

PASİFİKGYO

PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT 12 AYLIK
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



TARİHÇE

Bizim hikayemiz Karadeniz'in zorlu ama bir o kadar da güzel coğrafyasında başlar.

Dedemiz Hızır Erdoğan'ın babası, Rus işgalinden Kuvâ-yi Milliye dönemine kadar işgal altındaki süreçleri yaşamış, bizzat Kuvâ-yi Milliye'de Yunan ordusuna karşı savaşmış; iki kardeşini Sarıkamış Harekatı'nda şehit vermiştir. Ülkemizin Kurtuluş Mücadelesi yıllarında ailemizin büyükleri hem doğuda hem batıda vatan toprakları için savaşmıştır.

Hızır Dedemiz Cumhuriyet'in ilk döneminin denizcilerindedir. Yurtdışında onlarca ülkeyi ve kültürü görmüş, sonrasında Babamız Ahmet Erdoğan ile birlikte Rize'de, İstanbul'da ve Ankara'da birçok inşaat işleriyle uğraşmıştır.



Babamız, dedemizle birlikte 1986 yılında ilk büyük girişimimiz olan çay fabrikamızı açmış ve aile şirketimiz olan Orçay A.Ş.'yi kurmuştur. Bir taraftan bu toprakların değerini, çay toplayan ellerin emeğini sofralara ulaştırırken; bir taraftan da Türkiye'de çay endüstrisinin gelişmesi, çay çiftçisinin emeğinin karşılık bulması için gerek yerel gerek ulusal çapta mücadeleler vermiştir.



2008 yılında grubumuz, bu ülkenin bereketli topraklarından elde ettiği yerli sermayesi ve 50 yıllık inşaat tecrübesi ile Ankara'da Pasifik İnşaat'ı kurdu. Next Level Ankara, Next Level Loft, Next Level Çayyolu gibi alanında ilk olan projeleri tamamladık ve teslim ettik. Türkiye'nin tek parselde en büyük karma yaşam projesi Merkez Ankara'yı geliştirdik ve inşasına devam etmekteyiz. İstanbul'un hem yaşam hem ticaret merkezi olan Levent bölgesinde, Türkiye'nin gayrimenkul piyasasına büyük değer katacağına inandığımız İstanbul projemize hazırlanmaktayız. Toplamda 1.277.322 m² inşaat alanını tamamladık ve 1.553.598 m² alanda ise inşaata devam etmekteyiz.



Pasifik Eurasia ile uluslararası lojistik sektöründe, ülkemiz üreticilerinin küresel pazarlara ulaşmasına, firmalarımızın rekabetçiliğine, ihracata ve ekonomimizin enflasyonla mücadelesine destek oluyoruz. Asya ve Avrupa arasındaki Doğu-Batı ve daha sonrasında Kuzey-Güney yönlü taşımacılıkta Türkiye'yi transit merkez haline getirmek için çalışıyoruz.

Grubumuz günümüzde gayrimenkul-inşaat, lojistik, uluslararası ticaret, imalat sanayi ve teknoloji-bilişim faaliyet alanlarında 2.500'den fazla istihdam oluşturarak, 8 şirketle yaşamı tasarlamaya, ülkemize katma değer sunmaya, istihdamı artırmaya, kalkınmaya omuz vermeye devam etmektedir.

Rize'de doğduk, Ankara'da büyüdük; Ankara'dan Türkiye'ye ve Dünya'ya açılıyoruz. Kurumsal sosyal sorumluluk projelerimizi hayata geçiriyor, toplumumuza olan sorumluluklarımızı da yerine getirmeye devam ediyoruz. Çünkü bizler, ekonomik büyümenin ve toplumsal ilerlemenin ahlaklılığına inanan, vakıf medeniyetinin çocuklarıyız.

Değerlerimiz yaptığımız her işin merkezinde yer alır; küresel düşünmek, sürdürülebilirlik, değer üretmek, güvenilirlik, etik olmak, aile olmak... Biz, içinde yaşadığımız topluma faydalı olmak ve geleceğe eserler bırakmak için, yaptığımız her işi tutkuyla, cesaretle ve bereketle yapmaya çalışıyoruz; tıpkı babalarımız, dedelerimiz ve bu toprakları bize vatan yapan atalarımız gibi...

- 1986 Orçay ile imalat sanayi sektörüne giriş yaptık.
- 1990 Orçay ile Türkiye genelinde pazarlama ve satış faaliyetlerine başladık.
- 1994 Orpaş Gıda ile toptan gıda ticareti sektörüne giriş yaptık.
- 2008 Pasifik İnşaat ile gayrimenkul-inşaat sektörüne giriş yaptık.
- 2011 Next Level Ankara Projesi'nin inşaatına başladık.
- 2014 Nex Level Ankara Projesi'nin teslimini yaptık.
- 2016 Merkez Ankara Projesi'nin inşaatına başladık.
- 2019 Pasifik Eurasia ile lojistik sektörüne giriş yaptık.
- 2019 Destel ile teknoloji-bilişim sektörüne giriş yaptık.
- 2020 Next Level Çayyolu Projesi'nin teslimini yaptık.
- 2020 Avrasya Trading ile uluslararası ticaret sektörüne giriş yaptık.
- 2021 İstanbul Next Level Projesine başladık.

İÇİNDEKİLER

1- GENEL BİLGİLER

- Faaliyet Raporu Hesap Dönemi
- Şirket Sicil ve İletişim Bilgileri
- Şirketin Organizasyon Yapısı
- Yönetim Kurulu Üyeleri, Özgeçmişleri, Ortaklık Dışı Görevleri ve Bağımsızlık Beyanları
- Genel Kurul Tarafından Yönetim Kurulu Üyelerine Verilmiş Olan İzinler
- Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetkileri ve Faaliyetleri
- Yetki Sınırları
- Komiteler
- Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı
- İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Bilgiler
- Personel ile İlgili Bilgiler
- Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi ve Yönetime Katılımı

2- YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

3- PORTFÖYDE BULUNAN GAYRİMENKULER VE ÖZET DEĞERLEME

4- ŞİRKET'İN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

5- ŞİRKET'İN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

- Hesap Döneminde Yapılan Genel Kurul Toplantıları
- Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri
- Bağış ve Yardımlar
- Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları
- Kar Dağıtım Politikası
- Temettü Bilgilendirmesi
- Bağımsız Denetim Şirketi
- Şirketin Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması
- Şirketin Finansman Kaynakları
- Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler
- İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Sektördeki Yeri
- Bağlı Ortaklıklar
- Faaliyet Dönemine İlişkin Yatırımlar ve Duran Varlık Tabloları
- İlişkili Taraf Açıklamaları
- Karşılıklar ve Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler
- Şirket Aleyhine Açılmış Davalar
- Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler
- Hesap Dönemi İçinde Gerçekleştirilen Özel ve Kamu Denetime İlişkin Bilgiler
- Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar
- Şirket Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri
- Hisse Fiyat ve İşlem Grafiği
- Diğer Hususlar

6- BİREYSEL ve KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

7- RİSKLER VE YÖNETİM KURULU'NUN DEĞERLENDİRMESİ

8- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ KAPSAMINDAKİ ÇALIŞMALAR

9- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM

Bu rapor, ‘‘Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin’’ 8. Maddesi hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2021–31.12.2021 tarihlerini kapsayan döneme ait işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1- GENEL BİLGİLER:

- **Faaliyet Raporu Hesap Dönemi:** 01.01.2021 – 31.12.2021

- **Şirket Sicil ve İletişim Bilgileri**

Şirket Unvanı : PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret Sicil No : 453963

Şirket Adresi : Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı No: 3 Next Level A Blok 1.

