



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2025 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2025 Yılı 9 Aylık Konsolide Olmayan Finansal Raporlar



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklanması ve Veri Depolama Kuruluşu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	70.527.944	216.185.854
Finansal Yatırımlar		2.030.576	3.829.942
Ticari Alacaklar		3.148.351.377	4.737.443.944
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5	0	558.352
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	3.148.351.377	4.736.885.592
Diğer Alacaklar		14.559.238	11.099.307
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		1.758.661	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		12.800.577	11.099.307
Stoklar	7	20.240.743.887	17.913.558.199
Peşin Ödenmiş Giderler		2.311.759.069	1.948.149.480
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5	650.657.875	221.039.892
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	1.661.101.194	1.727.109.588
Diğer Dönen Varlıklar		279.297.074	221.989.981
ARA TOPLAM		26.067.269.165	25.052.256.707
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		26.067.269.165	25.052.256.707
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		3.917.064	3.685.954
Diğer Alacaklar		2.150.109	4.496.019
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.150.109	4.496.019
Stoklar	7	26.442.806.352	22.730.708.622
Maddi Duran Varlıklar	10	81.387.107	114.572.710
Kullanım Hakkı Varlıkları		10.308.317	18.508.602
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		1.998.178	2.867.473
Peşin Ödenmiş Giderler		11.467.327.125	15.133.798.163
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	11.467.327.125	15.133.798.163
Ertelenmiş Vergi Varlığı	19	1.431.124.242	0
Diğer Duran Varlıklar		835.666.675	664.946.820
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		40.276.685.169	38.673.584.363
TOPLAM VARLIKLAR		66.343.954.334	63.725.841.070
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	11	3.105.390.019	6.584.298.402
Ticari Borçlar		4.847.351.946	4.100.485.487
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5	11.319.695	15.138.585
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	4.836.032.251	4.085.346.902
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		14.990.510	16.587.836
Diğer Borçlar		1.373.847.442	73.407.646
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5	1.358.777.958	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		15.069.484	73.407.646
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.976.361.662	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.976.361.662	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		5.525.000	4.769.588
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		5.525.000	4.769.588
ARA TOPLAM		11.323.466.579	10.779.548.959
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		11.323.466.579	10.779.548.959
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	11	8.437.288.578	7.049.799.791
Ticari Borçlar		0	1.152.782.238
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	0	1.152.782.238
Diğer Borçlar		137.378.827	1.132.028.959
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5	50.801.542	1.051.405.745
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		86.577.285	80.623.214
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		13.383.150.187	16.369.290.574

İlişkili Taraflardan Ertilenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5	254.444.397	289.541.949
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertilenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	13.128.705.790	16.079.748.625
Uzun Vadeli Karşılıklar		67.929.818	42.568.726
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		26.177.816	23.829.066
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		41.752.002	18.739.660
Ertilenmiş Vergi Yükümlülüđü	19	3.658.483.883	4.980.123.302
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		25.684.231.293	30.726.593.590
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		37.007.697.872	41.506.142.549
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	13	29.336.256.462	22.219.698.521
Ödenmiş Sermaye		5.323.560.210	4.800.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		6.780.736.150	6.741.446.192
Geri Alınmış Paylar (-)		-32.355.864	-32.355.864
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		2.318.829.333	1.806.635.681
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-15.446.567	-14.445.256
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		129.065.547	129.065.547
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		12.144.936.973	5.819.330.605
Net Dönem Karı veya Zararı		2.686.930.680	2.970.021.616
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		29.336.256.462	22.219.698.521
TOPLAM KAYNAKLAR		66.343.954.334	63.725.841.070

