

FAALİYET RAPORU 30 09 2023



PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİ
9 AYLIK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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
- Müşterek Faaliyetler
- 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 ve diğer analiz verileri

6- BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

7- RİSKLER VE YÖNETİM KURULU'NUN DEĞERLENDİRMESİ

8- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ KAPSAMINDAKİ ÇALIŞMALAR

9- FAALİYET DÖNEMİNDEN SONRA GERÇEKLEŞEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

Bu rapor, “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin” 8. Maddesi hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2023–30.09.2023 tarihlerini kapsayan döneme ait işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1- GENEL BİLGİLER:

- **Faaliyet Raporu Hesap Dönemi:** 01.01.2023 – 30.09.2023

- **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

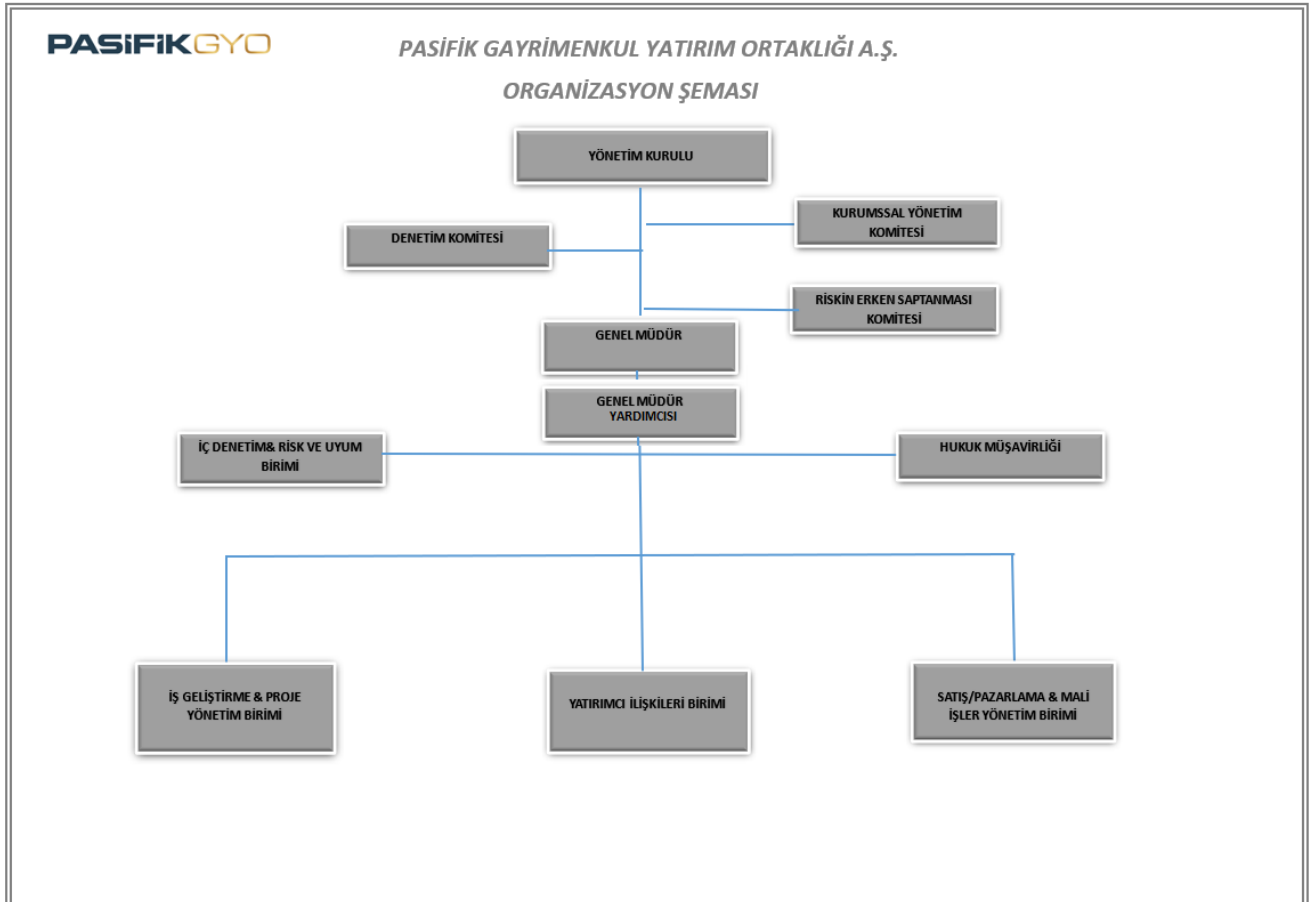
Web Adresi : www.pasifikgyo.com.tr

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 Olmayan Üye	Bağımsız Olmayan Üye	3 Yıl
Fatih Nusret DUR	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Üye	Bağımsız Olmayan Üye	3 Yıl
Murat ÖZGÜMÜŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Olmayan Üye	3 Yıl
İrfan GÜVENDİ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Üye	3 Yıl
Cem Tayfun YILMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız Üye	3 Yıl
Mehmet Asım UYSAL	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. Sn. Fatih Erdoğan Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., Pasifik Donanım ve Bilgi Teknolojileri A.Ş., Pasifik Yenilenebilir Enerji San.ve Tic A.Ş., Avrasya Trading Dış Tic A.Ş., Pasifik Eurasia lojistik A.Ş. ve Pasifik Eurasia Terminal Hizm.A.Ş.' de 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 İlerleyen İnşaat Ve Madencilik A.Ş., Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., AKF Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı; Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., Pasifik Donanım Ve Bilgi Teknolojileri A.Ş., Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Pasifik Yenilenebilir Enerji San.Ve Tic A.Ş., Pasifik Eurasia Terminal Hizm.A.Ş., Pasifik Eurasia lojistik A.Ş. ve Avrasya Trading Dış Tic A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır.