Kat No: 1 Çankaya /ANKARA

Telefon : 0 (312) 285 47 72

Faks : 0 (312) 285 47 80

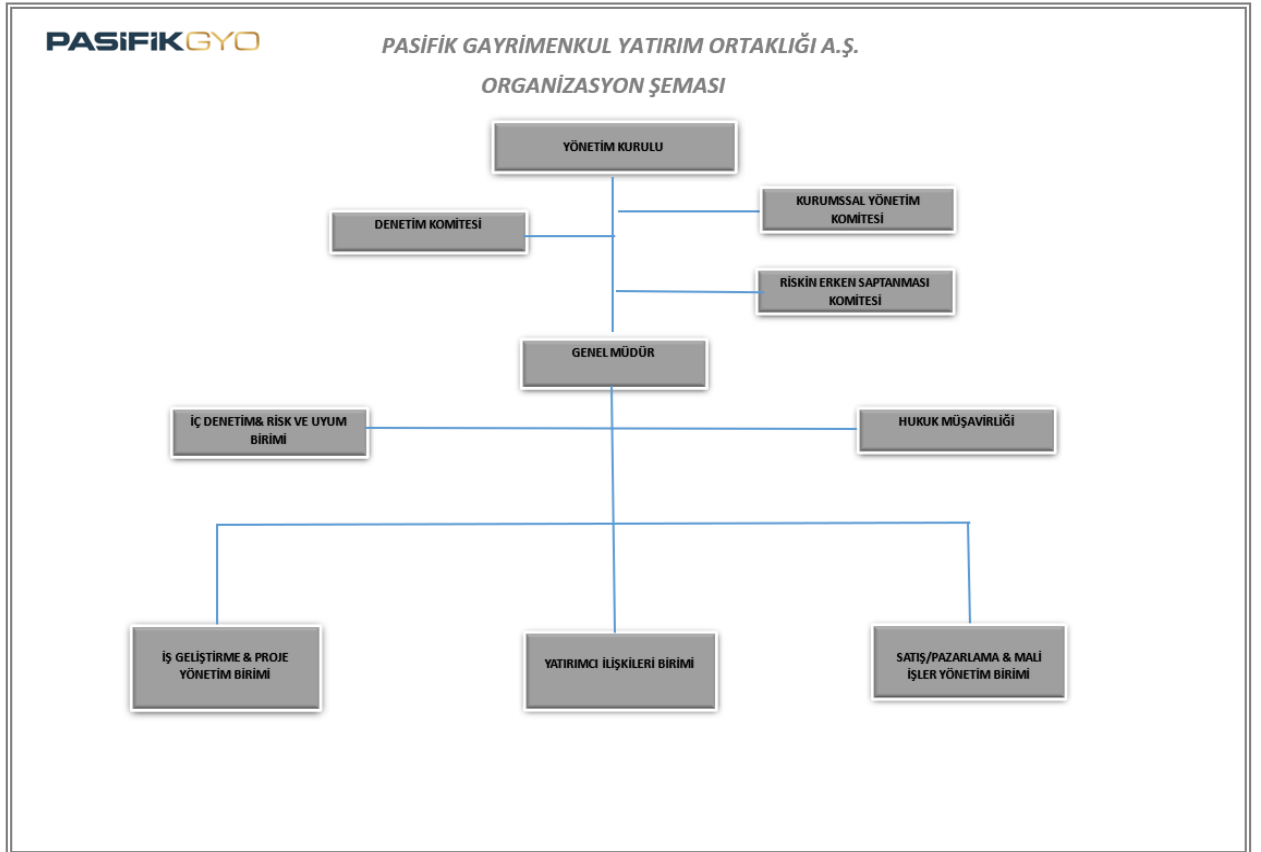
Web Adresi : www.pasifikgyo.com.tr

KEP Adresi : pasifikyatirim@hs06.kep.tr

Mail Adresi : info@pasifikgyo.com.tr

Mersis No : 0722095477300001

- **Şirketin Organizasyon Yapısı**



YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

ADI VE SOYADI	GÖREVİ	DURUMU		GÖREV SÜRESİ
Fatih ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Başkanı	İcracı Üye	Bağımsız Olmayan Üye	3 Yıl
Abdulkerim FIRAT	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İcracı Üye	Bağımsız Olmayan Üye	3 Yıl
Mehmet ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Üye	Bağımsız Olmayan Üye	3 Yıl
Fatih Nusret DUR	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Üye	Bağımsız Olmayan Üye	3 Yıl
Mehmet Ömür ÖZÜPEK	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Olmayan Üye	3 Yıl
Murat ÖZGÜMÜŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Üye	3 Yıl
Cem Tayfun YILMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Üye	3 Yıl

Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri:

Fatih ERDOĞAN

1977 yılında Rize’de doğan Fatih Erdoğan, 1999 yılında Gazi Üniversitesi Mühendislik Fakültesi, Makine Mühendisliği Bölümünden mezun olmuştur. Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Tic.A.Ş.’de Y.K. Üyesi olarak görev yapmakta olan Sn. Fatih Erdoğan ayrıca Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., Pasifik Tesis Yönetim A.Ş., Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş., NL Proje Yönetim A.Ş., NL Perakende Sinema ve Spor Hizmetleri A.Ş., Pasifik Donanım Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş. ve Pasifik Eurasia Terminal Hizmetleri ve Tic. A.Ş., Avrasya Trading Dış Ticaret A.Ş. şirketlerinde, Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Abdulkerim FIRAT

1977 yılında Rize’de doğmuş ve 2000 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. Abdülkerim Fırat Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., Pasifik Tesis Yönetim A.Ş., Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş., NL Proje Yönetim A.Ş., NL Perakende Sinema ve Spor Hizmetleri A.Ş., Pasifik Donanım Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş. ve Pasifik Eurasia Terminal Hizmetleri ve Tic. A.Ş., Avrasya Trading Dış Ticaret A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Avrasya Trading AKF Yatırım İnşaat A.Ş.’de Yönetim Kurulu Başkanı, İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Mehmet ERDOĞAN

1967 yılında Rize’de doğan Mehmet Erdoğan, Rize İmam Hatip Lisesinden 1988 yılında mezun olmuştur. Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Tic. A.Ş.’de Y.K. Başkanı olarak görev yapmakta olan Mehmet Erdoğan ayrıca Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., Pasifik Tesis Yönetim A.Ş., Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş., NL Proje Yönetim A.Ş., NL Perakende Sinema ve Spor Hizmetleri A.Ş., Pasifik Donanım Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş. ve Pasifik Eurasia Terminal Hizmetleri ve Tic. A.Ş., Avrasya Trading Dış Ticaret A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Fatih Nusret DUR

1977 yılında Ankara’da doğmuş ve 1999 yılında Gazi Üniversitesi Mühendislik Fakültesi bölümünden mezun olmuş ve yine aynı üniversitede yüksek lisansını tamamlamıştır. Nusret Dur finans sektöründe çeşitli kademelerde yöneticilik görevi yapmıştır. Finans sektöründeki kariyerine 2007 yılında Ziraat bankasında başlamış olup 2018 yılına kadar bankada çeşitli kademelerde müdür ve yöneticilik yaptıktan sonra en son Banka Genel Müdürlüğü’nde Daire Başkanı olarak görev almış ve 2018 yılında bu görevinden ayrılarak Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’de Genel Müdür olarak çalışmaya başlamıştır.

Kariyerinin son 3 yılında İnşaat sektöründe üst düzey yöneticilik yaparak geçirmiş ve bu süre içinde Next Level Çayyolu ve Merkez Ankara gibi çok önemli 2 projenin gerçekleştirilmesinde aktif görev almıştır. Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Tic.A.Ş.'de Genel Müdür, Pasifik Eurasia Terminal Hizmetleri ve Tic. A.Ş. Genel Müdür, Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş. Genel Müdür, NL Proje Yönetim A.Ş., NL Perakende Sinema ve Spor Hizmetleri A.Ş., Pasifik Donanım Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş., İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. Genel Müdür olarak görevlerini sürdürmektedir.

Mehmet Ömür ÖZÜPEK

Ömür Özüpek, 1987 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi, Makine Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. İstanbul Üniversitesi MBA programını 1988 yılında ve 1993 yılında ise Southbank University (London) Finance & Investment programı ile ikinci lisans derecesini yapmıştır. Ömür Özüpek 1990-1993 yıllarında Londra'da çeşitli bankalarda çalıştıktan sonra, Türkiye'de 1993 yılında Bank Express, 1996-1999 Or Invest (Dublin), 1999-2004 Commodity Securities (Switzerland) şirketinde çalışmıştır. 2004-2014 yılları arasında Koç Holding bünyesinde çeşitli şirketlerde yönetici olarak çalıştıktan sonra, farklı sektörlerde üst düzey yönetici olarak görev yapmıştır. Ömür Özüpek SPK İleri Derece ve Kurumsal Yönetim Dereceleme Lisanslarına sahiptir.

Murat ÖZGÜMÜŞ

1966 yılında Ankara'da doğdu. İlköğretim ve lise eğitimini TED Ankara Koleji'nde 1985 yılında tamamladı. 1990 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden mimar olarak mezun oldu.

1993 yılında MRT Mimarlık Taah. Tic. Ltd. Şti.'de kurucu ortak olarak kendi işini yapmaya başladı. Burada 2003 yılı sonuna kadar muhtelif mimari proje, özel ve resmi taahhüt işleri ile gayrimenkul geliştirme projeleri üzerinde çalıştı. 2004 yılı Nisan ayında konut projeleri geliştirmek amacıyla Ronesans Konut kurucu ortağı olarak Ronesans Grup bünyesine katıldı. Sonraki dönemde Türkiye Gayrimenkul Projeleri Geliştirilmesinden Sorumlu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı.

Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 'de kurucu ortak olan Murat ÖZGÜMÜŞ firmanın 2004-2020 yılları arasında yaptığı toplam 18 projede 3.000.000 m² gayrimenkul geliştirerek Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin ülkenin en güçlü ve büyük gayrimenkul firmalarından biri haline gelmesinde önemli katkılarda bulunmuştur. 2020 yılı sonunda bu görevinden ayrılan Murat ÖZGÜMÜŞ iyi derecede İngilizce biliyor, evli ve bir çocuk babasıdır.

Cem Tayfun YILMAZ

Lisans eğitimini Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği ve Harita Mühendisliği bölümlerinde çift lisans alarak tamamlamış ve Yüksek Lisans eğitimini ise Kadir Has Üniversitesi Sermaye Piyasaları Programında tamamlamıştır. SPK'dan Değerleme Uzmanlığı lisansı bulmaktadır.

Kariyerine TSKB Gayrimenkul Değerleme şirketinde eksper olarak başlamış ve çalıştığı süre boyunca pek çok fizibilite raporlarının hazırlanması ve İş geliştirme süreçlerinde yer almıştır.

2008 yılında TSKB Gayrimenkul Değerleme şirketinden ayrılarak Fiba Gayrimenkul Müdür Yardımcısı unvanı ile geçmiş, bu süre içerisinde; Fiba Life, Fiba Line, Çubuklu Vadi gibi projelerin geliştirme ve pazarlama süreçlerinde görev almıştır.