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2024 - 30.09.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	14	254.445.319	484.490.248	71.646.229	83.358.135
Satışların Maliyeti	14	-74.945.837	-264.983.872	-14.670.094	-97.644.374
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		179.499.482	219.506.376	56.976.135	-14.286.239
BRÜT KAR (ZARAR)		179.499.482	219.506.376	56.976.135	-14.286.239
Genel Yönetim Giderleri	15	-217.633.883	-146.913.855	-83.420.702	-38.770.168
Pazarlama Giderleri	15	-30.785.017	-17.339.581	-7.097.205	25.188.109
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	927.956.798	21.131.004	1.410.025	1.466.340
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	16	-314.740.714	-20.452.180	-1.438.236	-3.347.468
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		544.296.666	55.931.764	-33.569.983	-29.749.426
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		12.299.483	20.469.436	1.133.507	12.350.928
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		0	0	0	2.015.862
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri		1.130.158	305.151	-216.006	-224.580
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		557.726.307	76.706.351	-32.652.482	-15.607.216
Finansman Gelirleri	17	1.832.788.000	1.218.008.548	791.481.789	523.078.122
Finansman Giderleri	17	-2.052.552.829	-1.909.241.201	-722.034.188	-740.137.077
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	20	2.914.180.820	4.478.551.180	416.011.979	2.223.404.462
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		3.252.142.298	3.864.024.878	452.807.098	1.990.738.291
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-565.211.618	0	215.752.744	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	19	-565.211.618	0	215.752.744	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		2.686.930.680	3.864.024.878	668.559.842	1.990.738.291
DÖNEM KARI (ZARARI)		2.686.930.680	3.864.024.878	668.559.842	1.990.738.291
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		2.686.930.680	3.864.024.878	668.559.842	1.990.738.291
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç	18	0,53870000	0,80500000	0,13930000	0,41470000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-1.001.311	-1.578.469	-2.431.475	485.549
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.001.311	-1.578.469	-2.431.475	485.549
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-1.001.311	-1.578.469	-2.431.475	485.549
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.685.929.369	3.862.446.409	666.128.367	1.991.223.840
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		2.685.929.369	3.862.446.409	666.128.367	1.991.223.840

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-3.656.024.461	-2.437.422.108
Dönem Karı (Zararı)		2.686.930.680	3.864.024.878
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		21.854.040	581.481.016
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		22.842.536	20.715.142
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		30.087.215	740.809
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	17	269.413.645	580.498.487
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-10.712.474	-20.473.422
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19	565.211.618	0
İştirak, İş Ortaklığı ve Finansal Yatırımların Elden Çıkarılmasından veya Paylarındaki Değişim Sebebi ile Oluşan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	16	-854.988.500	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-6.362.873.264	-6.878.345.535
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6	1.587.375.473	587.957.890
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.110.282.562	502.403.790
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	7	-8.489.028.668	-6.606.874.852
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	3.269.630.196	-2.438.017.810
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	6	-148.990.649	-1.003.052.937
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		-1.297.607	7.497.640
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.028.885.045	297.512.220
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	9	-22.796.872	1.873.264.019
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-418.597.530	-99.035.495
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-3.654.088.544	-2.432.839.641
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-1.935.917	-4.582.467
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		2.722.409.430	1.266.513.585
İştiraklerin ve/veya İş Ortaklıklarının Pay Satışı veya Sermaye Azaltımı Sebebiyle Oluşan Nakit Girişleri		927.125.451	0
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		12.511.840	21.191.536
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	23.423.601
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-2.803.122	-10.250.832
Alınan Faiz		1.785.575.261	1.232.149.280
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		823.826.690	1.010.299.469
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		39.289.958	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		0	-32.355.864
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-32.355.864
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	2.832.790.273	2.850.592.746
Ödenen Faiz	17	-2.048.253.541	-1.807.937.413
ENFLASYON ETKİSİ		-35.869.569	-9.242.911
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-145.657.910	-169.851.965
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-145.657.910	-169.851.965
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		216.185.854	189.660.877
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		70.527.944	19.808.912

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar											Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ödemiş 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		Kardın Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar		Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Kar / Zararı	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları												

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Bakımları	1.640.000.000	5.313.656.308	0	1.806.635.681	-9.036.020			67.189.916	12.765.461.652	1.829.392.652	23.413.300.189	23.413.300.189
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								61.875.631	1.767.517.021	-1.829.392.652		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										3.864.024.878	3.862.446.409	3.862.446.409
Dönem Kar (Zararı)											3.864.024.878	3.864.024.878
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												-1.578.469
Sermaye Artırımı	3.160.000.000	1.427.789.884								-4.587.789.884		
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)				-32.355.864								-32.355.864
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 Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanması Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanması Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanması Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanması Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)												
Dönem Sonu Bakımları	4.800.000.000	6.741.446.192	-32.355.864	1.806.635.681	-10.614.489			129.065.547	9.945.188.789	3.864.024.878	27.243.390.734	27.243.390.734
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Bakımları	4.800.000.000	6.741.446.192	-32.355.864	1.806.635.681	-14.445.256			129.065.547	5.819.330.605	2.970.021.616	22.219.698.521	22.219.698.521
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									2.970.021.616	-2.970.021.616		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										2.686.930.680	2.685.929.369	2.685.929.369
Dönem Kar (Zararı)										2.686.930.680	2.686.930.680	2.686.930.680
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												-1.001.311
Sermaye Artırımı	523.560.210	39.289.958		512.193.652							1.075.043.820	1.075.043.820
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi												

