

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığının
1 Ocak- 30 Eylül 2024 Hesap Dönemine
Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER

Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu	1
Özet Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosu	3
Özet Konsolide Özsermaye Değişim Tablosu	4
Özet Konsolide Nakit Akış Tablosu	5
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6-35

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 Tarihleri İtibarıyla Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	NOT	30.09.2024	31.12.2023
DÖNEN VARLIKLAR		18.524.038.242	15.592.882.332
Nakit ve nakit benzerleri	4	14.872.617	144.972.585
Finansal yatırımlar		3.735.015	2.234.529
Ticari alacaklar		4.165.851.556	4.606.925.710
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5	24.740.380	30.277.887
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	4.141.111.176	4.576.647.823
Diğer alacaklar		20.652.158	4.786.655
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	12.447.711	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		8.204.447	4.786.655
Stoklar	7	12.560.143.144	9.017.835.620
Peşin ödenmiş giderler		1.610.996.967	1.685.682.085
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	5	270.567.811	952.860.391
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	1.340.429.156	732.821.694
Diğer dönen varlıklar		147.786.785	130.445.148
DURAN VARLIKLAR		28.479.115.112	25.631.863.940
Diğer alacaklar		3.579.638	396.359.115
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	-	391.393.364
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		3.579.638	4.965.751
Stoklar	7	16.145.215.388	14.840.462.899
Maddi duran varlıklar	10	91.776.066	112.816.896
Kullanım hakkı varlıkları		15.042.675	18.514.062
Maddi olmayan duran varlıklar		2.470.817	3.382.031
Peşin ödenmiş giderler		11.787.430.023	9.883.692.134
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	11.787.430.023	9.883.692.134
Diğer duran varlıklar		433.600.505	376.636.803
TOPLAM VARLIKLAR		47.003.153.354	41.224.746.272

Takip eden notlar, ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 Tarihleri İtibarıyla Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

YÜKÜMLÜLÜKLER	NOT	30.09.2024	31.12.2023
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.541.265.745	4.627.778.800
Kısa vadeli borçlanmalar	11	3.854.188.536	1.526.041.590
Ticari borçlar		3.658.883.589	2.969.419.590
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5	-	255.665.302
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	3.658.883.589	2.713.754.288
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		12.854.924	7.230.035
Diğer borçlar		11.521.986	121.514.588
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	-	95.436.398
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		11.521.986	26.078.190
Diğer kısa vadeli karşılıklar		3.816.710	3.572.997
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		3.816.710	3.572.997
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		19.133.770.676	19.032.091.583
Uzun vadeli borçlanmalar	11	5.451.902.053	5.546.037.346
Ticari borçlar		862.883.371	2.304.840.423
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	862.883.371	2.304.840.423
Diğer borçlar		329.580.034	91.829.044
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	276.731.805	44.901.275
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		52.848.229	46.927.769
Ertelenmiş gelirler		12.466.505.654	11.061.143.179
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	5	229.513.993	132.478.771
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	9	12.236.991.661	10.928.664.408
Uzun vadeli karşılıklar		22.899.564	28.241.591
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		16.208.264	16.388.620
- Diğer uzun vadeli karşılıklar		6.691.300	11.852.971
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	12	20.328.116.933	17.564.875.889
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		20.327.529.739	17.564.078.129
Ödenmiş sermaye		4.800.000.000	1.640.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		3.858.638.195	3.576.780.730
Geri Alınmış Paylar (-)		(24.274.057)	-
Paylara ilişkin primler/(iskontolar)		1.355.376.481	1.355.376.481
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		(7.963.215)	(6.779.014)
-Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak		(7.963.215)	(6.779.014)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		96.827.717	50.407.303
Geçmiş yıllar karları/ (zararları)		7.460.014.750	9.576.920.611
Net dönem karı/ (zararı)		2.788.909.868	1.371.372.018
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		587.194	797.760
TOPLAM KAYNAKLAR		47.003.153.354	41.224.746.272