Fiba sonrası, kariyerinde Turkmall'da devam etmiş ve 4 yıl boyunca yurtdışı projeleri dahil birçok Alışveriş Merkezi projesinin süreç yönetiminde, Ticari Müdür unvanı ile aktif görev almıştır. 2012 yılında Turkmall'dan ayrılarak yeni kurulmakta olan Toya Yapı'ya Genel Müdür Yardımcısı olarak geçmiş, çalıştığı süre boyunca birçok konut projesinin arsa alımından proje satışına kadar tüm süreçlerinde aktif olarak yer almıştır. Toya sonrası bir süre Rönesans Gayrimenkul'de Yatırım Departmanında görev almış ve şirketin yeni başlamakta olduğu konut yatırımlarından sorumlu olmuştur. 2015 yılı itibarıyla Altınhas Gayrimenkule CEO ve İş-Altınhas ortaklığında YK üyesi olarak görev yapmıştır. YK üyeliği 2020 Haziran ayına kadar devam etmiştir. 2016 Mayıs ayında, butik bir gayrimenkul yatırım ve danışmanlık şirketi olarak konumlandırılan INVESTIN'i kurmuş ve mevcut durumda kurucu ortak olarak çalışmayı sürdürmektedir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ORTAKLIK DIŞINDA ALDIĞI GÖREVLER	
Fatih ERDOĞAN	Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili; Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., Pasifik Tesis Yönetim A.Ş., Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş., NL Perakende Sinema ve Spor Hizmetleri A.Ş., Pasifik Donanım Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş., Pasifik Eurasia Terminal Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. ve NL Proje Yönetim A.Ş., Avrasya Trading Dış Ticaret A.Ş. Şirketlerinde ise Yönetim Kurulu Başkanı
Abdulkerim FIRAT	Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., Pasifik Tesis Yönetim A.Ş., Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş., NL Perakende Sinema ve Spor Hizmetleri A.Ş., Pasifik Donanım Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş., Pasifik Eurasia Terminal Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. ve NL Proje Yönetim A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Avrasya Trading AKF Yatırım İnşaat A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı, İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı. Avrasya Trading Dış Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili.
Mehmet ERDOĞAN	Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı; Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., Pasifik Tesis Yönetim A.Ş., Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş., NL Perakende Sinema ve Spor Hizmetleri A.Ş., Pasifik Donanım Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş., Pasifik Eurasia Terminal Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. ve NL Proje Yönetim A.Ş. Şirketlerinde ise Yönetim Kurulu Üyesi, Avrasya Trading Dış Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi
Fatih Nusret DUR	Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. Genel Müdür, Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Tic.A.Ş'de Genel Müdür, Pasifik Eurasia Terminal Hizmetleri ve Tic. A.Ş. Genel Müdür, Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş. Genel Müdür, NL Proje Yönetim A.Ş., NL Perakende Sinema ve Spor Hizmetleri A.Ş., Pasifik Donanım Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş., İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. Genel Müdür
Mehmet Ömür ÖZÜPEK	Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. ve Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi
Murat ÖZGÜMÜŞ	--
Cem Tayfun YILMAZ	İnvestin Yatırım ve Gayrimenkul Danışmanlık A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı

**BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN
BAĞIMSIZLIK BEYANLARI****BAĞIMSIZLIK BEYANI**

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na;

"Bağımsız Üye" adaylığına başvurmam nedeniyle, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği;


- a) Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilişkili taraflarından biri veya Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hissimlerim arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- c) Son beş yıl içerisinde, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- d) Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin %1' seviyesi üzerinden hissedarı olmadığımı,
- e) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı görev almadığımı,
- g) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- h) Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, ortaklar arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ı) Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin işlerine zaman ayırabileceğimi,

Yönetim Kurulunuz, ortaklarınız ve ilgili bütün tarafların bilgisine beyan ederim

15.11.2021

Saygılarımla,

Adı Soyadı : **MURAT ÖZGÜNÜŞ**

İmza : 

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na;

"Bağımsız Üye" adaylığına başvurmam nedeniyle, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği;

a) Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilişkili taraflarından biri veya Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

c) Son beş yıl içerisinde, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

d) Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin %1 seviyesi üzerinden hissedan olmadığımı,

e) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı görev almadığımı,

g) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

h) Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, ortaklar arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

ı) Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin işlerine zaman ayırabileceğimi,

Yönetim Kurulunuz, ortaklarınız ve ilgili bütün tarafların bilgisine beyan ederim

15.11.2021

Saygılarımla,

Adı Soyadı :

Cem Tayan Yılmaz

İmza :



Genel Kurul Tarafından Yönetim Kurulu Üyelerine Verilen İzinler

Şirketimiz Genel Kurul toplantılarında Yönetim Kurulu üyelerimize mevcut T.T.K.'da belirtilen iş ve işlemleri yapmak üzere yetki verilmiş olup, bu kapsam dışında herhangi bir ek izin verilmemiştir.

• Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetkileri

Şirket'in İcra Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi ikisi, Şirket unvanı altına müştereken atacakları imza ile Şirketi 1 (bir) yıl süre ile temsil ve ilzama yetkilidir. Temsil ve ilzam yetkileri 1. Derece olmak üzere A ve B grubu olarak ayrılmıştır.

A grubu imza yetkisine haiz yönetim kurulu üyelerimiz : Fatih ERDOĞAN, Abdulkerim FIRAT, Mehmet ERDOĞAN. B grubu imza yetkilisi yönetim kurulu üyemiz : Fatih Nusret DUR.

2021 Yılı içerisindeki faaliyetleri

Şirket Yönetim Kurulu, ikisi bağımsız olmak üzere toplam yedi üyeden oluşmaktadır. Yönetim kurulu üyeleri 3 yıl süre ile seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu, "Yönetim Kurulu Yetki ve Görev Dağılımına İlişkin İç Yönergesi" ile belirlenen esaslar çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu 01 Ocak 2021 ile 31 Aralık 2021 tarihlerini kapsayan hesap dönemi içinde toplam 23 kez toplanmış, bu toplantılarda 30 karar almıştır. Toplantıya katılımlarda mutlak çoğunluk sağlanmış, kararlar toplantıya katılanların oy çokluğu ile alınmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi birinin ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkı bulunmamaktadır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimiz toplantıların çoğuna katılmış olup, önemli nitelikteki ilişkili taraf işlemleri kapsamında faaliyetlerden onaylanmayarak Genel Kurul onayına sunulması gereken herhangi bir işlem veya karar bulunmamaktadır.

• Yetki Sınırları

1. Dereceden A grubu sınırsız yetkili kişilerden ve 1. Dereceden B grubu ise sınırlı yetkili kişilerden oluşmaktadır.

Şirket yönetim kurulu sınırsız yetkili üyeleri; Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, Şirket Esas Sözleşmesi ve ilgili mevzuatlarla belirlenen yetkileri kullanma hakkına sahiptir.

1. B grubunun sınırlı yetkileri, 27/09/2021 tarihli yönetim iç yönergemize uygun olarak belirlenmiştir.

• Komiteler

Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarını daha etkin bir biçimde gerçekleştirmek amacıyla, Şirket bünyesinde gerekli sayıda komite oluşturmuştur. Ücret Komitesi ve Aday Gösterme Komitesi ayrıca oluşturulmadığından "Kurumsal Yönetim Komitesi" bu komitelerin görevlerini ilgili mevzuat çerçevesinde yerine getirmektedir. Şirket bünyesindeki Komiteler en az 2 (iki) üyeden oluşur.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 7 üyeden oluşması ve SPK mevzuatı gereği iki bağımsız yönetim kurulu üyesinin yeterli olması nedeniyle bağımsız yönetim kurulu üyeleri birden fazla komitede görev almışlardır.

Yönetim Kurulu, komitelerin oluşturulması, görev alanları; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ile Kurumsal Yönetim ilkelerine ilişkin düzenlemelere ve diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak hareket etmek amacıyla, ilerleyen dönemlerde komite çalışma esasları da belirlenerek kamuoyuyla paylaşılacaktır.

Komitelerin çalışmaları Yönetim Kurulu'na öneri sunma amacını taşımaktadır. Şirket işleyişine ilişkin olarak icra konularında karar alma yetkileri yoktur. Komitelerin önerileri doğrultusunda karar verme yetkisi Yönetim Kurulu'na aittir.

Komiteler, görev alanlarına giren konularda Yönetim Kurulu'na rapor sunarak bilgilendirmede bulunur. Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri mevzuata uygun olarak toplanmasının yanında gerekli görüldüğü hallerde de toplanarak Yönetim Kurulu için rapor hazırlar. Komite üyeleri için görev süresi öngörülmemiş olup yeniden oluşturuluncaya kadar görev süreleri devam etmektedir.