Mehmet ERDOĞAN

1967 yılında Rize’de doğan Mehmet Erdoğan, Rize İmam Hatip Lisesinden 1988 yılında mezun olmuştur. Orçay Ortaköy Çay Sanayi Tic A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Pasifik Gayrimenkul Yatırım inşaat A.Ş., Pasifik Donanım Ve Bilgi Teknolojileri A.Ş., Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Pasifik Yenilenebilir Enerji San.Ve tic A.Ş., Avrasya Trading Dış Tic A.Ş., Pasifik Eurasia lojistik A.Ş. ve Pasifik Eurasia Terminal Hizm.A.Ş.'de 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 2000 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. Pasifik Tesis Yönetimi A.Ş., Merkez Cad Yönetim Hizm A.Ş., Aden Pelet Ve Orman Ürünleri Yenilenebilir Enerji İth.İhr.San.Tic.A.Ş. Ditravo Dijital Hiz.platformu A.Ş., NL Proje Yönetim A.Ş., NL Perakende Sinema ve Spor Hizm.Tic A.Ş.’de Yönetim Kurulu Başkanı; Keifi Yiyecek ve İçecek Hizm.Tic.A.Ş., Orçay Ortaköy Çay Sanayi Tic A.Ş.’de Yönetim Kurulu Başkan Vekili; Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Pasifik Donanım Ve Bilgi Teknolojileri A.Ş., Pasifik Eurasia Terminal Hizm.A.Ş., Pasifik Eurasia lojistik A.Ş. Avrasya Trading Dış Tic A.Ş.’de Yönetim Kurulu Üyesi; Pasifik Gayrimenkul Yatırım inşaat A.Ş., İlerleyen İnşaat Ve Madencilik AŞ’de Genel Müdür olarak görevlerini sürdürmektedir.

İrfan GÜVENDİ

1991 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesinden mezun olmuştur. Kamu Yönetimi bölümünde yüksek lisans yapmıştır. 1992 yılında Denetçi olarak Sayıştay Başkanlığında çalışmaya başlamış 2003 yılına kadar bu görevi devam ettirmiştir. Bu dönemde çeşitli kamu kurumlarının denetimini yürütmüştür. Ayrıca Sayıştay Başkanlığı Uzman Denetçisi olarak TBMM KİT komisyonu adına PTT/ Türksat/ Mili piyango idaresi/ Devlet Malzeme Ofisinin finansal / mali ve idari denetimini yapmıştır. 2003-2009 yılları arasında Türkiye Tarım ve Kredi Kooperatifleri Genel Müdür Yardımcılığına (Kredi-finance sorumluluğu) atanmıştır. 2003- 2007 yılları arasında Güven Sigorta Yönetim Kurulu Başkan Vekili, 2006-2007 yılları arasında Tarım Sigortaları A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan yardımcılığı, 2009-2014 Lokman Hekim Engürüsağ A.Ş. Genel Müdürü, 2014-2016 yılları arasında Tarım Kredi Genel Müdürü, 2014-2016 Groupama sigorta Yönetim Kurulu Başkan Vekili, 2016-2020 yılları arasında Sayıştay Başkanlığı Uzman Denetçisi olarak çalıştı.

2021 yılından itibaren Lokman Hekim Engürüsağ A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi sürdüren İrfan Güvendi aynı zamanda Konkordato Komiseri olup Yeminli Mali Müşavirlik Ruhsatına da 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 olarak 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 itibariyle Altınhas Gayrimenkule CEO ve İş-Altınhas ortaklığında YK üyesi olarak görev yapmıştır. YK üyeliği 2020 Haziran ayna kadar devam etmiştir. 2016 Mayıs ayında, butik bir gayrimenkul yatırım ve danışmanlık şirketi olarak konumlandırılan INVESTIN'i kurmuş ve mevcut durumda yönetici olarak çalışmayı sürdürmektedir.

