir. İlk muhasebeleştirmede kiralama yükümlülükleri, sözleşme başlangıç tarihinde ödenmemiş olan kira ödemelerinin kiralama oranında iskonto edilip bugünkü değeri üzerinden muhasebeleştirilir. Bu oranın önceden belirtilmemiş olması halinde Grup, kendi tespit edeceği alternatif borçlanma oranını kullanır.

Kiralama yükümlülüğün ün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- sabit kira ödemelerinden (özü itibarıyla sabit ödemeler) her türlü kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar;
- bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri;
- kiracı tarafından kalıntı değer teminatları altında ödenmesi beklenen borç tutarı;
- kiracının ödeme seçeneklerini makul bir şekilde uygulayacağı durumlarda ödeme seçeneklerinin uygulama fiyatı ve
- kiralama döneminde kiralama iptal hakkının bulunması halinde kiralama iptalinin ceza ödemesi.

Kiralama yükümlülüğü, konsolide finansal durum tablolarında ayrı bir kalem olarak sunulmaktadır.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Kiralama yükümlülükleri sonradan kiralama yükümlülüğü üzerindeki faizin yansıtılması için net defter değeri arttırılarak (etkin faiz yöntemini kullanarak) ve yapılan kira ödemesini yansıtmak için net defter değeri azaltılarak ölçülür. Grup, aşağıdaki durumlarda kira yükümlülüğünü yeniden ölçer (ve ilgili kullanım hakkı varlığı üzerinde uygun değişiklikleri yapar):

Kiralama dönemi veya bir satın alma seçeneğinin uygulanmasının değerlendirilmesinde değişiklik meydana geldiğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilerek kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde.

- Endeks, oran üzerindeki değişiklikler veya taahhüt edilen kalıntı değerdeki beklenen ödeme değişikliği nedeniyle kira ödemelerinde değişiklik meydana geldiğinde ilk iskonto oranı kullanılarak yeniden düzenlenmiş kira ödemelerinin iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde (kira ödemelerindeki değişiklik değişken faiz oranındaki değişiklikten kaynaklanıyorsa revize iskonto oranı kullanılır).
- Bir kiralama sözleşmesi değiştirildiğinde ve kiralama değişikliği ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmediğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden düzenlenir.

Grup, finansal tablolarda sunulan dönemler boyunca bu tür bir değişiklik yapmamıştır.

Kullanım hakkı varlıkları, karşılık gelen kiralama yükümlülüğünün, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan kira ödemelerinin ve diğer doğrudan başlangıç maliyetlerinin ilk ölçümünü kapsar. Bu varlıklar sonradan birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek maliyet değerinden ölçülmektedir.

Kullanım hakkı varlıkları, konsolide finansal durum tablosunda ayrı bir kaleme sunulur.

Grup, kullanım hakkı varlıklarının değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını belirlemek için TMS 36 standardını uygular ve tüm belirlenen değer düşüklüğü zararlarını, ‘Maddi Duran Varlıklar’ politikasında belirtildiği üzere muhasebeleştirir.

Bir endeks ya da orana bağlı olmayan değişken kiralar, kiralama yükümlülüğü ve kullanım hakkı varlığının ölçümüne dâhil edilmez. İlişkili ödemeler, bu ödemelere zemin hazırlayan durum veya olayların meydana geldiği dönemde gider olarak muhasebeleştirilir ve kar veya zarar tablosunda ‘Diğer giderler’ kalemine dâhil edilir.

İlişkili Taraflar

Şirket’in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Ekteki finansal tablolarda Şirket’in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- Şirket’i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da

-Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, müşterek faaliyetleri ve aynı iş dalındaki müşterek faaliyetleri dâhil olmak üzere);

- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket’in bir iştiraki olması;

iii) Tarafın, Şirket’in ortak girişimci olduğu bir iş olması;

iv) Tarafın, Şirket’in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya

vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Şirketin ilişkili işlemlerden kaynaklanan borç ve alacak tutarları ile alım ve satım tutarları Not 6’de açıklanmıştır.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