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Adı Soyadı	Görevi	Sermayedeki Payı	
		TL	%
Murat ÖZGÜMÜŞ	Komite Başkanı	-	-
Cem Tayfun YILMAZ	Komite Üyesi	-	-

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Adı Soyadı	Görevi	Sermayedeki Payı	
		TL	%
Murat ÖZGÜMÜŞ	Komite Başkanı	-	-
Abdulkerim FIRAT	Komite Üyesi	66.666.667	24,92%

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Adı Soyadı	Görevi	Sermayedeki Payı	
		TL	%
Cem Tayfun YILMAZ	Komite Başkanı	-	-
Abdulkerim FIRAT	Komite Üyesi	66.666.667	24,92%

- **Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı**

Şirket Çıkarılmış Sermayesi	: 267.500.000 TL
Şirket Kayıtlı Sermaye Tavanı	: 1.000.000.000 TL

- **Şirketimizin 31.12.2021 Tarihi İtibariyle %5 ve Üzeri Paya Sahip Ortaklar Listesi**

ADI VE SOYADI	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
Fatih ERDOĞAN	66.666.667	24,92%
Abdulkerim FIRAT	66.666.667	24,92%
Mehmet ERDOĞAN	66.666.666	24,92%
Diğer (%5 altı)	67.500.000	25,24%
TOPLAM	267.500.000	100

- **İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Bilgiler**

Şirket payları A ve B grubu olmak üzere iki tür paydan oluşmuştur. A grubu nama yazılı olan 40.000.000 adet hisse sendi imtiyazlı payları temsil etmektedir. İmtiyazlar esas sözleşme 14. Maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre:

A grubu payların yönetim kurulu üyelerin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız yönetim kurulu üyesi adaları da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin gösterdikleri adaylar arasından genel kurul tarafından seçilirler. A grubu imtiyazlı pay sahipleri ve miktarları ise; 13.333.334 adet Fatih ERDOĞAN, 13.333.333 adet Abdulkerim FIRAT ve 13.333.333 adedi de Mehmet ERDOĞAN'a aittir.

- **Personel ile İlgili Bilgiler**

Adı-Soyadı	Görevi	Mesleği
Mustafa CANDAN	Genel Müdür	Yönetici
A.Rasim FIRAT	Finans Müdürü	İşletmeci
H. Eser DİLSİZ	İş Geliştirme Müdürü	İnşaat Mühendisi

Bu dönemde çalışan toplam personel sayısı 39 kişidir.

- **Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi ve Yönetime Katılımı**

Yatırımcılar, Şirket çalışanları, müşteriler, tedarikçiler, sendikalar, sivil toplum kuruluşları ve kamu kurumlarından oluşan menfaat sahiplerine, SPK mevzuatı gereğince kamuya açıklanan finansal raporlarda yer alan bilgilere ek olarak, ticari sır niteliği taşıyan hususlar hariç olmak üzere talep edilmesi halinde yazılı veya sözlü bilgi çeşitli iletişim araçlarıyla verilmektedir.

Menfaat sahipleri komitelere iletmek istedikleri hususlarla ilgili Şirketin info@pasifikgyo.com.tr mail adresi ile diğer iletişim kanallarını kullanabilirler.

Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda ek bir yöntem oluşturulmamış olup, katılımlar Genel Kurul toplantıları ve karşılıklı görüşmelerle gerçekleştirilmektedir. Menfaat sahiplerinin çıkarları mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle korunmaktadır. Şirket tüm menfaat sahiplerinin beklenti ve talepleri etik kurallar doğrultusunda değerlendirilmektedir.

2- YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE SAĞLANAN MALİ HAKLAR:

Şirketimiz yönetim kurulu üyeleri ve bağımsız yönetim kurulu üyelerine ücret ödenmektedir. Yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere ödenen ücret performansa dayalıdır.

Şirketimiz 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren döneme ait Yönetim Kurulu'na yapılan maaş ve benzeri ödemelerin toplamı 1.210.000 TL'dir. (31 Aralık 2020: 960.000 TL'dir.)

3- PORTFÖYDE BULUNAN GAYRİMENKULER VE ÖZET DEĞERLEME

I) **Merkez Ankara Projesi:**

'Emniyet Mahallesi Hipodrom Caddesi No:9 Merkez Ankara Projesi Yenimahalle / ANKARA' adresinde bulunmaktadır.



Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri: Rapor konusu taşınmazlar, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Emniyet Mahallesi, Hipodrom Caddesi No:9 adresinde yer alan Merkez Ankara Projesi'nde konumlanmaktadır. Taşınmaz tapu sicilinde İstasyon Mahallesi 63865 ada 2 parsel olarak kayıtlıdır. Taşınmazlar Ankara kent merkezinde, Hipodromun güneyine, Ankara Üniversitesi Tandoğan Kampüsü'nün kuzeyinde yer almaktadır. Taşınmaz kuzeyinden Hipodrom Caddesi, güneyden Ankara Bulvarı ve Celal Bayar Bulvarı, batısından Mevlâna Bulvarı ile çevrili olup doğusunda Ankara Büyükşehir Belediyesi Merkezi Binası yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede en bilindik yerler; Anıtkabir, Büyükşehir Belediyesi, Ankara Etiler Orduevi, Ankara Emniyet Müdürlüğü, Ankamall AVM, TCDD Tren Garı ve Ankara Arena

Kapalı Spor Salonu gibi belirgin yerler bulunmaktadır. Bölge Ankara şehrinin en merkezi bölgelerinden olup birçok kamu kurumu, üniversite, alışveriş merkezi yakın konumda yer almaktadır. Bölge taşınmazın hemen kuzeyinde yer alan Hipodrom ile bilinmektedir. Taşınmaz çevresinde ve özellikle parselin üç yönünde kentin önemli ulaşım arterleri yer almaktadır. Yine Taşınmaz çevresinde ve özellikle parselin üç yönünde kentin önemli ulaşım arterleri yer almaktadır. Yine tren garı, metro istasyonu ve bölgede alternatif ulaşım imkanlarını sunmaktadır.

Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler Olumlu Özellikler

- Bölgede toplu ulaşım ve ana ulaşım arterlerinin bulunması, parsel çevresinin önemli ulaşım arterleri ile çevrili olması,
- Bölgede Ankapark gibi büyük kamu yatırımlarının mevcut olması,
- Kentin eski ve merkezi bölgesinde konumlanması,
- Kentin, stadyum, spor salonu, tren garı, büyük AVM kompleksleri, hipodrom, gençlik parkı gibi önemli ve belirgin yerlerine yakın konumda olması.

Olumsuz Özellikler

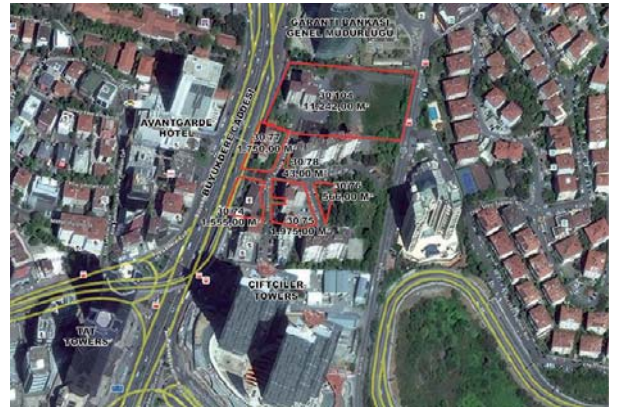
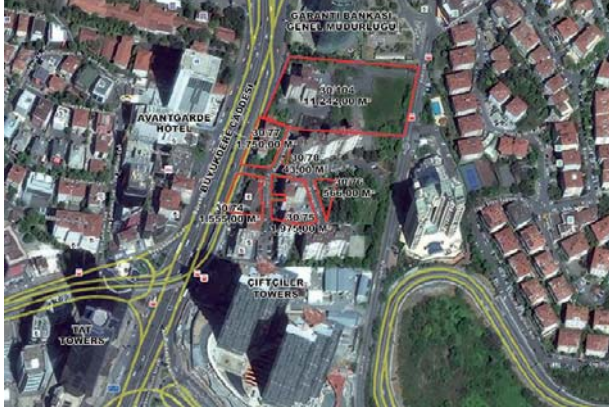
- Projenin henüz tamamlanmamış olması,
- Kentin yeni konut ve ticaret merkezlerinin oluşması sebebi ile bölgenin görece eski cazibesini yitirmiş olması.
- Küresel çapta ve bölgesel olarak yaşanan pandeminin neden olduğu ekonomik krizin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkisi ekonomik gelişmelerde yaşanan dalgalanmalar.
- Bankaların yaptığı faiz kampanyalarının neden olduğu gayrimenkul piyasalarındaki spekülasyon hareketleri

Değerleme konusu gayrimenkul, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi'ndeki 63865 ada 2 no.lu parsel üzerinde geliştirilmekte olan Merkez Ankara Projesidir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, projenin üzerinde konumlandığı parsellerin cepheleri, proje mahal listesi, teknik Şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

MERKEZ ANKARA PROJESİ	TL
Nihai Değer :2021-2025 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş. Şirket Payı Gelir oranı ve maliyetler düşüldükten sonra oluşan Tamamlanmış durumda KDV Hariç Toplam Değeri	2.643.992.372
Nihai Değer :2021-2025 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş. Şirket Payı Gelir oranı ve maliyetler düşüldükten sonra Tamamlanmış durumda %99 Pasifik GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri KDV Hariç Toplam Değeri	2.617.552.448
Nihai Değer :2021-2025 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş. Şirket Payı Gelir oranı ve maliyetler düşüldükten sonra Tamamlanmış durumda %99 Pasifik GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri KDV Dahil Toplam Değeri	3.088.711.889
Nihai Değer :2021-2025 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş. Şirket Payı Gelir oranı ve maliyetler düşüldükten sonra Mevcut %47.26 tamamlanma seviyesine göre bugünkü %99 Pasifik GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri KDV Hariç Toplam Değeri	1.459.725.239
Nihai Değer :2021-2025 yılları arasında gerçekleşecek satışlardan oluşacak gelirler 4 dönemlik nakit akım tablosu düzenlenerek Arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO A.Ş. Şirket Payı Gelir oranı ve maliyetler düşüldükten sonra Mevcut %47.26 tamamlanma seviyesine göre bugünkü %99 Pasifik GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri KDV Dahil Toplam Değeri	1.722.475.782

II) İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım Projesi (Next Level İstanbul Projesi):

‘Ortaköy Mahallesi Barbaros bulvarı 30 ada 74,75,76,77,78 ve 104 parseller, Beşiktaş/İSTANBUL’ adresinde bulunmaktadır.



Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri: Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 30 ada 74,75,76,77,78 ve 104 parseller olup toplam 17.131 m² yüzölçümüne sahiptir. Amorf biçimdeki parseller Barbaros Bulvarı ile Aydın Sokak'a cephelidir. Beşiktaş Barbaros Bulvarı üzerinde yer alan 6 adet askeri lojman binasının bulunduğu önce Jandarma Genel Komutanlığı tarafından protokol ile TOKİ'ye devredildi. Ardından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 13 Ocak 2021'de "Rezerv Yapı Alanı" yani yeni konut alanı ilan edildi. 6 adet lojman binasının bulunduğu arazi için Emlak Konut GYO tarafından hazırlanan yeni imar planı 1 Şubat 2021'de onaylandı.

Ulaşım Özellikleri: Değerleme konusu taşınmazlar merkezi konumda yer almakta olup, toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazlara ulaşım Barbaros Bulvarı üzerinden geçen otobüsler ile ya da Zincirlikuyu Metro aracılığıyla sağlanmaktadır. Özel araçlar ile taşınmazlara ulaşım O-1 Otoyolu üzerinden sırasıyla Yıldız Kavşağı ve Barbaros Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır.

Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler Olumlu Özellikler

- Oldukça merkezi ve prestijli bir konumda yer almaktadırlar.
- Ulaşılabilirlikleri yüksektir.
- Tek mülkiyete sahiptirler.

Olumsuz Özellikler

- İnşaat işleri yapılmamıştır
- Parseller için henüz yapı ruhsatı alınmamıştır.

NEXT LEVEL İSTANBUL PROJESİ	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ) TL	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ MALİYETLER DÜŞÜLDÜKTEN SONRA ELDE EDİLECEK GELİRİN BUGÜNKÜ DEĞERİ	5.332.040.599
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI %45 EMLAK GYO A.Ş.ŞİRKET PAYI GELİR ORANI VE MALİYETLER DÜŞÜLDÜKTEN SONRA ELDE EDİLECEK GELİRİN PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	2.903.963.145

4- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirketimiz araştırma ve geliştirme kapsamında herhangi bir faaliyette bulunmamaktadır.

5- ŞİRKET'İN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER:

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına yönelik Tebliğ kapsamına belirtilen alanlarda faaliyet göstermek üzere kurulmuş olup, faaliyet esaslarını, portföy yatırım politikalarını ve yönetim sınırlamalarını Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ve ilgili mevzuatlar çerçevesinde sürdürmektedir.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

• Hesap Dönemi İçinde Gerçekleştirilen Genel Kurul Toplantıları

Şirketimiz 2021 yılın içinde 7 adet Genel Kurul toplantısı yapmıştır. Bunlar;

1- 25 Mart 2021 tarihli 2020 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı :

Şirketin 50.000 TL lik sermayesine tekabül eden 50.000 adet hisseden 33.334 adet hissenin asaleten, 16.666 adet hissenin vekaleten temsil edilmiş ve kararlar oybirliği ile alınmıştır.

Toplantıda alınan önemli kararlar:

- Yönetim Kurulu oylanarak ibra edildi.
- Şirket Ana Sözleşmesinin 6. Maddesinin tadil edilmesine; Şirket sermayesinin 50.000 TL den 49.450.000 TL çıkarılmasına ve arttırılacak olan sermayenin 47.948.326,33 TL'si ortak tarafından nakden ödenen kısa vadeli ortaklara borçlar hesabından, 1.475.673,67 TL'si 2020 yılı dönem net karından karşılanmasına karar verildi.

2- 08 Nisan 2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı:

Şirketin toplam 49.450.000 TL sermayesine tekabül eden 49.450.000 adet hisseden 32.966.667,34 adet hisse asaleten ve 16.483.332.66 adet hisse vekaleten temsil edilmiş ve kararlar oybirliği ile alınmıştır.

Toplantıda alınan önemli kararlar:

- Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin aktifinde yer alan Pasifik Merkez Adi Ortaklığı şirketinin %50,10 oranındaki hissesini kısmi bölünme iştirak yolu ile Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ne devir yolu ile intikal ettirilmesine ve kısmi bölünmenin onaylanmasına ilişkin olarak hazırlanan bölünme raporu ve planı onaylanmıştır.
- Şirket sermaye artırımına ilişkin olarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan tadil metni kabul edildi.

3- 28 Nisan 2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı:

Şirketin toplam 49.450.000 TL sermayesine tekabül eden 49.450.000 adet hissenin tamamı asaleten temsil edilmiş olup kararlar oybirliği ile alınmıştır.

Toplantıda alınan önemli kararlar:

- Şirket Ana Sözleşmesinin 6. Maddesinin tadil edilerek; Şirket sermayesinin 49.455.010 TL'den 200.000.000 TL ye çıkarılmasına ve arttırılacak olan sermayenin 150.544.990 TL'si ortak tarafından nakden ödenen kısa vadeli ortaklara borçlar hesabından karşılanmasına karar verildi.

4- 05 Mayıs 2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı:

Şirketin toplam 200.000.000 TL sermayesine tekabül eden 200.000.000 adet hissenin tamamı asaleten temsil edilmiş olup kararlar oybirliği ile alınmıştır.

Toplantıda alınan önemli kararlar:

- Yönetim Kurulu Üyesi Selim ERDOĞAN'ın sağlık görevine devam edemeyeceği gerekçesi ile Yönetim Kurulu Üyelikinden ayrılmasına ve yerine 11.12.2023 tarihine kadar Mehmet Ömür ÖZÜPEK'in Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmasına karar verildi.

5- 07 Eylül 2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı:

Şirketin toplam 200.000.000 TL sermayesine tekabül eden 200.000.000 adet hissenin tamamı asaleten temsil edilmiş olup kararlar oybirliği ile alınmıştır.

Toplantıda alınan önemli kararlar:

- Esas Sözleşmenin Şirket Unvanı Başlıklı 2. Maddesinin tadil edilerek şirket unvanının tadil tasarısındaki belirtilen şekli ile tadiline,
- 18.08.2021 Tarihli E-12233903-340.02-9860 Sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığının onay yazısı ve 01.09.2021 Tarihli E-50035491-431.02-00066857241 sayılı Ticaret Bakanlığının onay yazısına istinaden, Esas Sözleşmenin 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 nolu maddelerinin değişmesi ve Esas Sözleşmeye 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 nolu maddelerin eklenmesi hakkında ekli tadil tasarısındaki belirtilen şekli ile tadiline,
- Yönetim Kurulu Bağımsız Üyeliklerine 11.12.2023 tarihine kadar Murat ÖZGÜMÜŞ ve Cem Tayfun YILMAZ'ın atanmasına karar verilmiştir.

6- 07 Eylül 2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı:

Şirketin toplam 200.000.000 TL sermayesine tekabül eden 200.000.000 adet hissenin tamamı asaleten temsil edilmiş olup kararlar oybirliği ile alınmıştır.

Toplantıda alınan önemli kararlar:

- Huzur haklarına yönelik olarak Yönetim Kurulunun kendi aralarında alacakları dağıtım kararına göre yetki verilmek üzere aylık 200.000 TL'sına kadar net ücret ödenmesine,
- Şirket genel kurul çalışma esas ve usulleri hakkında hazırlanan iç yönergenin kabulüne,
- Şirket esas sözleşmesinin sermaye başlıklı 8. maddesine çıkarılmış sermayeyi temsil eden A grubu nama 40.000.000 nominal değerli 40.000.000 adet hissenin, B grubu hamiline 160.000.000 nominal değerli 160.000.000 adet hisse payının hissedarlar arasında aşağıdaki şekilde paylaşılmasına karar verilmiştir.

A Grubu:

Fatih ERDOĞAN	13.333.334 adet
Mehmet ERDOĞAN	13.333.333 adet
Abdulkerim FIRAT	13.333.333 adet

B Grubu

Fatih ERDOĞAN	53.333.334 adet
Mehmet ERDOĞAN	53.333.333 adet
Abdulkerim FIRAT	53.333.333 adet

7- 07 Eylül 2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı:

Şirketin toplam 200.000.000 TL sermayesine tekabül eden 200.000.000 adet hissenin tamamı asaleten temsil edilmiş olup kararlar oybirliği ile alınmıştır.

Toplantıda alınan önemli kararlar:

- 2021 Yılı bağımsız denetim firması olarak Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine karar verildi.