Mehmet Asım UYSAL

2005 yılında İstanbul Ticaret Üniversitesi Ticari Bilimler Fakültesi Uluslararası Ticaret bölümünden mezun olmuştur. 2006 yılında BİM Birleşik Mağazalar A.Ş'de Satınalma Müdürü olarak çalışmaya başlamıştır. 2014 yılı sonuna kadar bu görevini devam ettirmiştir. 2015 Ocak ayı itibariyle Ofton İnşaat A.Ş'de Genel Koordinatör olarak göreve başlamıştır. Bu görevde şirketin Satış, İnsan Kaynakları, Pazarlama, Finans ve Proje Geliştirme departmanlarının yönetimi ile uluslararası arenada tanıtım, iş geliştirme ve özellikle uluslararası finans piyasalarında ilişkilerin geliştirilmesi görevleriyle ilgilenmiştir. Bu aşamada birden fazla uluslararası roadshow gerçekleştirmiştir. Şirketin uluslararası sermaye piyasalarına girişinin sağlanması ile ilgili çalışmalar yürütmüştür. Ofton İnşaat A.Ş'de Genel Koordinatörlük görevinin yanında Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. Grup şirketlerinde ortaklıkları olmuştur. Ofton İnşaat A.Ş.'deki görevlerinden 2018 mayıs ayı itibariyle ayrılmıştır. 2018 ağustos ayı itibariyle Yapı Holding'te İcra Kurulu Üyesi ve Danışman olarak göreve başlamıştır. Şirkein Türkiye ve dışında gerçekleştirdiği inşaat projelerinin koordinasyonu ve uluslararası finans kuruluşlarından finansmanı ile ilgilenmiştir. Bu görevi devam ederken Sigma Finansal Danışmanlık şirketini kurmuştur. Sigma Finansal Danışmanlık uluslararası arenadaki çözüm ortaklıkları ile Türkiye'de birçok kuruma kurumsal finans danışmanlığı yapmaktadır. Yapı Holding'teki görevinden mayıs 2020 itibariyle ayrılmıştır. Sigma Finansal Danışmanlık şirketinde finansal ve kurumsal danışmanlık çalışmalarına halen devam etmektedir. Özellikle enerji, inşaat ve maden projelerinin finansmanında uluslararası çalışmalar yürütmektedir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ORTAKLIK DIŞINDA ALDIĞI GÖREVLER	
Fatih ERDOĞAN	Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., Pasifik Donanım ve Bilgi Teknolojileri A.Ş., Pasifik Yenilenebilir Enerji San.ve Tic A.Ş., Avrasya Trading Dış Tic A.Ş., Pasifik Eurasia lojistik A.Ş. ve Pasifik Eurasia Terminal Hizm.A.Ş.' de Yönetim Kurulu Başkanı
Abdulkerim FIRAT	İlerleyen İnşaat Ve Madencilik A.Ş., Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., AKF Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı; Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., Pasifik Donanım Ve Bilgi Teknolojileri A.Ş., Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Pasifik Yenilenebilir Enerji San.Ve Tic A.Ş., Pasifik Eurasia Terminal Hizm.A.Ş., Pasifik Eurasia lojistik A.Ş. ve Avrasya Trading Dış Tic A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Mehmet ERDOĞAN	Orçay Ortaköy Çay Sanayi Tic A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Pasifik Gayrimenkul Yatırım inşaat A.Ş., Pasifik Donanım Ve Bilgi Teknolojileri A.Ş., Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Pasifik Yenilenebilir Enerji San.Ve tic A.Ş., Avrasya Trading Dış Tic A.Ş., Pasifik Eurasia lojistik A.Ş. ve Pasifik Eurasia Terminal Hizm.A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi
Fatih Nusret DUR	Pasifik Tesis Yönetimi A.Ş., Merkez Cad Yönetim Hizm A.Ş., Aden Pelet Ve Orman Ürünleri Yenilenebilir Enerji İth.İhr.San.Tic.A.Ş. Ditravo Dijital Hiz.platformu A.Ş., NL Proje Yönetim A.Ş., NL Perakende Sinema ve Spor Hizm.Tic A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı; Keifi Yiyecek ve İçecek Hizm.Tic.A.Ş., Orçay Ortaköy Çay Sanayi Tic A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili; Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Pasifik Donanım Ve Bilgi Teknolojileri A.Ş., Pasifik Eurasia Terminal Hizm.A.Ş., Pasifik Eurasia lojistik A.Ş. Avrasya Trading Dış Tic A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi; Pasifik Gayrimenkul Yatırım inşaat A.Ş., İlerleyen İnşaat Ve Madencilik AŞ'de Genel Müdür
İrfan GÜVENDİ	Fsa Danışmanlık A.Ş. Sahibi ve Yöneticisi, Her Yerde Sağlık ve Elektronik Ticaret A.Ş. Sahibi ve Yöneticisi, Hys Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. Sahibi ve Yöneticisi, Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Ticaret A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Milas Uyku Vadisi Tarım Kooperatifi Denetim Kurulu Üyesi, Lokman Hekim Engürüsağ Sağlık Turizm Eğitim Hizmetleri ve İnşaat Taahhüt A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Lokman Hekim İstanbul Sağlık Yatırımları A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Oryaz Ordu Yazılım Donanım Arge Altyapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Ankara Finans Merkezi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulu Başkanı,
Murat ÖZGÜMÜŞ	Taym Enerji Yatırımları A.Ş., P&P Gayrimenkul Gel. ve Danışmanlık Yönetim Kurulu Başkanı; Patina Gıda İşletmeleri Tur. San. Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Gökyol Taah. Tur. İnş. San ve Tic. Ltd. Şti. Ortağı.
Cem Tayfun YILMAZ	İnvestin Yatırım ve Gayrimenkul Danışmanlık A.Ş. Yönetici
Mehmet Asım UYSAL	Sigma Finansal Danışmanlık ve Ticaret Limited Şirketi Sahibi ve Yöneticisi

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı husumların arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergî denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Mevzuata uygun olarak üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendığım görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almayor olduğumu,
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

Yukarıda belirtmiş olduğum hususlar doğrultusunda TTK ve SPK mevzuatında belirtilmiş olan bağımsız üye şartlarını taşıdığımı beyan ederim.

Tarih : 03/01/2023
Ad Soyad : İRFAN GÜVENDİ

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı husumların arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
 - Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergî denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
 - Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
 - Mevzuata uygun olarak üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
 - 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,
 - Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
 - Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendığım görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
 - Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
 - Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almayor olduğumu,
 - Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,
- Yukarıda belirtmiş olduğum hususlar doğrultusunda TTK ve SPK mevzuatında belirtilmiş olan bağımsız üye şartlarını taşıdığımı beyan ederim.

Tarih : 06/02/2023
Ad Soyad : MEHMET ASIM UYSAÇ

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı husumların arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
 - Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergî denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
 - Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
 - Mevzuata uygun olarak üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
 - 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,
 - Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
 - Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendığım görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
 - Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
 - Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almayor olduğumu,
 - Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,
- Yukarıda belirtmiş olduğum hususlar doğrultusunda TTK ve SPK mevzuatında belirtilmiş olan bağımsız üye şartlarını taşıdığımı beyan ederim.

