



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2026 3 Aylık Konsolide Olmayan Finansal Raporlar



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	102.952.270	2.234.791.003
Finansal Yatırımlar		2.418.239	2.447.783
Ticari Alacaklar		5.206.949.568	3.464.558.909
İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar	5	5.206.949.568	3.464.558.909
Diğer Alacaklar		25.270.162	23.318.237
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar	6	25.270.162	23.318.237
Stoklar	7	27.196.473.964	25.813.577.247
Peşin Ödenmiş Giderler		6.040.669.549	4.822.331.077
İlişkili Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	4	4.524.444.450	3.606.348.926
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	8	1.516.225.099	1.215.982.151
Diğer Dönen Varlıklar	11	345.301.191	391.075.960
ARA TOPLAM		38.920.034.943	36.752.100.216
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			
		38.920.034.943	36.752.100.216
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		4.498.152	4.498.152
Diğer Alacaklar		3.223.524	2.550.093
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar	6	3.223.524	2.550.093
Stoklar	7	30.304.259.204	28.946.180.247
Maddi Duran Varlıklar	10	101.869.668	104.039.910
Kullanım Hakkı Varlıkları		9.206.972	10.522.252
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		3.545.498	4.167.800
Peşin Ödenmiş Giderler		15.978.474.930	16.094.292.087
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	8	15.978.474.930	16.094.292.087
Ertelenmiş Vergi Varlığı	17	185.871.244	52.240.802
Diğer Duran Varlıklar	11	1.029.954.182	1.164.574.801
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		47.620.903.374	46.383.066.144
TOPLAM VARLIKLAR		86.540.938.317	83.135.166.360
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		5.774.419.798	4.886.901.098
İlişkili Olmayan Taraplardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		5.774.419.798	4.886.901.098
Banka Kredileri	12	5.772.074.294	4.884.580.976
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	12	2.340.408	2.315.895
Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	12	5.096	4.227
Ticari Borçlar		6.906.921.073	5.735.600.223
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	4	10.264.937	10.350.336
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	5	6.896.656.136	5.725.249.887
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		26.738.406	16.463.005
Diğer Borçlar		316.254.522	605.631.088
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	5	278.977.900	442.476.858
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	6	37.276.622	163.154.230
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		2.007.082.558	2.174.367.997
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	2.007.082.558	2.174.367.997
Kısa Vadeli Karşılıklar		8.677.410	6.467.735
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		8.677.410	6.467.735
ARA TOPLAM		15.040.093.767	13.425.431.146
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		15.040.093.767	13.425.431.146
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		8.149.848.106	9.232.027.071
İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		8.149.848.106	9.232.027.071
Banka Kredileri	12	8.147.310.714	9.228.485.094
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	12	2.537.392	3.541.977
Diğer Borçlar		2.809.207.899	2.925.411.307
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	4	2.672.372.434	2.779.566.094

İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	6	136.835.465	145.845.213
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		16.599.590.190	15.668.751.554
İlişkili Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5	479.691.250	296.307.692
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	16.119.898.940	15.372.443.862
Uzun Vadeli Karşılıklar		50.181.896	92.926.834
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		32.543.496	36.717.661
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		17.638.400	56.209.173
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	17	3.273.382.127	2.810.264.943
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		30.882.210.218	30.729.381.709
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		45.922.303.985	44.154.812.855
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	13	40.618.634.332	38.980.353.505
Ödenmiş Sermaye		6.900.847.276	5.323.560.210
Sermaye Düzeltme Farkları		8.734.777.435	8.576.383.047
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları			5.502.110.209
Geri Alınmış Paylar (-)		-37.155.789	-37.155.789
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		6.429.251.539	2.662.822.784
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-12.692.793	-17.743.703
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-12.692.793	-17.743.703
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-12.692.793	-17.743.703
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		292.805.360	148.212.150
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		16.677.571.387	13.633.687.440
Net Dönem Karı veya Zararı		1.633.229.917	3.188.477.157
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		40.618.634.332	38.980.353.505
TOPLAM KAYNAKLAR		86.540.938.317	83.135.166.360