Takip eden notlar, ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR KISMI	NOT	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
Hasılat	13	363.474.880	575.851.624	62.537.044	575.851.624
Satışların maliyeti (-)	13	(198.796.532)	(6.348.923)	(73.254.884)	(6.348.923)
Brüt Kar		164.678.348	569.502.701	(10.717.840)	569.502.701
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	(138.677.946)	(182.292.508)	(57.499.778)	(48.931.348)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	14	(94.168.958)	(52.449.763)	(62.263.781)	(16.357.312)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	15.852.927	6.049.422	1.100.078	2.992.400
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	15	(15.343.660)	(10.390.285)	(2.511.341)	(2.198.633)
Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)		(67.659.289)	330.419.567	(131.892.662)	505.007.808
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		15.498.829	76.769.102	9.408.152	32.526.256
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-	-	1.512.342	-
Tfıs 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü					
Kazançları/(Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri		228.931	2.021.935	(168.792)	(595.613)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/ (Zararı)		(51.931.529)	409.210.604	(121.140.960)	536.938.451
Finansal Gelirler	16	913.775.896	188.776.580	392.424.323	145.057.593
Finansal Giderler (-)	16	(1.432.353.322)	(190.780.436)	(555.266.564)	(70.527.286)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/ (Kayıpları)		3.359.208.254	768.357.123	1.667.874.516	(1.676.399.490)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/ (Zararı)		2.788.699.299	1.175.563.871	1.383.891.315	(1.064.930.732)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/ (Gideri)		-	-	-	-
Dönem Vergi Gideri (-)		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)		-	-	-	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/ (Zararı)		2.788.699.299	1.175.563.871	1.383.891.315	(1.064.930.732)
Net Dönem Karı/ (Zararı)		2.788.699.299	1.175.563.871	1.383.891.315	(1.064.930.732)
Dönem Karının Dağılımı		2.788.699.299	1.175.563.871	1.383.891.315	(1.064.930.732)
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(210.569)	(377.947)	-	-
- Ana Ortaklık Payları		2.788.909.868	1.175.941.818	1.383.891.315	(1.064.930.732)
Pay Başına Kazanç		0,58	0,24	0,29	(0,22)
Konsolide Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(1.184.201)	(845.268)	364.269	(837.680)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm		(1.184.201)	(845.268)	364.269	(837.680)
Kazançları/(Kayıpları)					
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir		(1.184.201)	(845.268)	364.269	(837.680)
Toplam Kapsamlı Gelir		2.787.515.098	1.174.718.603	1.384.255.584	(1.065.768.412)

Takip eden notlar, ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı
30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Özkaynaklar Değişim Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası’nın (“TL”) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		Birikmiş karlar/ (zararlar)				
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar (-)	Paylara ilişkin primler / (iskontolar)	Tanımlanmış fayda planları birikmiş yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları/ (zararları)	Dönem net karı/ (zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar toplamı	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1.1.2023	1.000.000.000	2.894.942.694	-	1.034.203.146	(2.413.023)	7.120.926	1.932.277.044	8.324.145.730	15.190.276.517	-	15.190.276.517
Transferler	-	-	-	-	-	43.286.377	8.280.859.353	(8.324.145.730)	-	-	-
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	1.175.941.818	1.175.941.818	(377.947)	1.175.563.871
Toplam diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(845.268)	-	-	-	(845.268)	-	(845.268)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(845.268)	-	-	1.175.941.818	1.175.096.550	(377.947)	1.174.718.603
Sermaye artırımı	63.862.500	1.258.605.769	-	321.173.335	-	-	-	-	1.643.641.604	-	1.643.641.604
Payların geri alım işlemleri dolayısıyla meydana gelen artış/ (azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı ortaklık edinimi dolayısıyla meydana gelen artış (azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30.09.2023	1.063.862.500	4.153.548.463	-	1.355.376.481	(3.258.291)	50.407.303	10.213.136.397	1.175.941.818	18.009.014.671	(377.947)	18.008.636.724
1.1.2024	1.640.000.000	3.576.780.730	-	1.355.376.481	(6.779.014)	50.407.303	9.576.920.611	1.371.372.018	17.564.078.129	797.760	17.564.875.889
Transferler	-	-	-	-	-	46.420.414	1.324.951.604	(1.371.372.018)	-	-	-
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	2.788.909.868	2.788.909.868	(210.569)	2.788.699.299
Toplam diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(1.184.201)	-	-	-	(1.184.201)	-	(1.184.201)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(1.184.201)	-	-	2.788.909.868	2.787.725.667	(210.569)	2.787.515.098
Sermaye artırımı	3.160.000.000	281.857.465	-	-	-	-	(3.441.857.465)	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Dolayısıyla Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	(24.274.057)	-	-	-	-	-	(24.274.057)	-	(24.274.057)
30.09.2024	4.800.000.000	3.858.638.195	(24.274.057)	1.355.376.481	(7.963.215)	96.827.717	7.460.014.750	2.788.909.868	20.327.529.739	587.194	20.328.116.933