Tarih : 03/01/2023
Ad Soyad : CEM TAYFUN YILMAZ

Genel Kurul Tarafından Yönetim Kurulu Üyelerine Verilen İzinler

Şirketimiz 2022 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, TTK'nın 395 ve 396. maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak üzere Yönetim Kurulu üyelerine izin verilmiştir.

- **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. B grubu imza yetkilisi yönetim kurulu üyemiz : Fatih Nusret DUR.

2023 Yılı içerisindeki faaliyetleri

Şirket Yönetim Kurulu, üçü bağımsız olmak üzere toplam sekiz 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 2023 ile 30 Eylül 2023 tarihlerini kapsayan hesap dönemi içinde toplam 22 kez toplanmış, bu toplantılarda 29 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 Üyelerimizin önemli nitelikteki ilişkili taraf işlemleri kapsamında yer alan 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, 05/05/2022 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.

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, komite çalışma esasları da belirlenerek kamuoyuyla paylaşılmıştır.

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	%
İrfan GÜVENDİ	Komite Başkanı	-	-
Cem Tayfun YILMAZ	Komite Üyesi	-	-

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Adı Soyadı	Görevi	Sermayedeki Payı	
		TL	%
İrfan GÜVENDİ	Komite Başkanı	-	-
Hale VARDAR	Komite Üyesi	-	-

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Adı Soyadı	Görevi	Sermayedeki Payı	
		TL	%
Murat ÖZGÜMÜŞ	Komite Başkanı	-	0,015
Cem Tayfun YILMAZ	Komite Üyesi	-	-

- Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı**

Şirket Çıkarılmış Sermayesi : 1.640.000.000 TL
 Şirket Kayıtlı Sermaye Tavanı : 5.000.000.000 TL

- Şirketimizin 30.09.2023 Tarihi İtibariyle %5 ve Üzeri Paya Sahip Ortaklar Listesi**

ADI VE SOYADI	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
Fatih ERDOĞAN	365.623.390,56	22,29
Abdulkerim FIRAT	365.623.389,02	22,29
Mehmet ERDOĞAN	365.623.383,25	22,29
AZİMUT PORTFÖY CO HİSSE SENEDİ SERBEST ÖZEL FON (HİSSE SENEDİ YOĞUN FON)	154.139.834,48	9,4
Diğer (%5 altı)	388.990.002,69	23,73
TOPLAM	1.640.000.000	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 230.512.534,16 adet hisse senedi 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 Fatih ERDOĞAN, Abdulkerim FIRAT ve Mehmet ERDOĞAN toplam 230.512.534,16 adet paya sahiptir.

- Personel ile İlgili Bilgiler**

Adı-Soyadı	Görevi	Mesleği
Mustafa CANDAN	Genel Müdür	Yönetici
Süleyman Satır	Genel Müdür Yardımcısı	Finans Mühendisi
H. Eser DİLSİZ	İş Geliştirme Müdürü	İnşaat Mühendisi

Bu dönemde çalışan toplam personel sayısı (adi ortaklıklar dahil) 267 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 dayalı değildir.

Şirketimiz 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren döneme ait Yönetim Kurulu'na yapılan maaş ve benzeri ödemelerin toplamı 5.112.774 TL'dir. (31 Aralık 2022: 4.101.046 TL'dir.)

3- PORTFÖYDE BULUNAN GAYRİMENKULLER VE ÖZET DEĞERLEME

PROJELER	Tamamlanma Oranı %	Değerleme Tarihi	Değeri	Portföy Oranı %
Merkez Ankara	64,72	17.08.2023	6.652.660.680 TL(*)	19
Next Level İstanbul	21,93	17.08.2023	7.440.661.599 TL (*)	22
Next Level Kemer - Country	10,15	17.08.2023	15.575.590.098 TL (*)	45
Next Level Bodrum	0	17.08.2023	4.818.183.719 TL (*)	14

* Kullanılan değerler şirket payında düşen kdv içermeyen net bugünkü tutarlardır.

1) 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 konumludur. 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. Proje kapsamında; 3 blok kamu ofisi, 1 blok cami, 6 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 2 blok teras ofisi, 1 blok ofis ve işyeri, 1 kule, AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir.

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 Millet Bahçesi 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,
- Enflasyonist ortamdaki reel getiri arayışının, arz yetersizliğinin ve deprem kaynaklı taşınma tercihlerinin etkisi ile talebin üst seviyede olması

Olumsuz Özellikler

- Gayrimenkul piyasaları üzerinde küresel ve yerel kaynak maliyetlerinde gerçekleşen artış ile ortaya çıkabilecek dalgalanmalar.
- Bankalar kanalı ile ipotekli satışlarda gerçekleşecek kredi erişiminde yaşanabilecek zorluklar.

II) Next Level İstanbul Projesi:

'Ortaköy Mahallesi Barbaros Bulvarı 1799 ada 1 parsel, Beşiktaş/İSTANBUL' adresinde bulunmaktadır.

Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri: Değerlemeye konu olan taşınmaz, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1799 ada 1 parselde yer almakta olup toplam 17.194 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 onaylanmıştır. İnşaat ruhsatı 25 Ocak 2023 tarihinde alınmış olup, inşai faaliyetleri başlamıştır. Satışları devam etmekte olan proje, rezidans, ofis ve ticari birimlerden oluşmaktadır.