TMS 36- Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardına göre; iç ve dış ekonomik göstergeler gerektirdiğinde, maddi, maddi olmayan varlıklar ve şerefiyenin defter değerleri ile geri kazanılabilir değerlerinin karşılaştırılması gerekir. Eğer varlığın defter değeri geri kazanılabilir değerini aştığı tahmin ediliyor ise varlığın değerinde değer düşüklüğünün olduğu kabul edilir. Geri kazanılabilir değer; kullanım fiyatı ile piyasa fiyatından düşük olanıdır. Tahmin edilen değer düşüklüğü tespit yapıldığı dönemde zarar kaydedilir. İlgili dönemde şirket varlıkları üzerinde değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Kıdem Tazminatı ve Çalışanlara Sağlanan Fayda Planları

I. Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Fayda Planları

Şirket, çalıştırdığı işçilere verdikleri hizmetler karşılığı olarak ücret ödemektedir. Hizmetin verildiği dönemde hizmetin ödenmesi esas olmakla birlikte, henüz ödenmeyenler bilançoda diğer borçlar içinde yer alır. Bunlar için bir katkı planı bulunmamaktadır. Eğer işçiye yasal olarak kazandığı izin hakkı kullanırlmaz ise ve bunun kullanımı izleyen yılla taşınıyor ise bunun için yapılacak ödemenin miktarı hesapların ve bilançoda “Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalara ilişkin Karşılıklar” içinde raporlanırlar. Bunların bilançoya taşınmasında ödeneceği beklenen tarihe göre bir iskontoya tabi tutma işlemi gerçekleştirilmez.

II. Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Fayda Planları

Mevcut İş Kanunu, şirketi kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personel dışındaki her personele her bir hizmet yılı için en az 30 günlük kıdem tazminatı ödemekle yükümlü tutmaktadır.

Bu nedenle şirketin taşıdığı toplam yükü ifade eden gelecekteki ödemeleri tahmin etmesi ve tahminlerle bulunan ödemelerin iskontoya tabi tutularak net bugünkü değere getirilmesi gerekmektedir.

Şirket bu amaçla “birim yükümlülük yöntemi” veya “beklenen hakların net şimdiki değeri” yöntemini kullanmakta ve böylece bilanço günü itibariyle toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

Şirket buna uygun şekilde, personelin emekliliğini doldurduğu gün emekli olacağı varsayımı ile ileriye yönelik olarak, emekli olduklarında veya işten çıkarıldıklarında ödeneceği tahmin edilen kıdem tazminatı yükümlülüğünü bulmaya çalışır.

Personelin gelecekte belirli bir tarihte emekli olacağı varsayımı yapılır ve kıdem tazminatının da bu tarihte ödeneceği kabul edilir. Ödeneceği tahmini yapılan bu toplam yükümlülüğün içinde personelin bilanço tarihi itibariyle kıdemi nedeniyle almaya hak kazandığı bölümün net bu günkü değeri kıdem tazminatı karşılığı olarak bilançoya alınır.

Geçmiş dönemlerde kıdem tazminatı almaya hak kazanmadan ayrılan personel sayısının toplam personel sayısına oranının ileriki dönemlerde de aynen tekrarlanacağını varsayılır ve toplam yük bu oranda azaltılır. Gelecekte ödenecek yükümlülüğün bilanço gününün değerine indirgenmesinde kullanılan iskonto oranı ise borsada işlem gören uzun vadeli devlet tahvillerinin ortalamasıdır. İki dönem arasında değişen toplam kıdem tazminatı yükü, faiz maliyeti, cari dönem hizmet maliyeti ve aktüeryal kazanç ve kayıp kısımlarına ayrılır.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Faiz Maliyeti; bir önceki hesap döneminde bilanço da yer alan yükümlülüğün dönem içinde kullanımının maliyetidir ve çalışmaya devam eden kişilere ilişkin yükümlülüğün dönem başındaki tutarının, o yılda kullanılan iskonto oranı ile çarpılmış tutarıdır. Bu tutar Kar Zarar Tablosunda finansman giderleri içinde raporlanır.

Cari dönem hizmet maliyeti ise içinde bulunulan hesap döneminde çalışanların çalışmaları karşılığında hak ettikleri kıdem tazminatının ödeneceği dönemde ulaşması beklenen tutarının iskonto oranı ile bilanço gününe getirilmesinden kaynaklanan kısmıdır. Bunun dışındaki farklar ise aktüeryal kazanç ve kayıpları yansıtır. Cari Dönem Hizmet Maliyeti Kar Zarar Tablosu’nda çalışanın hizmet yerinin maliyeti olarak raporlanırlar. Bir önceki dönemde hesaplar yapılırken yapılan tahmin ve varsayımlar ile gerçekleşenlerin farkından oluşan Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar ise Diğer Kapsamlı Gelirler içinden geçirildikten sonra bilançoda özkaynaklar içerisinde raporlanırlar.