- **2021 Yılında Başlayan ya da Devam Eden Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri**
Şirketimizin Ankara İlinde “Merkez Ankara Projesi” ve İstanbul İlinde “Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım Projesi” olmak üzere iki adet devam eden yatırımı bulunmaktadır.
- **Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Kapsamında Yapılan Harcamalar**
Şirketimiz, bu dönem içinde bağış ve yardımda bulunmamıştır.
- **Şirket aleyhine açılan ve Şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları:**
Şirketimiz aleyhine açılan ve Şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte bir dava mevcut değildir.
- **Kar Dağıtım Politikası**
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Kâr Payı Dağıtım Politikası henüz oluşturulmamış olup ilerleyen dönemlerde politikamız belirlenerek kamuoyu ile paylaşılacaktır.

Şirket Esas Sözleşmesi

Madde 31 Kar Dağıtım ve Yedek Akçeler:

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

- a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

- b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

- c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

- d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

- **2020 Yılı Temettü Bilgisi**

Şirketimiz 2020 Yılı içerisinde temettü ödemesinde bulunmamıştır.

- **Bağımsız Denetim Şirketinin Seçimi**

Şirketimizin gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne dönüşümü kapsamında 2020 ve 2021 yıllarını içeren bağımsız denetiminin temini amacı ile Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. seçilmiştir.

- **Şirketin Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması**

Şirket SPK Tebliğlerine uymak amacıyla, kurumsal yönetim ve risk yönetimini sağlamlaştırmak üzere Şirket bünyesinde; Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komite'leri oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu, görev alanlarına bağlı olarak komiteler tarafından verilen raporlarla sürekli bilgilendirilmektedir.

- **Şirketin Finansman Kaynakları**

Şirketimizin temel finansman kaynağı hasılat paylaşımlı projelerden kaynaklanmaktadır. Bunun yanı sıra 2021 yılında halka arz aracılığıyla toplanan fon kaynağı temin edilmiş olup, bu sağlanan nakit akışı ile Şirket finansman yapısı daha güçlü hale getirilmiştir. İzahnamede belirtildiği oranlarda değerlendirmek suretiyle bu nakit akışı kısmen borçların azaltılmasında kullanılmış kalan kısmı ise ilerleyen aşamalarda projelerde kullanılmak amacı ile Şirket bünyesinde tutulmuştur.

- **Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler**

Ortaklığımız 2021 yılı içinde gerek sermaye artırımları gerekse gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne uyum çerçevesinde SPK tebliğlerine uygun olarak esas sözleşmesinde değişiklikler yapmıştır. Esas sözleşmenin son haline ortaklarımız <https://pasifikgyo.com.tr/> adresinden ulaşip inceleyebilirler.

- **İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Sektördeki Yeri**

Şirketimiz Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kuruluş öncesi inşaat sektöründe sahip olduğu bilgi ve tecrübesini gösteren, farklı bir bakış açısı ile tamamladığı projelerle sektörde öncü rol üstlenmiş ve prestij merkezi haline gelmiştir. En önemli projesi Next Level Ankara Projesi ile sektöre ilham kaynağı olmuştur. Şirketimizin projelerin büyüklüğü ve konseptinin farklılığı, taahhütlerini zamanında yerine getirerek oluşturduğu güven ile sektörde önde gelen firmalardan birisi olmaya devam etmektedir.

Mevcut iki projemiz olan Merkez Ankara ve Next Level İstanbul Projelerinin her iki şehrin önemli konumlarında yer almakta olan geniş kapsamlı projelerdir. Bu iki yatırımın Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. iş birliği ile gerçekleştirilmekte olması şirketimizin gücünü ve şirketimize duyulan güveni daha da artırmaktadır.

Şirketimiz geçmişte olduğu gibi ilerleyen dönemlerde de sektörde yeniliklere önderlik edecek büyük ve farklı projelere yatırım yapmaya devam edecektir.

- Bağlı Ortaklıklar**

Ortaklık Unvanı	Ortaklığın Ödenmiş Sermayesi	İştirak Oranı	İştirak Edilen Ortaklığın Faaliyet Konusu
Pasifik Merkez Adi Ortaklığı	10.000 TL	% 99,00	Emlak Konut GYO ile Yenimahalle Ankara'da bulunan 124.475 m2 arsanın hasılat paylaşımı dahilinde inşaat projesinin yapılması.
Pasifik Levent Adi Ortaklığı	10.000 TL	% 99,00	Emlak Konut GYO ile Ortaköy İstanbul'da bulunan 19.879 m2 arsanın hasılat paylaşımı dahilinde inşaat projesinin yapılması.

- Faaliyet Dönemine İlişkin Yatırımlar ve Duran Varlık Tabloları**

Şirket'in dönem itibariyle yatırım harcamalarının detayları aşağıdaki gibidir.

MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2021	Girişler/ Pay Değişim Etkisi	Çıkışlar	31.12.2021
Binalar	6.736.500	6.628.500	-	13.365.000
Makine Tesis ve Cihazlar	469.664	516.953	(725.306)	261.312
Demirbaşlar	1.820.589	2.556.312	(95.530)	4.281.371
	9.026.753	9.701.765	(820.836)	17.907.682
Birikmiş Amortisman	01.01.2021	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.12.2021
Binalar		(267.300)		(267.300)
Makine Tesis ve Cihazlar	(238.587)	(374.229)	532.742	(80.073)
Demirbaşlar	(708.112)	(1.325.663)	5.889	(2.027.886)
	(946.699)	(1.967.192)	538.631	(2.375.260)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	8.080.054			15.532.423

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.12.2021
Haklar	418.777	412.064		830.841
	418.777			830.841
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2021	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.12.2021
Haklar	(134.255)	(232.634)		(366.888)
	(134.255)	(232.634)		(366.888)
MODV (Net)	284.523			463.953

• **İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

Şirketin ilişkili taraflarla olan borç ve alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir. Şirketimiz İlişkili taraflardan mal ve hizmet tedarik etmesinin yanı sıra proje yönetimi hizmeti, taşeron hizmeti almaktadır.

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Kısa Vadeli)	31.12.2021	31.12.2020
Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş.	-	298.915
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz. Tic. A.Ş.	-	6.432.732
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	-	32.859
Toplam	-	6.764.506

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	31.12.2021	31.12.2020
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	-	29.138.087
NL Proje Yönetim A.Ş.	7.028.700	3.542.749
Destel Connect Elk. Elektronik San.ve Tic. A.Ş.	82.398.392	1.222.550
Toplam	89.427.092	33.903.386

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Kısa Vadeli)	31.12.2021	31.12.2020
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	18.988	6.938
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	3.891.117	2.342
Toplam	3.910.106	9.280

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Uzun Vadeli)	31.12.2021	31.12.2020
Pasifik Gayrimenkul Yat. İnş. A.Ş.	299.950.339	233.744.992
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	10.627.627	-
Toplam	310.577.966	233.744.992

Ertelenmiş Gelirler (Uzun Vadeli)	31.12.2021	31.12.2020
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	2.777.171	1.431.102
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	828.387	89.820
Pasifik Gayrimenkul Yat. İnş. A.Ş.	-	227.045
Gerçek Kişiler	5.344.767	1.378.562
Toplam	8.950.325	3.126.529

2021 Yılı İlişkili taraflarla olan işlemler	Ödünç Para/Kredi-Faiz	Diğer Satışlar ve Yansıtma Giderleri	Kira Gideri	Malzeme Alışları	Diğer Alışlar ve Yansıtma Gelirleri
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	321.576.772	10.619.258	42.148	-	-
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz. Tic. A.Ş.		16.205	-	53.569	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	90.141.994	806.402	-	82.561.451	189.347.850
	411.718.766	11.441.865	42.148	82.615.019	189.347.850

- **KARŞILIKLAR ve TEMİNAT, REHİN, İPOTEK VE KEFALETLER (“TRİK”)**

Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı 71.550.000 TL

- **Şirket Aleyhine Açılan Davalar**

Şirket aleyhine açılmış önemli tutarda bir dava olmamakla birlikte işçilik ve tazminat davaları açılmış davalar bulunmaktadır.

Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	31.12.2021	31.12.2020
Dava karşılıkları	1.706.926	564.310
Toplam	1.706.926	564.310

Temlik Sözleşmeleri ile ilgili detaylar bağımsız denetim sözleşmesinde dipnotlarda verilmiştir.

- **Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler**

Şirket’in kendi adına iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.

- **Hesap Dönemi İçinde Yapılan Özel ve Kamu Denetimleri**

Bu dönem içinde yapılan özel veya kamu denetimi olmamıştır.