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 Özellikler

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

III) Next Level Country Projesi:

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 246 Ada, 5 Parsel’ de kayıtlı 42.596,97 m²’lik arsada geliştirilen Next Level Country projesi konut ve ticari birimlerden oluşmaktadır. Söz konusu projeye ilişkin inşaat ruhsatı 12 Ocak 2023 tarihinde alınmış olup, inşaat faaliyetleri için hazırlıklar yapılmaktadır.

IV) Next Level Kemer Projesi:

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 244 Ada, 1 Parsel’ de kayıtlı 35.966,98 m²’lik arsada geliştirilen ve satışları devam eden Next Level Kemer konut projesinin inşaat ruhsatı 10 Ocak 2023 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır.

V) Next Level Bodrum Projesi:

Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri:

Gayrimenkuller; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi, 202 ADA 10-11-12-13-14-15-16 ve 54 Nolu Parseller ile Göl Mahallesi 261 Ada 1 Parsel Bodrum/ Muğla açık posta adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazlar, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallelerinde ve Göl Mahallerinde yer alan toplam 9 adet parseldir. Taşınmazlar Bodrum ilçesi merkezinin kuzeyinde, bodrum yarımadasının kuzeydoğusunda yer alan Türkbükü ve Göl mahallelerinin arasında konumlanmaktadır. Parseller geniş bir alan üzerinde yer almakta olup Türkbükü yerleşim alanlarını birbirine bağlayan Atatürk Caddesi'nin (Gölköy Caddesi) doğusunda yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı parseller üzerinde bazı tescilli yapılar dışında herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Eğimli arazi üzerinde yer alan parseller üzerinde doğal bitki örtüsü yer almakta olup genel itibarı ile deniz manzarasına sahiptir. Taşınmazların ayrıntılı fiziksel ve hukuki durumları rapor içerisinde açıklanmıştır. Taşınmazların yer aldığı bölge ikincil konut ve turizm bölgesi olup yakın çevresinde muhtelif yeni ve eski yapılaşmalar ile turizm yatırımları yer almaktadır.

Taşınmazların yer aldığı bölgede imar ve kadastral yolları mevcut olmayıp ulaşım doğu kısmından Atatürk Caddesi üzerinden sağlanmakta olup, projenin ruhsat çalışmaları devam etmektedir.

Gayrimenkulün Değerini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler:

- Parsellerin yüzölçümleri dolayısıyla birlikte ve ayrı ayrı projelendirilmek istenmeleri durumunda nitelikli bir proje yapılmasına elverişli büyüklükte olmaları
- Gelişmekte olan bölgede konumlu olmaları
- Bölgede inşa edilen nitelikli projelerin bölgeye kattığı prestij
- Parsellerin bir kısmının topoğrafik yapıları dolayısıyla manzaralarının olması
- Ulaşımın kolay olması.

Gayrimenkulün Değerini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler:

- Parsellerin çevresinin sit alanı olması dolayısıyla bölgenin gelişmemesi

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 2023 yılı içinde 1 adet olmak üzere Genel Kurul toplantısı yapılmıştır;

1- 12 Nisan 2023 tarihli 2022 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı:

Şirketin toplam 1.063.862.501 TL sermayesine tekabül eden 1.063.862.501 adet hissenin 1 adedi asaleten 711.536.890,996 adedi vekaleten temsil edilmiş olup kararlar oybirliği ile alınmıştır.

Toplantıda alınan önemli kararlar:

- 2023 Yılı bağımsız denetim firması olarak Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine karar verildi.
- Vergi Usul Kanunları uyarınca düzenlenmiş yasal kayıtlara göre oluşan 435.149.592,73 TL'lik brüt karın güncel finansal durum dikkate alınarak şirket finansal yapısının daha güçlü hale getirilmesi amacı ile 21.757.479,64 TL zorunlu yasal yedek ve 363.390.575,55 TL olağanüstü yedek olarak ayrılmak suretiyle dağıtılmayıp şirket bünyesine tutulmasına; Bunun yanı sıra temettü olarak dağıtılmak üzere 50.001.637,55 TL'nin ayrılmasına, zamanının belirlenmesi ve dağıtılması hususunda Yönetim Kurulunun yetkilendirilmesine karar verilmiştir.
- Yönetim Kurulu yeniden belirlenerek 3 yıl süre ile 8 üyeden oluşturulmasına karar verilmiştir.
- Şirket kaynaklarının binde yirmibeşi oranında bir limitle -bağış ve yardımda bulunabilmesi için Yönetim Kurulu yetkilendirildi.

- 2023 Yılında Başlayan ya da Devam Eden Yatırım ve Yenileme Faaliyetleri**

Şirketimizin Ankara İlinde "Merkez Ankara Projesi", İstanbul İlinde "Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım Projesi", İstanbul İli Mithatpaşa Mahallesinde bulunan iki proje daha olmak üzere dört adet devam eden yatırımı bulunmaktadır. Ayrıca, EKGYO tarafından yapılan "Muğla Bodrum Türkbükü Hasılat Paylaşımı" ihalesi en iyi teklifi veren ortaklığımıza bırakılmış olup, süreç devam etmektedir.

- Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Kapsamında Yapılan Harcamalar**

Şirketimiz, bu dönem içinde toplam 15.698.906 TL tutarında bağış ve yardımda bulunmuştur.

- Şirket aleyhine açılan ve Şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları:**

Şirketimiz aleyhine açılan mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte bir dava mevcut değildir.