Takip eden notlar, ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	NOT	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Net Karı/ (Zararı)		2.788.699.299	1.175.563.871
Dönem Net Karı/ (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler		15.540.940	25.406.347
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		555.771	19.054.491
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	16	435.502.301	(11.702.879)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/ (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(15.359.596)	(76.593.624)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		3.224.938.715	1.131.728.206
Ticari Alacaklardaki Azalış/ (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6	441.074.157	298.134.911
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/ (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		376.913.974	(275.674.029)
Stoklardaki Azalışlar/ (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	7	(4.847.060.013)	(16.340.417.454)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış/ (Artış)		(1.829.052.771)	(7.695.482.002)
Ticari Borçlardaki Artış/ (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	6	(752.493.053)	8.283.061.650
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/ (Azalış)		5.624.889	12.223.378
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/ (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		223.194.786	(818.219.548)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/ (Azalış)	9	1.405.362.475	830.902.005
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/ (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		(74.305.339)	11.081.879.853
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(3.437.864)	(2.985.655)
Parasal kayıp / kazanç		(6.934.227)	(19.996.279)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.836.174.271)	(3.514.844.964)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Geri Alınan Paylarla İlgili Nakit Çıkışları		(24.274.057)	-
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		-	(630.233)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu		13.859.110	867.531.013
Elde Edilen Nakit Girişleri			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		17.572.883	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(7.690.392)	(45.467.116)
Alınan Faiz	16	924.384.574	183.514.236
Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		923.852.118	1.004.947.900
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Pay ve Diğer Özkaynak Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	1.643.641.603
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.234.011.653	1.984.793.858
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış/ (Azalış)		(95.436.398)	(1.195.173.321)
Ödenen Faiz	16	(1.356.353.070)	(171.124.943)
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış		782.222.185	2.262.137.197
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		(130.099.968)	(247.759.867)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	144.972.585	395.230.045
DÖNEM SONU NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	14.872.617	147.470.178

Takip eden notlar, ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirketin merkez adresi aşağıdaki gibidir:

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

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

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

Grup'un 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sermayesi 4.800.000.000 TL'dir. Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	30 Eylül 2024	%	31 Aralık 2023
Fatih Erdoğan	13,68	656.426.959	17,61	288.785.880
Abdulkerim Fırat	13,68	656.426.971	17,61	288.785.884
Mehmet Erdoğan	13,68	656.426.954	17,61	288.785.879
Pasifik Holding A.Ş.	14,06	674.670.774	14,06	230.512.520
Halka açık kısım	44,90	2.156.048.342	33,11	543.129.837
Sermaye	100	4.800.000.000	100	1.640.000.000

Şirket, bağlı ortaklığı ve müşterek faaliyetlerinin tamamı bundan sonra Grup olarak ifade edilecektir.

Grup'un 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 239 kişidir (31 Aralık 2023: 269 kişi).

Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması

1 Ocak- 30 Eylül 2024 ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolar, 11 Kasım 2024 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Bağlı Ortaklık

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

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

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

Müşterek Faaliyetler

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

İştirak Oranı (%)		
Ortaklığın Unvanı	Faaliyet Konusu	30 Eylül 2024
Pasifik-Merkez Ankara Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik Levent Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik-Kemerburgaz Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik- Göktürk Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99
Pasifik- Bodrum Adi Ortaklığı	İnşaat ve Taahhüt	%99

a. Merkez Ankara Adi Ortaklığı

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

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

Next Level İstanbul Projesi, 29 Nisan 2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Pasifik Levent Adi Ortaklığı arasında yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Levent Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi 1799 Ada, 1

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Parsel 'de kayıtlı, turizm-ticaret-konut fonksiyonlu 14.445,83 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 101.302,43m2'dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 25 Ocak 2023 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Satışları devam eden, rezidans, ofis ve ticari birimlerden oluşan projenin 2026 yılı ortasında tamamlanması beklenmektedir.

