



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2024 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2024 yılı 3 Aylık Finansal Raporlar



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2024	Önceki Dönem 31.12.2023
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		19.953.763	120.507.052
Finansal Yatırımlar			1.336.062	1.892.480
Ticari Alacaklar			962.845.577	3.901.744.722
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5		37.725.969	25.643.123
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		925.119.608	3.876.101.599
Diğer Alacaklar			5.457.525	4.053.336
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			5.457.525	4.053.336
Stoklar	7		6.627.864.300	7.637.437.365
Peşin Ödenmiş Giderler			924.027.097	1.427.647.595
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5		218.653.832	807.002.019
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8		705.373.265	620.645.576
Diğer Dönen Varlıklar			116.802.268	110.471.707
ARA TOPLAM			8.658.286.592	13.203.754.257
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			8.658.286.592	13.203.754.257
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar			2.488.831	2.488.832
Diğer Alacaklar			3.601.380	335.686.749
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar				331.481.126
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			3.601.380	4.205.623
Stoklar	7		13.126.183.436	12.568.770.449
Maddi Duran Varlıklar	10		82.410.205	95.547.536
Kullanım Hakkı Varlıkları			14.707.510	15.680.036
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			2.610.651	2.864.329
Peşin Ödenmiş Giderler	8		12.373.359.093	8.370.753.559
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			12.373.359.093	8.370.753.559
Diğer Duran Varlıklar			338.319.064	318.983.414
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			25.943.680.170	21.710.774.904
TOPLAM VARLIKLAR			34.601.966.762	34.914.529.161
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	11		2.041.275.825	1.292.443.947
Ticari Borçlar			2.217.092.161	2.514.877.970
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5		155.810.339	216.529.533
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		2.061.281.822	2.298.348.437
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			14.598.560	6.123.303
Diğer Borçlar			26.343.501	102.906.380
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar			9.722.658	80.827.545
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			16.620.843	22.078.835
Kısa Vadeli Karşılıklar			4.175.928	3.026.063
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			4.175.928	3.026.063
ARA TOPLAM			4.303.485.975	3.919.377.663
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			4.303.485.975	3.919.377.663
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	11		4.041.643.851	4.697.081.943
Ticari Borçlar	6		1.625.402.089	1.952.028.747
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			1.625.402.089	1.952.028.747
Diğer Borçlar			64.200.323	77.772.384
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar			35.056.893	38.028.047
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			29.143.430	39.744.337
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			9.907.519.448	9.367.967.190
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5		99.130.445	112.199.685
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9		9.808.389.003	9.255.767.505

Uzun Vadeli Karşılıklar		21.612.658	23.918.531
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		13.858.454	13.879.944
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		7.754.204	10.038.587
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		15.660.378.369	16.118.768.795
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		19.963.864.344	20.038.146.458
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	12	14.638.102.418	14.876.382.703
Ödenmiş Sermaye		1.640.000.000	1.640.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		2.778.226.030	2.778.226.030
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		1.147.903.268	1.147.903.268
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-5.664.061	-5.741.322
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		42.691.244	42.691.244
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		9.273.303.483	8.110.940.851
Net Dönem Karı veya Zararı		-238.357.546	1.162.362.632
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		14.638.102.418	14.876.382.703
TOPLAM KAYNAKLAR		34.601.966.762	34.914.529.161

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	13	174.728.489	0
Satışların Maliyeti	13	-103.716.706	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		71.011.783	0
BRÜT KAR (ZARAR)		71.011.783	0
Genel Yönetim Giderleri	14	-51.116.721	-88.599.547
Pazarlama Giderleri	14	-26.455.755	-13.442.534
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	5.113.103	1.206.855
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	15	-8.457.325	-662.451
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-9.904.915	-101.497.677
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		804.340	30.666.230
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri		20.245	1.549.298
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-9.080.330	-69.282.149
Finansman Gelirleri	16	243.327.303	1.925.284
Finansman Giderleri	16	-46.836.908	-103.000.537
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-425.767.611	-993.186.716
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-238.357.546	-1.163.544.118
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-238.357.546	-1.163.544.118
DÖNEM KARI (ZARARI)		-238.357.546	-1.163.544.118
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-238.357.546	-1.163.544.118
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	17	-0,14530000	-1,09370000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		77.261	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		77.261	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		77.261	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-238.280.285	-1.163.544.118
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-238.280.285	-1.163.544.118

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-415.785.832	-1.956.214.602
Dönem Karı (Zararı)			-238.357.546	-1.163.544.118
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			-238.357.546	-1.163.544.118
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-202.702.930	29.464.037
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10		5.257.302	6.163.214
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			2.887.385	18.144.142
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	16		-210.847.617	5.156.681
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			30.569.264	-805.667.659
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6		2.938.899.145	444.124.741
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler			330.681.180	148.418
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	7		452.160.078	458.043.636
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8		-3.498.985.036	176.658.799
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	6		-624.412.467	-892.867.136
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)			8.475.257	7.374.061
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			-90.134.940	-1.523.639.391
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	9		539.552.258	552.238.934
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			-25.666.211	-27.749.721
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-410.491.212	-1.939.747.740
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-748.468	-2.302.520
İşletme Faaliyetlerine İlişkin Enflasyon Etkisi			-4.546.152	-14.164.342
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			251.530.687	916.412.369
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları			0	-2.488.830
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri			556.418	653.567.371
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			15.108.569	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-6.002.336	-23.381.822
Alınan Faiz	16		241.868.036	288.715.650
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			63.701.856	1.126.645.187
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	923.642.285
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri			0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			93.393.786	496.661.919
Ödenen Faiz			-29.691.930	-293.659.017
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-100.553.289	86.842.954
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-100.553.289	86.842.954
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			120.507.052	334.730.510
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			19.953.763	421.573.464

Önceki Dönem
01.01.2022 - 31.03.2023

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyeler	1.000.000.000	2.298.727.335	875.893.294	-2.043.651				6.030.896	1.636.495.221	7.049.933.522	12.865.036.617	0	12.865.036.617	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
Diğer Düzeltmeler														
Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
Transferler								107.819.008	6.942.114.514	-7.049.933.522				
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							-810.888			-1.163.544.118	-1.164.355.006	0	-1.164.355.006	
Dönem Kanı (Zararı)										-1.163.544.118	-1.163.544.118	0	-1.163.544.118	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)							-810.888				-810.888	0	-810.888	
Sermaye Arttırımı	63.862.500	49.672.212	810.107.573								923.642.285	0	923.642.285	
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
Kar Payları														
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)				-71.158.661							-71.158.661	0	-71.158.661	
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartması														
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazancı (Kaybı)) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Baklıyeler	1.063.862.500	2.348.399.547	-71.158.661	1.686.000.867			-2.854.539			113.849.904	8.578.609.735	-1.163.544.118	12.553.165.235	0 12.553.165.235

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyeler	1.640.000.000	2.778.226.030	1.147.903.268	-5.741.322				42.691.244	8.110.940.851	1.162.362.632	14.876.382.703	0	14.876.382.703
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
Diğer Düzeltmeler													
Düzeltmelerden Sonraki Tutar													
Transferler									1.162.362.632	-1.162.362.632	-238.280.285	0	-238.280.285
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							77.261			-238.357.546	-238.357.546	0	-238.357.546
Dönem Kanı (Zararı)										-238.357.546	77.261	0	77.261
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)							77.261						
Sermaye Arttırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													

Carı Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmelerinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		1.640.000.000	2.778.226.030		1.147.903.268	-5.664.061		42.691.244	9.273.303.483	-238.357.546	14.638.102.418	0	14.638.102.418	