Şirketin çalışanları için herhangi Katkı Planı bulunmamaktadır.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler ile Ertelenmiş Vergi

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Grup’un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %22 oranında (2018-2019-2020 yıllarında geçerli) geçici vergi hesaplar. Türkiye’deki bir işyeri ya da daimî temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüleri) stopaj yapılmaz. Bunların dışında yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Ertelenen Vergiler

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, bilanço kalemlerinin TMS/TFRS'lere göre yeniden düzenlenmesi sonucunda oluşan değerler ile vergi yasalarına göre değerleri arasındaki geçici farkların etkileri dikkate alarak hesaplanmaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, doğuş zamanlarının, vergi yasaları ile muhasebe standartlarında farklı düzenlenmesinden kaynaklanır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Eğer aktiflerin yeniden değerlendirilmiş değerleri veya TMS/TFRS'lere göre bulunan değeri, vergi değerlerinden yüksekse vergilendirilebilir geçici farklara, aksi ise yani muhasebe değerleri vergi değerlerinden küçük ise, indirilebilir geçici farklara neden olurlar. Yine pasiflerde muhasebe değeri vergi değerlerinden yüksek ise indirilebilir geçici farkları, küçük ise vergilendirilebilir geçici farklara neden olurlar. Bu farklar aktif veya pasifler bilanço dışına çıktıklarında veya amortisman ve itfa gibi nedenlerle ileri bir tarihte ortadan kalkarlar. İşte vergilendirilebilir geçici farklar bu farkların ortadan kalkacağı beklendiği tarihte beklenen vergi oranlarına göre ertelenmiş vergi yükümlülüğüne ve indirilebilir geçici farklarda farkın ortadan kalkacağı beklendiği tarihteki beklenen vergi oranlarına göre ertelenmiş vergi alacağı hesaplanmasına neden olurlar.

Türkiye'de kurumlar vergisinde tek bir oran (%22) geçerli olduğundan farklara ilişkin ertelenen vergiler bu oran üzerinden hesaplanır. Ancak Kurumlar Vergisi Kanunu'nda yer alan istisnalar bu oranı değiştirebilir. Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, müşterek faaliyetleri ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır.

Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket’in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir. Diğer taraftan farklara neden olan işlem gelir veya gider olarak Kar Zarar’da muhasebeleştirilmiş ise bunların ertelenmiş vergi etkileri de dönem vergisini düzeltici bir şekilde bir vergi geliri veya gideri şeklinde muhasebeleştirilir.

Türkiye’de mali zararlar beş yıl boyunca ileriye taşınarak, eğer yeterli kar elde edilmiş ise bu kardan düşülebilir. Bu nedenle mali zararlar nedeniyle ileride tasarruf edilebileceği beklenen vergi tutarı kadar ertelenmiş vergi alacağının doğması beklenir ve muhasebeleştirilir.

Nakit Akımın Raporlanması

Grup net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında mali tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket’in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket’in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Grup’un, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün 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 durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak mali tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur.

Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Grup şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir.

Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır. Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı 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 gösterilirler.

Pay Başına Kazanç

Dönem net karının ilgili olduğu dönemin ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölümü ile bulunan tutardır. Ancak nakdi bir sermaye artırımından mevcut iç kaynakların esas sermayeye eklenmesi ve karşılığında bedelsiz hisse senedi verilmesi durumunda (bölünme), son cari yıl ile önceki yılların karşılaştırmasını mümkün kılmak için önceki yılın hisse başına kazançları, sanki önceki yılda aynı sayıda hisse varmış gibi düzeltmeye tabi tutulur.

Bilanço Tarihinden Sonra Meydana Gelen Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Grup; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

İşletmenin Sürekliliği

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

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.-31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

31.12.2020: Bulunmamaktadır.

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

31.12.2020: Bulunmamaktadır.

5. NAKİT VE NAKİT BENZELERİ

Grup’un nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıdaki gibidir.