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

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a) Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

Grup'un konsolide finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS'ler, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet konsolide finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

b) Konsolide Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

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

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

c) Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Grup bu nedenle, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2024	2.526,16	1,000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,3586
30 Eylül 2023	1.691,04	1,4938

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.

- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

- Enflasyonun, Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

d) Kullanılan Para Birimi

Grup'un faaliyetlerinde kullanılan para birimi Türk Lirası olup, raporlamada da aynı para birimi kullanılmıştır.

e) İşletmenin Sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

f) Netleştirme/ Mahsup

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2.2 Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Konsolide finansal tablolar, Grup'un ve Grup'un bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmeler ile müşterek faaliyetlerin 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; ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Grup'un mevcut ortaklıklarının sermaye payındaki değişiklikler

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

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

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

Bağlı Ortaklık Paylar:

Bağlı Ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli para birimi	Grup'un pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)
			30 Eylül 2024
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	Ankara	TL	% 70

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

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

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

f) Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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.

g) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması; Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGG, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri; Ocak 2023'te KGG TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü"

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları; KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar:

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları; KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı; KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. Ayrıca, KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüştürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

KGK tarafından yapılan duyuruyla aşağıdaki işletmeler açısından Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir:

- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar. KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

c) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler:

TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları; Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

d) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler:

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler ile UFRS 18 Standardı UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama; Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin konvertibl olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para birimi konvertibl olmadığında döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

birimi konvertibl olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin konvertibl olmaması durumunun işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Söz konusu değişiklik Grup için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı; Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren ara döneme ait özet konsolide finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet konsolide finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket Not 1'de detayları verilen Merkez Caddesi Yönetim A.Ş.'ye 2023 yılındaki kuruluşundan itibaren %70 oranla ortak olmuştur. Söz konusu bağlı ortaklığın henüz gayriaktif durumda olması ile beraber Grup 2023 yılının ilk çeyreğinden itibaren yaptığı raporlamalarda konsolide finansal tablolar düzenlemektedir.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup'un nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kasa	4.461	6.941
Banka mevduatları	14.868.156	144.965.644
	14.872.617	144.972.585

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup'un ilişkili taraflarla olan kısa vadeli ticari alacaklarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Pasifik Perakende Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	15.761.876	19.092.534
Pasifik Yenilenebilir Enerji A.Ş.	297.900	-
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	8.680.604	10.507.664
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	-	677.689
	24.740.380	30.277.887

Grup'un ilişkili taraflarla olan kısa vadeli ticari borçlarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	204.541.426
Pasifik Donanım ve Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş.	-	6.901.423
Pasifik Perakende Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	-	56.934
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	43.620.048
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	-	545.471
	-	255.665.302

Grup'un ilişkili taraflarla olan kısa vadeli diğer alacaklarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Pasifik Holding A.Ş.	12.447.711	-
	12.447.711	-

Grup'un ilişkili taraflarla olan kısa vadeli diğer borçlarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Pasifik Donanım ve Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş.	-	3.048.387
Fatih Erdoğan	-	13.785.463
Mehmet Erdoğan	-	13.785.463
Abdulkerim Fırat	-	13.785.463
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	4.444.095
Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	-	46.498.165
Pasifik Perakende Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	-	89.362
	-	95.436.398

Grup'un ilişkili taraflarla olan uzun vadeli diğer alacaklarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	391.393.364
	-	391.393.364

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Grup'un ilişkili taraflarla olan uzun vadeli diğer borçlarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	238.348.863	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	18.544.312	24.942.421
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	16.502.690	19.379.577
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	3.335.940	579.277
	276.731.805	44.901.275

Grup'un ilişkili taraflarla kısa vadeli peşin ödemiş giderlerinin bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	13.100.137	-
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	360.000	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	257.107.674	289.146.929
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	663.713.462
	270.567.811	952.860.391

Grup'un ilişkili taraflarla olan uzun vadeli ertelenmiş gelirlerinin bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Fatih Erdoğan	229.513.993	132.478.771
	229.513.993	132.478.771

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu'na yapılan maaş ve benzeri ödemelerin toplamı 7.693.531 TL'dir
(30.09.2023: 7.637.717 TL'dir).

