



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Finansal Rapor

### Konsolide

## 2024 - 3. 3 Aylık Bildirim

### Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2024 yılı 9 Aylık konsolide Finansal Raporlar

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2024	Önceki Dönem 31.12.2023
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
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	0
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
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>18.524.038.242</b>	<b>15.592.882.332</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>18.524.038.242</b>	<b>15.592.882.332</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Diğer Alacaklar		3.579.638	396.359.115
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	5	0	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
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>28.479.115.112</b>	<b>25.631.863.940</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>47.003.153.354</b>	<b>41.224.746.272</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
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	0	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	0	95.436.398
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		11.521.986	26.078.190
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.816.710	3.572.997
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		3.816.710	3.572.997
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>7.541.265.745</b>	<b>4.627.778.800</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>7.541.265.745</b>	<b>4.627.778.800</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
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 (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		12.466.505.654	11.061.143.179
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5	229.513.993	132.478.771
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	12.236.991.661	10.928.664.408

Uzun Vadeli Karşılıklar		22.899.564	28.241.591
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		16.208.264	16.388.620
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		6.691.300	11.852.971
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>19.133.770.676</b>	<b>19.032.091.583</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>26.675.036.421</b>	<b>23.659.870.383</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	12	20.327.529.739	17.564.078.129
Ödenmiş Sermaye		4.800.000.000	1.640.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		3.858.638.195	3.576.780.730
Geri Alınmış Paylar (-)		-24.274.057	0
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		1.355.376.481	1.355.376.481
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-7.963.215	-6.779.014
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		96.827.717	50.407.303
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		7.460.014.750	9.576.920.611
Net Dönem Karı veya Zararı		2.788.909.868	1.371.372.018
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		587.194	797.760
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>20.328.116.933</b>	<b>17.564.875.889</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>47.003.153.354</b>	<b>41.224.746.272</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2024 - 30.09.2024	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2023 - 30.09.2023
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>					
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
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
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		164.678.348	569.502.701	-10.717.840	569.502.701
BRÜT KAR (ZARAR)		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 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 FAALİYET KARI (ZARARI)		-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		0	0	1.512.342	0
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri		228.931	2.021.935	-168.792	-595.613
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-51.931.529	409.210.604	-121.140.960	536.938.451
Finansman Gelirleri	16	913.775.896	188.776.580	392.424.323	145.057.593
Finansman Giderleri	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 FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.788.699.299	1.175.563.871	1.383.891.315	-1.064.930.732
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		2.788.699.299	1.175.563.871	1.383.891.315	-1.064.930.732
DÖNEM KARI (ZARARI)		2.788.699.299	1.175.563.871	1.383.891.315	-1.064.930.732
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-210.569	-377.947	0	0
Ana Ortaklık Payları		2.788.909.868	1.175.941.818	1.383.891.315	-1.064.930.732
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç		0,58000000	0,24000000	0,29000000	0,22000000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-1.184.201	-845.268	364.269	-837.680
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.184.201	-845.268	364.269	-837.680
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-1.184.201</b>	<b>-845.268</b>	<b>364.269</b>	<b>-837.680</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>2.787.515.098</b>	<b>1.174.718.603</b>	<b>1.384.255.584</b>	<b>-1.065.768.412</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-210.480	-377.675	0	0
Ana Ortaklık Payları		2.787.725.578	1.175.096.278	1.384.255.584	-1.065.768.412

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-1.836.174.271</b>	<b>-3.514.844.964</b>
Dönem Karı (Zararı)		2.788.699.299	1.175.563.871
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		2.788.699.299	1.175.563.871
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>436.239.416</b>	<b>-43.835.665</b>
Amortisman ve İtfa 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
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-5.050.740.895</b>	<b>-4.623.591.236</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	441.074.157	298.134.911
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile 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) ile İlgili Düzeltmeler	6	-752.493.053	8.283.061.650
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		5.624.889	12.223.378
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		223.194.786	-818.219.548
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	9	1.405.362.475	830.902.005
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-74.305.339	11.081.879.853
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>-1.825.802.180</b>	<b>-3.491.863.030</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-3.437.864	-2.985.655
İşletme Faaliyetlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		-6.934.227	-19.996.279
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>948.126.175</b>	<b>1.005.578.133</b>
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		13.859.110	867.531.013
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		17.572.883	0
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
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>757.948.128</b>	<b>2.261.506.964</b>
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-630.233
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	1.643.641.603
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		-24.274.057	0
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-24.274.057	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.234.011.653	1.984.793.858
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış		-95.436.398	-1.195.173.321
Ödenen Faiz	16	-1.356.353.070	-171.124.943
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-130.099.968	-247.759.867
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-130.099.968	-247.759.867
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>144.972.585</b>	<b>395.230.045</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>14.872.617</b>	<b>147.470.178</b>

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar		
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Kardın Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları											

Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Baş Bakımları	1.000.000.000	2.894.942.694		1.034.203.146	-2.413.023			7.120.926	1.892.277.044	8.324.145.730	15.190.276.517	15.190.276.517	
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								43.286.377	8.280.859.353	-8.324.145.730			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							-845.268			1.175.941.818	1.175.096.550	-377.947	
Dönem Kar (Zararı)										1.175.941.818	1.175.941.818	-377.947	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)							-845.268				-845.268	-845.268	
Sermaye Artırımı	63.862.500	1.258.605.769		321.173.335							1.643.641.604	1.643.641.604	
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin 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)													
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													
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 Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün 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 Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün 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 Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)													
<b>Dönem Sonu Bakımları</b>	<b>1.063.862.500</b>	<b>4.153.548.463</b>		<b>1.355.376.481</b>	<b>-3.258.291</b>			<b>50.407.303</b>	<b>10.213.136.397</b>	<b>1.175.941.818</b>	<b>18.009.014.671</b>	<b>-377.947</b>	<b>18.008.636.724</b>
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Baş Bakımları	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
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								46.420.414	1.324.951.604	-1.371.372.018			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							-1.184.201			2.788.909.868	2.787.725.667	-210.569	2.787.515.098
Dönem Kar (Zararı)										2.788.909.868	2.788.909.868	-210.569	2.788.699.299
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)							-1.184.201				-1.184.201		-1.184.201
Sermaye Artırımı	3.160.000.000	281.857.465								-3.441.857.465			
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi													