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2020
Kasa	6.362
Bankadaki Nakit	32.212
-Vadesiz Mevduatlar	32.212
Pos Alacakları	849.113
	887.687

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirketin ilişkili taraflarla olan borç ve alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Kısa Vadeli)	31.12.2020
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz. Tic. A.Ş.	6.432.732
Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş.	298.915
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	32.859
	6.764.506

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	31.12.2020
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	29.138.087
NL Proje Yönetim A.Ş.	3.542.749
Destel Bilişim Çözümleri A.Ş.	1.222.550
	33.903.386

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Kısa Vadeli)	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)	31.12.2020
Pasifik Gayrimenkul Yat. İnş. A.Ş.	233.744.992
	233.744.992

Ertelenmiş Gelirler (Uzun Vadeli)	31.12.2020
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	1.431.102
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	89.820
Pasifik Merkez Adi Ortaklığı	227.045
Gerçek Kişiler	1.378.562
	3.126.529

*Cari yıl içerisinde Yönetim Kurulu’na yapılan maaş ve benzeri ödemelerin toplamı 960.000 TL’dir.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.-31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2020 yıllarına ait ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin detaylar aşağıda belirtilmiştir.

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 Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide 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	31.12.2020
Ticari alacaklar- 3. taraflardan	92.772.545
Ticari alacaklar- ilişkili taraflardan	6.764.506
Ticari alacaklar reeskontu- 3. taraflardan (-)	(2.139.720)
	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	31.12.2020
Ticari borçlar- 3. taraflara	22.672.655
Ticari borçlar- ilişkili taraflara	9.280
Ticari borçlar reeskontu- 3. taraflara (-)	(1.076.950)
Diğer ticari borçlar	7.356
	21.612.341

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

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup’un 31.12.2020 tarihi itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2020
Verilen depozito ve teminatlar	731.176
	731.176

Kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2020
Ödenecek vergi ve fonlar	766.096
Diğer çeşitli borçlar	1.539
	767.635

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2020
Alınan depozito ve teminatlar	6.144.409
İlişkili taraflara diğer borçlar	233.744.992
	239.889.401

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

9. STOKLAR

Grup’un stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Stoklar	31.12.2020
Yarı mamuller	783.114.907
	783.114.907

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup’un yarı mamul stokları, Merkez Ankara projesindeki tamamlanmamış inşaatlara ilişkin maliyetlerden oluşmaktadır.

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş kısa vadeli giderlerin detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2020
Verilen avanslar- 3. taraflara	37.421.085
Verilen avanslar- ilişkili taraflara	33.903.386
Gelecek aylara ait giderler	157.973
	71.482.444

Peşin ödenmiş uzun vadeli giderlerin detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2020
Arsa katılım payı	141.616.276
Gelecek yıllara ait giderler	166.771
	141.783.047

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

11. ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31.12.2020
Ertelenmiş gelirler- 3. taraflar	878.564.441
Ertelenmiş gelirler- ilişkili taraflar	3.126.529
	881.690.970

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup’un maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Grup, binalarını cari dönemde gerçeğe uygun değer ile raporlamaya başlamıştır. Grup’un mülkiyetinde bulunan 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. Bu değerlemenin sonucunda binaların değeri ertelenen vergi etkisi hariç 922.541 TL artmıştır.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.-31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Maddi Duran Varlık	01.01.2020	Girişler	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.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Duran Varlık	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)
Maddi Duran Varlıklar (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. Varlık değeri düşüklüğü testine tabi tutulmayı gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

14. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Grup’un bina ve binek araç kiralaması yapmaktadır. Binalara ilişkin olarak yapılan kiralama sözleşmeleri genellikle bir yıllık yapılmakta ve belirli bir kira artışı sonrasında her yıl yenilenmektedir. Bu şekilde olan binalara ait sözleşmelerde 1.1.2020 tarihli sözleşmeler yeni sözleşme olarak esas alınmış ve bu tarihten itibaren 2 yıl süre ile süre uzatma opsiyonunun kullanılacağı varsayımı yapılmıştır. Binek araçlar için ortalama kira süresi 3 yıl olup, sözleşme süresi esas alınarak muhasebeleştirilmiştir.

	31.12.2020
Kullanım Hakkı Varlıklar	780.093
Kullanım Hakkı Varlıkları Amortismanı (-)	(290.917)
	489.176

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

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup’un tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek bulunmamaktadır.

Karşılıklar

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

Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	31.12.2020
Dava karşılığı	564.310
	564.310

16. TAAHHÜTLER

31.12.2020: Bulunmamaktadır.