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup' un kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	4.346.633.004	4.811.490.243
- İlişkili taraflardan	27.477.849	110.911.540
- Diğer taraflardan	4.319.155.155	4.700.578.703
Alacak senetleri	2.800.000	10.616.127
- Diğer taraflardan	2.800.000	10.616.127
	4.349.433.004	4.822.106.370
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(183.581.448)	(215.180.660)
- İlişkili taraflardan	(2.737.469)	(80.633.653)
- Diğer taraflardan	(180.843.979)	(134.547.007)
	4.165.851.556	4.606.925.710

Grup'un İlişkili Taraflardan alacakları Not 5'de detaylı olarak açıklanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Grup' un kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	3.653.915.093	3.342.071.486
- İlişkili taraflara	-	278.716.293
- Diğer taraflara	3.653.915.093	3.063.355.193
Borç senetleri	123.515.040	273.459.683
- Diğer taraflara	123.515.040	273.459.683
	3.777.430.133	3.615.531.169
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(118.546.544)	(646.111.579)
- İlişkili taraflara	-	(23.050.991)
- Diğer taraflara	(118.546.544)	(623.060.588)
	3.658.883.589	2.969.419.590

Grup' un uzun vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	1.891.406.515	5.010.859.105
- Diğer taraflara	1.891.406.515	5.010.859.105
	1.891.406.515	5.010.859.105
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(1.028.523.144)	(2.706.018.682)
- Diğer taraflara	(1.028.523.144)	(2.706.018.682)
	862.883.371	2.304.840.423

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

Grup'un İlişkili Taraflardan alacakları Not 5'de detaylı olarak açıklanmıştır.

7. STOKLAR

Grup'un stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli stoklar	12.560.143.144	9.017.835.620
- Merkez Ankara Projesi	12.560.143.144	9.017.835.620
Uzun vadeli stoklar	16.145.215.388	14.840.462.899
- Kemerburgaz Projesi	6.665.085.402	6.244.127.497
- Göktürk Projesi	6.425.390.643	5.604.168.767
- Bodrum Projesi	969.435.854	1.366.602.187
- Levent	2.085.303.489	1.625.564.448
	28.705.358.532	23.858.298.519

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

- Next Level Kemer Projesi, 15 Aralık 2021 tarihinde Eyüpsultan Belediyesi tarafından ihale yapılarak 26 Ocak 2022 tarihinde Pasifik Kemberburgaz Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) ihaleyi kazanarak sözleşme imzalanmıştır. Next Level Kemer Projesi, İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemberburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 244 Ada, 1 Parsel' de kayıtlı 35.966,98 m2 'lik arsanın satın alınması amacıyla kurulmuştur. Satışları devam eden Next Level Kemer konut projesinin arsa bedeline ilişkin taksit ödemeleri tamamlanmıştır. Toplam inşaat alanı 78.952,15 m2 olan projenin ilk inşaat ruhsatı 9 Ocak 2023 tarihinde alınmış ve Mayıs 2023'ten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır.

- Next Level Country Projesi, 15 Aralık 2021 tarihinde Eyüpsultan Belediyesi tarafından ihale yapılarak 01 Nisan 2022 tarihinde Pasifik Göktürk Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) ihaleyi kazanarak sözleşme imzalanmıştır. Next Level Country Projesi, İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemberburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 246 Ada, 5 Parsel' de 42.596,97 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilecektir. Toplam inşaat alanı 82.493,70m2 olan projenin ilk inşaat ruhsatı 12 Ocak 2023 tarihinde alınmış olup, Mayıs 2023 itibarıyla hafriyat ve zemin iyileştirmelerine yönelik inşaat faaliyetleri başlamıştır.