- Kar Dağıtım Politikası**

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Kâr Payı Dağıtım Politikası, Şirket'in güncel finansal ihtiyaçları doğrultusunda, oluşan karın Genel Kurul tarafından değerlendirilerek Şirket bünyesinde bırakılmasını ya da

kısmen/tamamen dağıtılmasını öngörmektedir.

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 düşüldükten 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.

- **2022 Yılı Temettü Bilgisi**

Şirketimiz Genel Kurulu 2022 yılı karından 50.001.537,55 TL sin temettü olarak dağıtılmasına karar verilmiştir.

- **Bağımsız Denetim Şirketinin Seçimi**

Şirketimizin 2023 yılında 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 Komiteleri 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. Faaliyet döneminde üç ana ortağımızdan sermaye avansı temin edilerek tahsisli sermaye artırımını yapılması suretiyle şirket finansman kaynakları artırılmıştır.

- **Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler**

Kayıtlı sermayeye ilişkin olarak Sermaye ve Paylar konulu 8. maddede değişiklik yapılmıştır.

- **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.

Projelerimiz 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.

- **Müşterek Faaliyetler**

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 14.445,83 m2 arsanın hasılat paylaşımı dahilinde inşaat projesinin yapılması.
Pasifik Göktürk Adi Ortaklığı	10.000 TL	%99	Göktürk Mithatpaşa Mahallesi, İstanbul'da bulunan 35.966,98 m2 arsanın alımı.
Pasifik Kemerburgaz Adi Ortaklığı	10.000 TL	%99	Göktürk Mithatpaşa Mahallesi, İstanbul'da bulunan 42.596,97 m2 arsanın alımı.
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	2.000.000 TL	%70	AVM İşletilmesi
Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı	10.000 TL	%99	Muğla Bodrum Türkbükü Arsa karşılığı paylaşım işi

- Faaliyet Dönemine İlişkin Yatırımlar ve Duran Varlık Tabloları

Şirket'in dönem itibarıyla yatırım harcamalarının detayları aşağıdaki gibidir.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Duran Varlık	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Aktifleştirme	Değerleme	30.09.2023
Makine Tesis ve Cihazlar	6.648.748	144.363	-	-	-	6.793.111
Taşıtlar	572.000	4.600.000	-	-	-	5.172.000
Demirbaşlar	12.091.818	6.635.211	-	-	-	18.727.029
Özel Maliyetler	9.622.350	8.045.412	-	681.517	-	18.349.279
Yapılmakta Olan Yatırımlar	1.450.714	4.939.717	-	(681.517)	-	5.708.914
	30.385.630	24.364.704	-	-	-	54.750.334
Birikmiş Amortisman	1.01.2023	Dönem Gideri	Çıkışlar	Aktifleştirme	Değerleme	30.09.2023
Makine Tesis ve Cihazlar	(287.455)	(523.824)	-	-	-	(811.278)
Taşıtlar	(45.780)	(54.256)	-	-	-	(100.035)
Demirbaşlar	(2.982.255)	(1.233.577)	-	-	-	(4.215.832)
	(3.746.857)	(4.147.221)	-	-	-	(7.894.076)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	26.638.773					46.856.258

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Duran Varlık	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	30.09.2023
Haklar	917.961	143.489	-	1.061.450
	917.961	143.489	-	1.061.450
Birikmiş Amortisman	1.01.2023	Dönem Gideri	Çıkışlar	30.09.2023
Haklar	(473.526)	(109.734)	-	(583.261)
	(473.526)	(109.734)	-	(583.261)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	444.435			478.189

- **İlişkili Taraf Açıklamaları**

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

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup'un ilişkili taraflarla olan kısa vadeli ticari alacaklarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Kısa Vadeli)	30.09.2023	31.12.2022
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	9.111.747	246.276.686
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz.Tic.A.Ş.	16.510.710	25.160.482
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	-	1.446
	25.622.458	271.438.615

Grup'un ilişkili taraflarla olan uzun vadeli diğer alacaklarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Uzun Vadeli)	30.09.2023	31.12.2022
Pasifik Gayrimenkul Yat.İnş.A.Ş.	186.361.069	-
	186.361.069	-

Grup'un ilişkili taraflarla olan kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	30.09.2023	31.12.2022
İlerleyen Yapı Gay.Yat.İnş.A.Ş.	150.143.798	129.382.607
NL Proje Yönetim A.Ş.	-	7.028.700
Destel Connect Elk. Elektronik San.Ve Tic.A.Ş.	-	36.195.337
	150.143.798	172.606.644

Grup'un ilişkili taraflarla olan kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Uzun Vadeli)	30.09.2023	31.12.2022
Emlak Konut Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	6.517.753.732	-
	6.517.753.732	-

Grup'un ilişkili taraflarla olan kısa vadeli ticari borçlarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Kısa Vadeli)	30.09.2023	31.12.2022
Emlak Konut Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	1.846.644.381	-
Pasifik Donanım ve Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş.	4.260.005	-
Destel Connect Elk. Elektronik San.Ve Tic.A.Ş.	118.602.028	-
Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	25.305.896	-
	1.994.812.310	-

Grup'un ilişkili taraflarla olan uzun vadeli ticari borçlarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Uzun Vadeli)	30.09.2023	31.12.2022
Emlak Konut Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	4.751.032.692	-
	4.751.032.692	-

Grup'un ilişkili taraflarla olan kısa vadeli diğer borçlarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Kısa Vadeli)	30.09.2023	31.12.2022
Fatih Erdoğan	-	177.963.567
Mehmet Erdoğan	-	177.963.566
Abdulkerim Fırat	-	177.963.566
	-	533.890.699

Grup'un ilişkili taraflarla olan uzun vadeli diğer borçlarının bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Uzun Vadeli)	30.09.2023	31.12.2022
Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	2.133.976	-
Pasifik Gayrimenkul Yat.İnş.A.Ş.	-	398.888.452
	2.133.976	398.888.452

Grup'un ilişkili taraflarla olan uzun vadeli ertelenmiş gelirlerinin bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

Ertelenmiş Gelirler (Uzun Vadeli)	30.09.2023	31.12.2022
Fatih ERDOĞAN	96.882.853	-
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	-	2.340.479
Emlak Konut Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	17.337.471	-
	114.220.324	2.340.479

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

Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı 3.729.745.840 TL'dir.