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 olacağı 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 31.12.2020 tarihinde borsada gerçekleşen ortalama faiz oranı olan %15,3 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 31.12.2020 tarihinden itibaren geçerli olan 7.117,17 TL’dir.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Kıdem tazminatı karşılık hesaplarındaki gelişmeler aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	31.12.2020
Kıdem tazminatı karşılığı- uzun vade	465.170
	465.170
Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:	31.12.2020
1 Ocak itibarıyla karşılık	81.998
Hizmet maliyeti	211.223
Faiz maliyeti	9.840
Aktüeryal kayıp / kazanç	162.110
31 Aralık itibarıyla karşılık	465.170

Grup'un kullanılmayan izin karşılığı detayı aşağıdaki gibidir.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	31.12.2020
Kıdem tazminatı karşılığı- kısa vade	93.879
	93.879

2) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2020
Personele borçlar	253.659
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	108.494
	362.153

18. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2020
Devreden KDV	17.868.237
İş avansları	9.248
	17.877.485

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Grup’un diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.12.2020
Ödenecek diğer yükümlülükler	1.369
	1.369

19. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

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

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

Grup’un kayıtlı sermaye tavanı 50.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerinde 50.000 adet paya ayrılmıştır.

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

Grup’un 31 Aralık 2020 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.

Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	
a. MDV’ nin Değerlenmiş Değeri	6.736.500
– Bina Değeri	6.736.500
b. Değerleme Öncesi Net Kayıtlı Değer	5.813.959
– Bina Değeri	5.813.959
c. Değer Artışı (a-b)	922.541
d. Hesaplanan Ertelenen Vergi (-)	(101.480)
e. Net Değer Artışı (c+d)	821.062

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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	31.12.2020
Dönem Başı	-
Dönem içi Kazanç / Kayıp	(162.110)
Ertelenen Vergi Etkisi	35.664
Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(126.446)

Geçmiş Yıllar Kar ve Zararları

	31.12.2020
Geçmiş yıllar zararları (-)	(16.385.576)
	(16.385.576)

20. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Hasılat	31.12.2020
Konut Satış Geliri	32.394.696
Diğer satışlar	247.729
Diğer indirimler (-)	(83.050)
	32.559.375

Grup'un dönem sonu itibariyle satışlarının maliyeti aşağıdaki gibidir.

Satışların Maliyeti	31.12.2020
Satılan Mamuller Maliyeti (-)	(24.934.222)
	(24.934.222)

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Aralık 2020 tarihi sona eren hesap dönemlerinde, Grup’un genel yönetim gideri ve pazarlama gideri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020
Genel yönetim giderleri (-)	(129.378)
Pazarlama giderleri (-)	(5.342.773)
	(5.472.151)

Grup’un genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

Genel Yönetim Giderleri Detayı	31.12.2020
Kıdem tazminatı karşılığı	(4.877)
İzin karşılığı	(2.073)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(1.068)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(8.982)
Vergi, resim ve harçlar	(3.327)
Dava karşılık giderleri	(100.240)
Diğer giderler	(8.811)
	(129.378)

Grup’un pazarlama giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

Pazarlama Giderleri Detayı	31.12.2020
Personel giderleri	(167.081)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(237.793)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(7.485)
Kira gideri	(16.631)
Ofis giderleri	(15.974)
Seyahat giderleri	(1.708)
Reklam ve promosyon giderleri	(4.868.348)
Diğer giderler	(27.753)
	(5.342.773)

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait esas faaliyetlerden gelirler ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31.12.2020
Diğer gelir ve karlar	2.981.095
	2.981.095
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31.12.2020
Kambiyo zararları	(18.962)
Diğer gider ve zararlar	(202.977)
	(221.939)

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

	31.12.2020
TFRS 9 Beklenen zarar karşılığı/iptali	(79.957)
	(79.957)

23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri	31.12.2020
Faiz gelirler	4.547.503
Kambiyo karları	382.924
	4.930.427

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	31.12.2020
Faiz giderleri- krediler ile ilgili olanlar	(12.928.322)
Faiz giderleri- kıdem tazminatı	(9.840)
	(12.938.162)

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

24. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ ile VERGİ GİDERLERİ

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri	31.12.2020
Cari dönem kurumlar vergisi	(425.508)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	1.201.374
	775.866
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	31.12.2020
Dönem karı vergi ve diğer yasal yükümlülük karşılıkları	425.508
Dönem karının peşin ödenen vergi ve diğer yükümlülükleri (-)	(424.651)
	857

b) Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Grup'un ertelenen vergilerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