-Next Level Bodrum Projesi, 12 Mayıs 2023 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi'nde kayıtlı toplam 51.398 m2'lik konut, ticaret ve park fonksiyonlu arsa alanları içerisinde inşa edilecektir. Ruhsat çalışmaları devam eden projenin, 2027 yılı ortasında tamamlanması planlanmaktadır

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Grup' un peşin ödenmiş kısa vadeli giderlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	1.274.810.247	723.560.089
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	270.567.811	952.860.391
Gelecek aylara ait giderler	65.618.909	9.261.605
	1.610.996.967	1.685.682.085

Grup' un peşin ödenmiş uzun vadeli giderlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Verilen avanslar (*)	11.765.869.346	9.880.312.690
Gelecek yıllara ait giderler	21.560.677	3.379.444
	11.787.430.023	9.883.692.134

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

9. ERTELENMİŞ GELİRLER

Grup'un cari dönem itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

Grup'un uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan avanslar	1.907.528.734	814.974.948
- İlişkili taraflardan	229.513.993	132.478.771
- Diğer taraflardan	1.678.014.741	682.496.177
Ertelenmiş gelirler (*)	10.558.976.920	10.246.168.231
	12.466.505.654	11.061.143.179

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2024	Girışler	Transferler	Çıkışlar	30 Eylül 2024
<u>Maliyet değeri</u>					
Tesis, makine ve cihazlar	17.504.519	99.723	-	-	17.604.242
Taşıtlar	14.208.372	-	-	-	14.208.372
Demirbaşlar	65.562.465	2.524.925	-	-	68.087.390
Özel maliyetler	40.266.039	-	-	-	40.266.039
Yapılmakta olan yatırımlar	12.551.625	5.021.258	-	(17.572.883)	-
Toplam	150.093.020	7.645.906	-	(17.572.883)	140.166.043
<u>Birikmiş amortismanlar (-)</u>					
Tesis, makine ve cihazlar	3.029.615	1.065.973	-	-	4.095.588
Taşıtlar	557.330	1.203.097	-	-	1.760.427
Demirbaşlar	25.391.381	4.233.382	-	-	29.624.763
Özel maliyetler	8.297.798	4.611.401	-	-	12.909.199
Toplam	37.276.124	11.113.853	-	-	48.389.977
30 Eylül 2024 itibarıyla net defter değeri	112.816.896				91.776.066

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2023	Girişler	Transferler	Çıkışlar	30 Eylül 2023
<u>Maliyet Değeri</u>					
Tesis, makine ve cihazlar	16.987.799	289.328	-	-	17.277.127
Taşıtlar	1.597.015	6.871.710	-	-	8.468.725
Mobilya ve demirbaşlar	48.907.683	12.338.398	-	-	61.246.081
Özel maliyetler	22.711.761	17.020.901	-	-	39.732.662
Yapılmakta olan yatırımlar	3.312.343	8.693.226	-	-	12.005.569
Toplam	93.516.601	45.213.563			138.730.164
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>					
Tesis, makine ve cihazlar	1.258.246	1.331.340	-	-	2.589.586
Taşıtlar	127.815	147.002	-	-	274.817
Mobilya ve demirbaşlar	19.378.858	4.361.382	-	-	23.740.240
Özel maliyetler	1.062.937	5.219.562	-	-	6.282.499
Toplam	21.827.856	11.059.286	-	-	32.887.142
30 Eylül 2023 itibarıyla net defter değeri	71.688.745				105.843.022

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR**A. Kredi Yükümlülükleri**

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli banka kredileri	3.852.518.578	1.524.387.180
Uzun vadeli banka kredileri	5.444.194.100	5.533.780.689
	9.296.712.678	7.058.167.869

Grup'un cari dönem ve önceki dönem itibarıyla finansal borçlarının vade yapısı aşağıdaki gibidir.