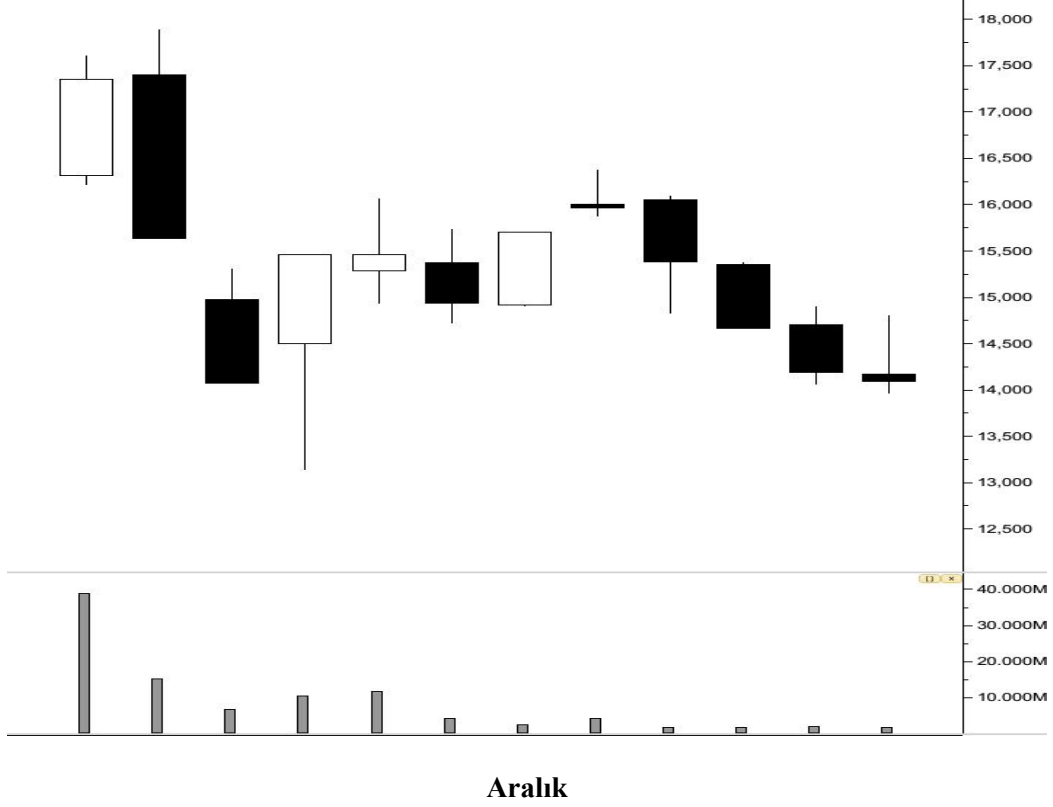
- **Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar**

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli bir yaptırım bulunmamaktadır.

- **Şirket Sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri**

Şirket sermayesinin karşılıksız kalma durumu veya borca batık olma durumu bulunmamaktadır.

**PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSE FİYAT VE İŞLEM GRAFİĞİ
(16 Aralık 2021 – 31 Aralık 2021)**



Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse senedi 16 Aralık 2021 – 31 Aralık 2021 tarihleri arasında 17,88 TL ile 13,13 TL fiyat aralığında işlem görmüştür. Dönem içinde günlük ortalama işlem adedi yaklaşık 8.314.087 adet, ortalama işlem hacmi ise yaklaşık 127.531.179 TL'dir.

- Diğer Hususlar**

Şirketimiz faaliyet raporunun kapsadığı dönemin sona ermesinden raporun hazırlandığı zamana kadar geçen süre içinde, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikte özel önem arz eden herhangi bir olay gerçekleşmemiştir.

6- BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

Şirketimiz ve bağlı ortaklığının 01 Ocak 2021 ile 31 Aralık 2021 tarihlerini kapsayan dönem bireysel finansal bilgiler esas alınarak hazırlanan kar veya zarar tablosu ile finansal durumu gösteren tablolar aşağıda sunulmuştur.

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Hasılat	811.406.920	32.559.375
Satışların Maliyeti (-)	(752.701.768)	(24.934.222)
Brüt Kar	58.705.152	7.625.153
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(23.373.527)	(5.342.773)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(5.305.508)	(129.378)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	4.480.589	3.364.019
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(3.118.732)	(221.939)
Esas Faaliyet Karı	31.387.974	5.295.082
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	4.804.928	-
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değ. Düş. Kazanç/ Zararları ve Değ. Düş. Zararlarının İptali	(612.388)	(79.957)
Finansman Geliri/Gideri Öncesi Faaliyet Karı	35.580.514	5.215.125
Finansman Gelirleri	6.286.366	4.547.503
Finansman Giderleri (-)	(265.838)	(12.938.162)
Vergi Öncesi Kar	41.601.042	(3.175.534)
Vergi Giderleri (-)	(951.837)	(425.508)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(11.557.998)	(1.201.374)
Dönem Karı	29.091.207	(2.399.668)

VARLIKLAR (TL)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönen Varlıklar	2.987.968.285	970.759.854
Nakit ve Nakit Benzerleri	243.856.179	887.687
Finansal Yatırımlar	467.435.845	0
Ticari Alacaklar	55.254.254	97.397.331
Diğer Alacaklar	127.384	0
Stoklar	1.938.118.127	783.114.907
Peşin Ödenmiş Giderler	264.816.517	71.482.444
Diğer Dönem Varlıklar	18.359.979	17.877.485
Duran Varlıklar	574.543.861	157.127.992
Diğer Alacaklar	1.817.680	731.176
Kullanım Hakları	2.374.341	489.176
Maddi Duran Varlıklar	15.532.423	8.080.054
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	463.953	284.523
Peşin Ödenmiş Giderler	400.600.841	141.783.047
Ertelenmiş Vergi Varlığı	0	5.760.016
Diğer Duran Varlıklar	153.754.623	0
Toplam Varlıklar	3.562.512.146	1.127.887.846

KAYNAKLAR (TL)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa Vadeli Yükümlülükler	169.719.551	23.206.695
Kısa Vadeli Borçlanmalar	50.573.949	320.454
Ticari Borçlar	100.128.852	21.612.341
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	345.117	362.153
Diğer Borçlar	18.429.351	769.004
Ertelenmiş Gelirler	0	48.007
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	0	857
Kısa Vadeli Karşılıklar	242.282	93.879
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.121.444.496	1.122.759.279
Uzun Vadeli Borçlanmalar	393.295.862	149.428
Diğer Borçlar	325.929.254	239.889.401
Ertelenmiş Gelirler	1.397.333.566	881.690.970
Uzun Vadeli Karşılıklar	4.885.814	1.029.480
Toplam Yükümlülükler	2.291.164.047	1.145.965.974
Öz Kaynaklar	1.271.348.099	(18.078.128)
Ödenmiş Sermaye	267.500.000	12.500
Hisse senedi ihraç primleri	1.013.735.492	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / Giderler	1.336.048	694.616
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10.000	0
Geçmiş Yıl Karları	(40.324.648)	(16.385.576)
Net Dönem Karı	29.091.207	(2.399.668)
Toplam Kaynaklar	3.562.512.146	1.127.887.846

7- ŞİRKET İÇ KONTROL SİSTEMİ İLE RİSKLER HAKKINDA YÖNETİM KURULU DEĞERLENDİRMESİ

Şirketimiz portföyünde finansal bilanço kalemleri yoğun bir şekilde projelere dayanmaktadır. Proje ihtiyaçlarına yönelik nakit akışları büyüklük açısından önem arz etmesi nedeni ile finans departmanı tarafından özenle takibi yapılmaktadır. Bu takip ve muhasebe kayıtlarından elde edilen veriler doğrultusunda Şirket'in mali yapısı Denetimden Sorumlu Komite ile Riskin Erken Saptanması Komitesi, mevzuat değişikliklerine ilişkin değişikliklerin ise Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından düzenli takip edilerek Yönetim Kurulu bilgilendirildiğinden, olası risklerin tespiti için ayrı bir iç kontrol birimi oluşturmamıştır.

8- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ KAPSAMINDAKİ ÇALIŞMALAR

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nun 2 Ekim 2020 Tarih ve 31262 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan Seri: II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yapılan değişiklik kapsamında yaptığı duyuruya uygun olarak mevzuata girmiştir. Sürdürülebilirlik ilkelerinin uygulanması gönüllülük esasına dayalı olup "uy yada açıkla" prensibine uygun olarak yürütülmektedir. Şirketimiz bu konuya hassasiyet göstermekte olup sürece ilişkin ilerleyen dönemlerde çalışmalar yapılarak ilgili dönemlerde faaliyet raporlarımızda yer verilecektir.

9- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM

Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamında Şirketimiz bilgileri devam eden sayfalarda sunulmuştur.



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurumsal Yönetim Bilgi Formu
2021 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

2021 Kurumsal Yönetim Bilgi Formu



1. PAY SAHİPLERİ

İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

1. PAY SAHİPLERİ	
1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Yıl içerisinde 2020 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı yapılmıştır. Buna ek olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm aşamaları sebebi ile 6 adet Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı düzenlemiştir.
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	Mevcut değil
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	Mevcut değil
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Mevcut değil Şirketimiz halka 2021 yılı sonunda açılmıştır. Bu nedenle Genel Kurula ilişkin bilgiler 2022 dönemi itibari ile güncellenecektir.
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Şirketimiz yalnızca Türkçe belge hazırlamaktadır. İlerleyen zamanlarda uygun görülmesi halinde İngilizce içerikli belgeler de düzenleyecektir.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Mevcut değil
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Şirketimiz ilişkili taraf işlemlerine yönelik izahnamede detaylı açıklamalara yer verilmiştir.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Mevcut değil
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Mevcut değil

Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Mevcut değil
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Mevcut değil
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Mevcut değil
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Evet (Yes)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	Fatih ERDOĞAN, Abdulkerim FIRAT, Mehmet ERDOĞAN : Her bir pay sahibinin imtiyazlı paylardaki oranı eşit olup %33.33 tür.
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	% 24,92
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Mevcut değil
1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Mevcut değil, ilerleyen dönemlerde politika belirlenerek duyurulacaktır.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Mevcut değil
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Mevcut değil

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	
2.1. Kurumsal İnternet Sitesi	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	https://www.pasifikgyo.com.tr/
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	https://www.pasifikgyo.com.tr/kurulus-ortaklik-ve-sermaye-yapisi
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe
2.2. Faaliyet Raporu	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	"Yönetim Kurulu Üyeleri" bölümünde bu bilgilere yer verilmiştir.
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Komiteler başlıklı bölümde bu bilgilere yer verilmiştir.
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Kurulumuz 2021 yılı içerisinde 23 kere toplamış olup "2021 Yılı içerisindeki Faaliyetler" başlığı altında pay sahiplerimiz bilgilendirilmiştir.
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Mevcut değil
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Mevcut değil
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Mevcut değil
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Mevcut değil
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Mevcut değil

3. MENFAAT SAHİPLERİ

3. MENFAAT SAHİPLERİ	
3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Mevcut değil
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	Mevcut değil
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Genel Müdür
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	info@pasifikgyo.com.tr
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Mevcut değil
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Mevcut değil
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Kilit pozisyonu yöneticilerin atanması veya azledilmesi gibi hususlarda Yönetim Kurulu yetkilidir.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Mevcut değil
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor (There isn't an employee stock ownership programme)
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Mevcut değil
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	Mevcut değil
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Mevcut değil. En yakın zamanda ilgili etik kurallar belirlenerek duyurulacaktır.

Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Mevcut değil
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Mevcut değil

4. YÖNETİM KURULU-I

4. YÖNETİM KURULU-I	
4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Mevcut değil
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır (No)
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet (Yes)
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Fatih ERDOĞAN, Abdulkerim FIRAT, Mehmet ERDOĞAN ve Fatih Nusret DUR olmak üzere 4 kişilik icracı Yönetim Kurulu Üyeleri mevcuttur. Müşterek imza ile Şirketi temsil etmektedirler.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	Şirketimiz organizasyon yapısında İç Kontrol Sistemi açısından Komite çalışmalarını yeterli gördüğü için ayrıca bir İç Kontrol Birimi oluşturmamıştır.
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	"Riskler ve Yönetim Kurulu'nun Değerlendirmesi" Bölümü
Yönetim kurulu başkanının adı	Fatih ERDOĞAN
İcra başkanı / genel müdürün adı	İcra Kurulu 4 üyeden oluşmaktadır. Başkan sıfatında üye yoktur. Genel Müdür: Mustafa CANDAN
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Mevcut değil
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Mevcut değil. İlerleyen dönemlerde sigorta yaptırılınca duyurulacaktır.

Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Mevcut değil
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Mevcut değildir. Şirketimiz karar aşamasında şartları dikkate alarak değerlendirmektedir.

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Fatih ERDOĞAN	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	11/12/2020	-	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Abdulkerim FIRAT	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	11/12/2020	-	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Mehmet ERDOĞAN	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	11/12/2020	-	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Fatih Nusret DUR	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	11/12/2020	-	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Mehmet Ömür ÖZÜPEK	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	25/05/2021	-	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Murat ÖZGÜMÜŞ	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	10/09/2021	-	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Cem Tayfun YILMAZ	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	10/09/2021	-	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)

4. YÖNETİM KURULU-II

4. YÖNETİM KURULU-II	
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	23
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 95
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır (No)
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	Mevcut değil
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Mevcut değil
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Mevcut değil
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	"Komitler" bölümünde detaylara yer verilmiştir.
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Mevcut değil, ilerleyen dönemde duyurulacaktır.

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Denetim Komitesi (Audit Committee)	-	Murat ÖZGÜMÜŞ	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)	-	Cem Tayfun YILMAZ	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)	-	Murat ÖZGÜMÜŞ	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)	-	Abdulkerim FIRAT	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (

Committee of Early Detection of Risk	-	Cem Tayfun YILMAZ	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)	-	Abdulkerim FIRAT	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)

4. YÖNETİM KURULU-III

4. YÖNETİM KURULU-III	
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	"Komiteler" başlıklı bölümde pay sahipleri bilgilendirilmiştir.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	"Komiteler" başlıklı bölümde pay sahipleri bilgilendirilmiştir.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Şirketimiz bünyesinde "Aday Gösterme Komitesi" oluşturulmamıştır. Bu komitenin görevlerini "Kurumsal Yönetim Komitesi" yürütmektedir.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	"Komiteler" başlıklı bölümde pay sahipleri bilgilendirilmiştir.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Şirketimiz bünyesinde "Ücret Komitesi" oluşturulmamıştır. Bu komitenin görevlerini "Kurumsal Yönetim Komitesi" yürütmektedir.
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyetlere ilişkin bölüm ve Finansal Raporlara ilişkin bölümlerde detaylı bilgiler paylaşılmıştır.
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümün adı	Mevcut değil
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	"Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Haklar" bölümünde bilgiler paylaşılmıştır.

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi (Audit Committee)	-	% 100	% 100	0	0
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)	-	% 50	% 50	0	0
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)	-	% 50	% 50	0	0



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu
2021 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu 2021



İlgili Şirketler □

İlgili Fonlar □

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu						
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.	X					
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.			X			Şirket 2021 Yılında bağış ve yardımda bulunmamıştır.
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.			X			Şirketimiz A grubu pay sahipleri Yönetim Kurulu Üye Adaylarının belirlenmesinde Şirket Esas Sözleşmesi 14. Madde uyarınca imtiyaz haklarına sahiptir.
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.	X					
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Azlık haklarına mevzuat dışında kapsam genişletici bir düzenleme olmamakla birlikte, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca azlık haklarına azami özen gösterilmektedir.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.			X			Kar dağıtım politikamız ilerleyen süreçte belirlenerek gerekli yerlerde duyurusu yapılacaktır.
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.			X			Kar dağıtım politikamız ilerleyen süreçte belirlenerek gerekli yerlerde duyurusu yapılacaktır.
						Kar dağıtım politikamız ilerleyen süreçte

1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.			X			belirlenerek gerekli yerlerde duyurusu yapılacaktır.
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.			X			Kar dağıtım politikamız ilerleyen süreçte belirlenerek gerekli yerlerde duyurusu yapılacaktır.
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.		X				Kurumsal İnternet sitemiz geliştirme aşamasında olup ilerleyen dönemlerde tam uyum sağlanacaktır.
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				Belgeler yalnızca Türkçe içerikle hazırlanmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca bu konu gözden geçirilmekte olup gerek görülmesi durumunda diğer dillerde de duyurular yapılacaktır.
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					Kurumsal İnternet sitemiz geliştirme aşamasındadır. İlgili hususlara ilerleyen dönemlerde yer verilecektir.
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X			Mevcut değildir.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.			X			Menfaat sahiplerini önemli ölçüde etkileyebilecek bir karar mevcut değildir.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.		X				Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği sunmakla beraber kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması mevcut değildir.
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.		X				Şirket içinde yazılı prosedür bulunmamasıyla birlikte İnsan Kaynakları Politikamıza uygun olarak belirgin kriterler altında işe alımlar gerçekleştirilmektedir.
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlenmektedir.	X					Gereksinimler dikkate alınarak personelimize gerekli eğitimler sağlanmakta ve gerekli bilgiler verilmektedir.
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
						Çalışanları etkileyebilecek kararlar

3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				kendilerine çalışma yönetmeliği hükümlerine göre bildirilmektedir. Şirketimizde sendika üyesi çalışan bulunmamaktadır
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					Yapılacak iş ve görevler yazılı olarak belirlenmiş ancak personel özelinde görev tanımı yapılmamıştır. Ücretlendirme kararlarında yazılı iş ve görev maddeleri dikkate alınmaktadır.
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					Yazılı prosedür bulunmamakla birlikte İnsan Kaynakları Politikası çerçevesinde süreçler dikkatlice izlenmekte ve olası şikâyetler değerlendirilmektedir.
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.	X					
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.			X			Kurumsal internet sitesi geliştirme aşamasındadır. İlerleyen dönemlerde bu hususa yer verilecektir.
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.			X			Yönetici Sorumluluk Sigortası yapılmasının ardından kamuoyuyla paylaşılacaktır.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak		X				Bu hususta özel politika oluşturulmamakla birlikte Şirketimiz bu konuda azami özeni göstermektedir. Makul

gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.						koşulların varlığında bu konu tekrar değerlendirilecektir.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					Konu hakkında yazılı prosedür oluşturulmakla birlikte tüm üyelere gerekli incelemeleri sağlayacak ölçüde önceden bilgilendirmeler yapılmaktadır.
4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.	X					
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.		X				Konu üzerinde çalışılmakta olup ilerleyen dönemde yazılı hale getirilecektir.
4.4.6 - Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında aldığı görevler Olağan Genel Kurul Toplantılarında açıklanmış olup, TTK mevzuatı uyarınca bu konularda faaliyette bulunan üyelere Genel Kurul onayı alınarak izin verilmiştir.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.		X				Üye sayısının az olması nedeni ile bu ilkeye tam uyum sağlanamamış ancak azami özen gösterilmiştir. İlerleyen dönemlerde bu konu tekrar uyumu artırma amacı güdülerek değerlendirilecektir.
4.5.6 - Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.				X		Komitelerimiz danışmanlık hizmeti almamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Şirket konumundan dolayı bu hususta ihtiyaç görülmediğinden, Yönetim Kurulu Üyelerine yönelik performans değerlemesi mevcut değildir.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullanılmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullanılmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.			X			Yöneticilere verilen ücretler toplam tutar üzerinden belirtilmektedir.