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	14	112.153.370	209.916.951
Satışların Maliyeti	14	-108.711.096	-69.217.346
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.442.274	140.699.605
BRÜT KAR (ZARAR)		3.442.274	140.699.605
Genel Yönetim Giderleri		-102.942.820	-82.795.795
Pazarlama Giderleri		-8.217.515	-13.890.562
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		36.551.805	5.372.436
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-3.789.982	-154.734.801
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-74.956.238	-105.349.117
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		194.689	11.850.994
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri		17.480.885	1.736.627
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-57.280.664	-91.761.496
Finansman Gelirleri	15	167.478.283	371.170.452
Finansman Giderleri	15	-116.400.785	-472.463.879
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	16	1.968.358.612	1.727.994.469
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.962.155.446	1.534.939.546
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-328.925.529	-896.880.916
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	17	-328.925.529	-896.880.916
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.633.229.917	638.058.630
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.633.229.917	638.058.630
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.633.229.917	638.058.630
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	18	0,26560000	0,13290000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		5.050.910	1.550.684
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		5.050.910	1.550.684
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		5.050.910	1.550.684
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.638.280.827	639.609.314
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.638.280.827	639.609.314

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı (Zararı)		1.633.229.917	638.058.630
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		518.280.291	1.066.766.992
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		7.312.064	8.600.279
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-28.839.339	29.511.575
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	15	15.620.447	77.506.937
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-194.689	-11.850.996
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17	328.925.529	896.880.916
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		195.456.279	66.118.281
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-3.868.548.142	-3.973.393.652
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5	-1.742.390.659	821.651.563
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	-2.625.356	-389.869.592
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	7	-2.740.975.674	-2.217.324.052
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	-1.102.521.315	-956.703.702
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5	1.171.320.850	-317.146.590
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		10.275.401	5.427.434
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	-405.579.974	-1.193.532.116
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	9	763.553.197	370.889.450
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		180.395.388	-96.786.047
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-1.717.037.934	-2.268.568.030
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-823.807	-502.649
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		224.233	14.061.525
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.319.956	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-4.524.196	-424.395
Alınan Faiz		103.289.497	312.179.442
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			2.197.932.625
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-194.660.265	
Ödenen Faiz	15	-115.684.214	-386.676.655
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.927.896.730	-131.998.137
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.927.896.730	-131.998.137
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	2.234.791.003	248.256.571
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-203.942.003	-69.569.056
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	102.952.270	46.689.378

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar												
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar												Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primi / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikte Karlar		
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Risiken Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları													

Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Başı Bakımları	4.800.000.000	8.453.595.447	0	-37.155.789	2.074.646.283		-16.588.178			148.212.150	6.682.616.054	3.410.618.071	25.515.944.038	25.515.944.038
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											3.410.618.071	-3.410.618.071	639.609.314	639.609.314
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							1.550.684					638.058.630		
Dönem Karı (Zararı)														
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabii 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)														
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 Tahhüdün 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 Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Forward Süleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahhüdün 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 Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Bakımları	4.800.000.000	8.453.595.447		-37.155.789	2.074.646.283		-15.037.494			148.212.150	10.093.234.125	638.058.630	26.155.553.352	26.155.553.352
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Başı Bakımları	5.323.560.210	8.576.383.047	5.502.110.209	-37.155.789	2.662.822.794		-17.743.703				13.633.687.440	3.188.477.157	38.980.353.505	38.980.353.505
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										144.593.210	3.043.883.947	-3.188.477.157		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							5.050.910					1.633.229.917	1.638.280.827	1.638.280.827
Dönem Karı (Zararı)														
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
Sermaye Artırımı	1.577.287.066	158.394.388	-5.502.110.209		3.766.428.755									
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														