Kredi Vade Yapısı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1 yıl içerisinde ödenecek	3.852.518.578	1.524.387.180
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	2.007.641.006	2.054.108.790
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	1.541.553.114	2.130.384.640
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	1.176.428.574	833.988.395
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	718.571.406	515.298.864
	9.296.712.678	7.058.167.869

B. Diğer Finansal Yükümlülükler

Grup'un kredi kartı borçları aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kredi kartı borçları	3.675	8.346
	3.675	8.346

C. Kiralama Yükümlülükleri

Grup'un kısa ve uzun vadeli kiralamalarının detayları aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli kiralamalar	1.666.283	1.646.064
	1.666.283	1.646.064

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli kiralamalar	7.707.953	12.256.657
	7.707.953	12.256.657

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. ÖZKAYNAKLAR

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

Ortaklar	%	30 Eylül 2024	%	31 Aralık 2023
Fatih Erdoğan	13,68	656.426.959	17,61	288.785.880
Abdulkerim Fırat	13,68	656.426.971	17,61	288.785.884
Mehmet Erdoğan	13,68	656.426.954	17,61	288.785.879
Pasifik Holding A.Ş.	14,06	674.670.774	14,06	230.512.520
Halka açık kısım	44,90	2.156.048.342	33,11	543.129.837
Sermaye	100	4.800.000.000	100	1.640.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		3.858.638.195		3.576.780.730
Düzeltilmiş sermaye		8.658.638.195		5.216.780.730

Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL kayıtlı nominal bedeldeki 4.800.000.000 adet (31 Aralık 2023: 1.640.000 adet / her biri 1 TL) hisseden oluşmaktadır. Şirket, 7 Haziran 2024 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında 5.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.640.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin şirket iç kaynaklarından karşılanmak üzere toplam 3.160.000.000 TL artırılarak 4.800.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar vermiştir. Bu karar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 11 Temmuz 2024 tarihinde onaylanmıştır. Son değişiklik ile beraber mevcut paylar 674.670.838 A grubu, 4.125.329.162 adeti ise B grubu olarak iki gruba ayrılmıştır. A grubu payların yönetim kurulu üye seçimlerinde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Paylara İlişkin Primler

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Hisse senedi ihraç primleri	1.355.376.481	1.355.376.481
	1.355.376.481	1.355.376.481

Geri Alınmış Paylar (-)

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Geri Alınmış Paylar	(24.274.057)	-
	(24.274.057)	-

Grup'un 30.09.2024 tarihi itibarıyla geri alınan paylarının toplam nominal değeri 15.000.000 TL olup, bu payların sermayeye oranı %0,31250'ye ulaşmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Yasal yedekler	96.827.717	50.407.303
	96.827.717	50.407.303

13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Grup'un dönem sonu ve önceki dönem itibarıyla gayrimenkul satış gelirleri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Yurtiçi satışlar	363.514.332	575.851.624
Satış iskontoları (-)	(39.452)	-
	363.474.880	575.851.624

Grup'un dönem sonu ve önceki dönem itibarıyla satışların maliyeti de aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Satışların maliyeti	(198.796.532)	(6.348.923)
	(198.796.532)	(6.348.923)

14. FAALİYET GİDERLERİ (-)

Grup'un faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Genel yönetim giderleri	(138.677.946)	(182.292.508)
Pazarlama giderleri	(94.168.958)	(52.449.763)
	(232.846.904)	(234.742.271)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ (GİDERLER)

Grup'un esas faaliyetlerinden diğer geliri aşağıdaki gibidir.

Esas Faaliyetlerden Gelirler	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Kambiyo gelirleri	11.351.796	-
Konusu kalmayan karşılıklar	2.153.079	-
Diğer gelirler	2.348.052	6.049.422
	15.852.927	6.049.422

Grup'un esas faaliyetlerinden diğer giderleri aşağıdaki gibidir.