31.12.2020

Dönem Kar / Zararda Muhasebeleştirilen	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
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
Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Maddi Duran Varlık Değerleme	922.541	(101.480)
Tanımlanmamış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazanç / Kayıp	(162.110)	35.664
Toplam Net Vergi Varlığı		(65.816)
Net Vergi Yükümlülük Toplamı		5.760.016

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, bilanço kalemlerinin yeniden değerlemesi veya vergi usul yasasında belirlenen değerlendirme 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	31.12.2020
Net Dönem Karı/Zararı	(2.399.668)
Hisse senedi sayısı	50.000
1 hissenin nominal değeri (TL)	1
Ödenmiş hisse senedi sayısı	12.500
Hisse Başına Düşen Kar/Zarar	(191,97)

26. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

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

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	31.12.2020
Kısa Vadeli Kiralamalar (TFRS 16)	320.454
	320.454
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	31.12.2020
Uzun Vadeli Kiralamalar (TFRS 16)	149.428
	149.428

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

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.

	31.12.2020
Toplam Borçlar	262.589.831
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(887.687)
Net Borç	261.702.144
Toplam Özkaynak	(18.078.128)
Net Borç/Özsermaye Oranı	(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.

Kredi Riski

Müşterilere vadeli mal satışı yapmak, diğer kişi ve kurumlara borç vermek, kefil olmak, bankalara mevduat yapmak kredi riskinin kaynaklarını teşkil etmektedir. Müşterilerden olan alacağın bir kısmı banka kredi kartına (pos makinesi slipleri) bağlanarak garanti altına alınmış olmaktadır. Önemli bir kısmı içinde alacak senedi alınmakta, senet kefile bağlanmaktadır. Ancak yine önemli bir kısmı tamamen teminatsız verilebilmektedir.

Bu alacakların geri dönüşünün garanti altına alınabilmesi için piyasa koşullarına göre mümkün olduğunca vadesi kısa tutulmaya çalışılmakta; piyasada belirli bir tanınmışlığı olan kişi ve işletmelere satış yapılmaya çalışılmaktadır. Kredi verildikten (mal teslimi yapıldıktan) sonra da durumları devamlı izlenmekte ve borçlunun kredibilitesi kontrol altında tutulmaya çalışılmaktadır. Bu müşterilerden ek teminatlar alınamamaktadır.

Kredi riskine maruz varlıkların görünümü aşağıdaki gibidir.

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

31.12.2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	6.764.506	90.632.825	-	731.176	881.325
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	6.764.506	90.632.825	-	731.176	881.325
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş(brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-

Likidite Riski

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

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

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Piyasa Riski

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

Yabancı Para Riski (Kur Riski)

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

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

Döviz pozisyonu tablosu	31.Ara.20			Toplam TL Karşılığı
	USD	EUR	GBP	
Nakit ve nakit benzerleri	89	3.494	879	40.877
Net Yabancı Para Pozisyonu	89	3.494	879	40.877

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)	-	-

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

a) Grup 25 Mart 2021 tarihi Genel Kurul kararı ile sermayesinin, her biri 1 TL değerinde 50.000 adet paya ayrılmış toplamda 50.000 TL’ den her biri 1 TL değerinde 49.450.000 adet paya ayrılmış toplamda 49.450.000 TL’ye çıkartmıştır. Söz konusu değişiklik 29 Mart 2021 tarihi itibarıyla tescil edilerek Türkiye Sicil Gazetesi’nde yayınlanmıştır.

b) Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 8 Nisan 2021 tarihinde yapmış olduğu Olağanüstü Genel Kurul’unda almış olduğu karar ile müşterek faaliyeti durumunda olan Pasifik Merkez Adi Ortaklığı’nın kalan %50,10 hissesinin Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’ den kısmi bölünme yoluyla devralınmasına karar verilmiştir.

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

31.12.2020: Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm sürecini tamamlamamakla birlikte söz konusu tebliğ kapsamında hazırlanması gereken sınırlamalara 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 Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2020
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	12.500
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	-
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-
Diğer varlıklar		304.706
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	317.206
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-
F Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	298.915
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	10.867
Diğer kaynaklar		7.424
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	317.206

Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek faaliyetinin

11.12.–31.12.2020 Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Açıklayıcı Dipnotları

(Tüm tutarlar “TL” olarak gösterilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2020
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-
A2	Mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	12.500,00
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 iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-
J	Gayri nakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-
Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	0,0%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	3,9%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,0%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,0%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	2750,7%
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	3,9%

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 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.