Esas Faaliyetlerden Giderler (-)	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Kambiyo giderleri	(15.337.645)	(5.701.063)
Diğer giderler	(6.015)	(4.689.222)
	(15.343.660)	(10.390.285)

16. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Grup'un finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

Finansman Gelirleri	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Faiz gelirleri	909.024.978	183.514.236
Kambiyo gelirleri	3.547.423	5.075.206
Reeskont faiz gelirleri	1.203.495	187.138
	913.775.896	188.776.580

Grup'un finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

Finansman Giderleri (-)	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Kredi faiz giderleri	(1.356.353.070)	(171.124.943)
Reeskont faiz giderleri	(74.114.773)	(17.386.955)
Kambiyo giderleri	(545.652)	-
Diğer faiz giderleri	(1.339.827)	(2.268.538)
	(1.432.353.322)	(190.780.436)

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Net Dönem Karı	2.788.699.299	1.175.563.871
Hisse senedi sayısı	4.800.000.000	4.800.000.000
1 hissenin nominal değeri	1	1
Ağırlıklı hisse senedi sayısı	4.800.000.000	4.800.000.000
Hisse Başına Düşen Kar	0,58	0,24

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Yabancı Para Riski (Kur Riski)

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu - 30.09.2024	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	34.660	-	908
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	481.052	14.098	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	515.712	14.098	908
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	515.712	14.098	908
10. Ticari Borçlar	42.936.935	1.254.996	995
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	42.936.935	1.254.996	995
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	12.546.721	358.549	7.600
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	12.546.721	358.549	7.600
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	55.483.656	1.613.544	8.595
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (9-18+19)	(54.967.944)	(1.599.446)	(7.687)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(55.448.996)	(1.613.544)	(7.687)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu – 31 Aralık 2023	TL karşılığı (Endeksli değer)	TL karşılığı (Tarihi değer)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa-Banka hesapları dâhil)	360	265	9	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	29.919.948	22.022.632	729.408	16.890
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	29.920.308	22.022.897	729.417	16.890
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	29.920.308	22.022.897	729.417	16.890
10. Ticari Borçlar	83.807.159	(61.686.412)	(548.833)	(1.394.330)
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	83.807.159	(61.686.412)	(548.833)	(1.394.330)
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	7.300.231	(5.373.348)	(173.349)	(8.000)
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	7.300.231	(5.373.348)	(173.349)	(8.000)
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	91.107.390	(67.059.760)	(722.182)	(1.402.330)
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (9-18+19)	(61.187.082)	(45.036.863)	7.235	(1.385.440)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(83.806.799)	(61.686.147)	(548.824)	(1.394.330)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Kur riskine duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurundaki %20'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %20'luk oran, döviz akurlarında beklenen olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %20'lik kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

	Kar / Zarar	
30 Eylül 2024	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
USD'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:		
USD net varlık / yükümlülüğü	(10.914.940)	10.914.940
USD riskinden korunan kısım (-)	-	-
USD net etki	(10.914.940)	10.914.940
EUR'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:		
EUR net varlık / yükümlülüğü	(58.684)	58.684
EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-
EUR net etki	(58.684)	58.684
Toplam etki	(10.973.624)	10.973.624

	Kar / Zarar	
31 Aralık 2023	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
USD'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:		
USD net varlık / yükümlülüğü	42.597	(42.597)
USD riskinden korunan kısım (-)	-	-
USD net etki	42.597	(42.597)
EUR'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde:		
EUR net varlık / yükümlülüğü	(9.025.837)	9.025.837
EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-
EUR net etki	(9.025.837)	9.025.837
Toplam etki	(8.983.240)	8.983.240

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

19. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30.09.2024	31.12.2023
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	16.556.850	144.522.149
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	28.705.358.532	23.858.298.519
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.938.665	2.938.665
D İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	12.447.711	391.393.364
E Diğer varlıklar		18.266.725.260	16.827.864.238
F Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	47.004.027.018	41.225.016.935
G Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	9.296.716.353	7.058.176.215
H Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
I Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	9.374.236	13.902.721
J İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	276.731.805	140.337.673
K Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	20.329.012.773	17.565.155.356
L Diğer kaynaklar		17.092.191.851	16.447.444.970
M Toplam kaynaklar (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	47.004.027.018	41.225.016.935

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	30.09.2024	31.12.2023
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Mevduat/ katılım hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	14.856.602	172.556.519
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	2.938.665,00	-
N	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	3.854.489.880	5.236.709.951
O	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
P	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	-	-

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	30.09.2024	31.12.2023	Asgari/ Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	61%	58%	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	0%	≤ %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	66%	71%	≤ %500
8	TL ve döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	0%	≤ %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0%	0%	≤ %10

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 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.