- Şirket Aleyhine Açılan Davalar**

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

Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	30.09.2023	31.12.2022
Dava karşılıkları	8.980.780	7.163.856
Toplam	8.980.780	7.163.856

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

Yönetim Kurulumuz 14.02.2023 tarihinde yaptığı toplantıda;

1) Sermaye Piyasası Kurulu, Kurul Karar Organı'nın i-SPK.22.7 (14.02.2023 tarih ve 9/177 s.k.) sayılı ilke kararına istinaden;

Şirketimizin pay fiyatlarının gerçek performansını yansıtmadığı kanaatiyle; hisselerimiz üzerinde yaşanan aşırı fiyat dalgalanmalarının önlenerek sağlıklı hareket etmesine katkıda bulunmak ve şirketimiz pay sahiplerinin menfaatlerinin korunması amacıyla, Borsa İstanbul'da PSGYO koduyla işlem gören hissemizin gerekli görüldüğü takdirde geri alımının yapılması konusunda şirket yönetiminin yetkilendirilmesine,

2) Pay geri alımı için ayrılabilir azami fon tutarının 150.000.000 TL olarak veya alınacak azami hisse adedinin 25.000.000'i geçmeyecek şekilde belirlenmesine,

3) Pay geri alımı için ayrılacak olan fonun Şirketimizin öz kaynaklarından karşılanmasına,

4) Pay geri alım programının azami 1 yıl süreyle geçerli olacak şekilde belirlenmesine,

5) Şirket paylarının pay geri alım işlemleri ile ilgili olarak, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda gerekli özel durum açıklamalarının yapılmasına ve pay geri alımına ilişkin kararın ilk Genel Kurul'un onayına sunulmasına,

oy birliği ile karar verilmiştir.

Geri alım programı kapsamında 16.02.2023 – 18.05.2023 tarihleri arasında geri alım programı kapsamında alım işlemleri gerçekleştirilmiş ve program sonlandırılmıştır.

06.07.2023 tarihinde geri alınan 12.000.000 adet hisse elden çıkartılarak 5.381.227 TL kar sağlanmıştır.

- **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**

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**

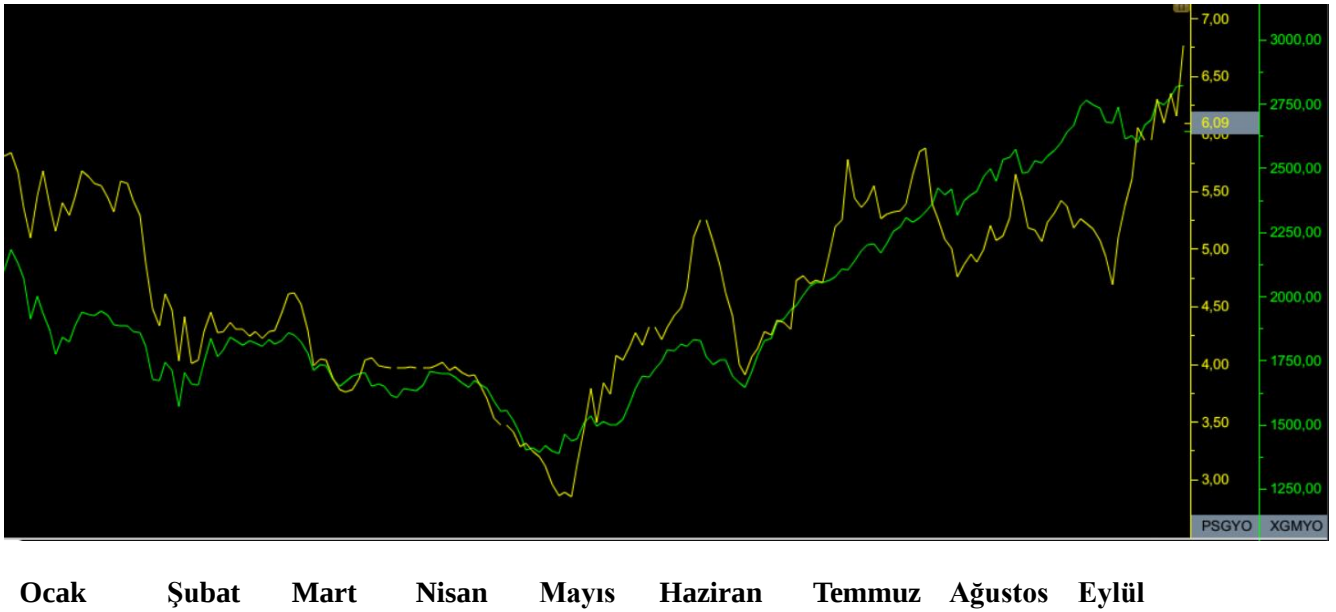
Şirket sermayesinin karşılıksız kalma durumu veya borca batık olma durumu bulunmamaktadır.

PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSE FİYAT VE İŞLEM GRAFİĞİ
(1 Ocak 2023 – 30 Eylül 2023)



Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse senedi 1 Ocak 2023 – 30 Eylül 2023 tarihleri arasında 2,77 TL ile 6,76 TL fiyat aralığında işlem görmüştür. Dönem içinde günlük ortalama işlem adedi yaklaşık 43.489.816 adet, ortalama işlem hacmi ise yaklaşık 202.486.684 TL'dir.

HİSSE PERFORMANSININ GYO ENDEKSİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI
(1 Ocak 2023 – 30 Eylül 2023)



6- BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

Şirketimiz ve müşterek faaliyetlerimizin 01 Ocak 2023 ile 30 Eylül 2023 tarihlerini kapsayan dönem bireysel finansal bilgiler esas alınarak hazırlanan kar veya zarar tablosu ile finansal durumu gösteren tablolar aşağıda sunulmuştur.

VARLIKLAR (TL)	31 09 2023	31 12 2022
Dönen Varlıklar	4.892.795.877	3.831.117.815
Nakit ve Nakit Benzerleri	96.751.268	176.551.504
Finansal Yatırımlar	71.420.814	400.976.130
Ticari Alacaklar	842.225.376	695.205.016
Diğer Alacaklar	130.195	633.403
Stoklar	3.235.404.237	2.051.594.782
Peşin Ödenmiş Giderler	405.900.163	466.576.655
Diğer Dönen Varlıklar	240.963.824	39.580.325
Duran Varlıklar	14.161.995.669	5.700.196.386
Finansal Yatırımlar	1.400.000	0
Diğer Alacaklar	190.245.560	3.261.322
Stoklar	7.325.090.365	200.720.038
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	0	4.940.100.000
Kullanım Hakları	7.982.560	11.621.035
Maddi Duran Varlıklar	46.856.258	25.869.577
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	478.189	1.213.632
Peşin Ödenmiş Giderler	6.520.114.394	354.861.505
Diğer Duran Varlıklar	69.828.343	162.549.277
Toplam Varlıklar	19.054.791.546	9.531.314.201

KAYNAKLAR (TL)	31 09 2023	31 12 2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.616.457.441	2.271.329.604
Kısa Vadeli Borçlanmalar	559.675.546	266.085.011
Diğer Finansal Yükümlülükler	6.535	14.290
Ticari Borçlar	2.973.436.481	1.454.530.760
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	10.992.452	1.875.132
Diğer Borçlar	70.533.033	547.608.391
Kısa Vadeli Karşılıklar	1.813.394	1.216.020
Uzun Vadeli Yükümlülükler	9.909.144.001	2.579.904.576
Uzun Vadeli Borçlanmalar	2.060.965.916	595.058.163
Ticari Borçlar	4.751.032.692	0
Diğer Borçlar	39.728.857	423.947.086
Ertelenmiş Gelirler	3.038.119.973	1.546.965.746
Uzun Vadeli Karşılıklar	19.296.563	13.933.581
Öz Kaynaklar	5.529.190.104	4.680.080.021
Ödenmiş Sermaye	1.640.000.000	1.000.000.000
Hisse senedi ihraç primleri	513.407.323	281.235.492
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / Giderler	(2.137.987)	(1.572.155)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23.904.060	2.146.580
Geçmiş Yıl Karları	3.043.611.440	(13.370.021)
Net Dönem Karı	310.405.268	3.411.640.125
Toplam Özsermaye ve Yükümlülükler	19.054.791.546	9.531.314.201

KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)	01 01 2023 - 30.09. 2023	01 01 2022 - 30.09. 2022
Hasılat	385.260.967	821.569.739
Satışların Maliyeti (-)	(4.250.042)	(523.267.215)
Brüt Kar	381.010.925	298.302.524
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(30.541.352)	(7.176.690)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(100.995.104)	(22.553.476)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.743.886	4.822.443
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(5.704.466)	(2.147.619)
Esas Faaliyet Karı	246.513.889	271.247.182
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	43.279.518	1.828.837.347
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değ. Düş. Kazanç/ Zararları ve Değ. Düş. Zararlarının İptali	1.369.144	718.907
Finansman Geliri/Gideri Öncesi Faaliyet Karı	291.162.551	2.100.803.436
Finansman Gelirleri	86.959.477	4.632.578
Finansman Giderleri (-)	(67.716.760)	(35.560.444)
Vergi Öncesi Kar	310.405.268	2.069.875.570
Dönem Karı	310.405.268	2.069.875.570

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

Şirketimiz ve müşterek faaliyetlerimizin 01 Ocak 2023 ile 30 Eylül 2023 tarihlerini kapsayan dönem konsolide finansal bilgiler esas alınarak hazırlanan kar veya zarar tablosu ile finansal durumu gösteren tablolar aşağıda sunulmuştur.

VARLIKLAR (TL)	30 09 2023	31 12 2022
Dönen Varlıklar	4.896.249.871	3.831.117.815
Nakit ve Nakit Benzerleri	98.724.084	176.551.504
Finansal Yatırımlar	71.420.814	400.976.130
Ticari Alacaklar	842.225.376	695.205.016
Diğer Alacaklar	130.195	633.403
Stoklar	3.236.881.600	2.051.594.782
Peşin Ödenmiş Giderler	405.900.163	466.576.655
Diğer Dönen Varlıklar	240.967.639	39.580.325
Duran Varlıklar	14.159.118.306	5.700.196.386
Diğer Alacaklar	190.245.560	3.261.322
Stoklar	7.323.613.002	200.720.038
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	0	4.940.100.000
Kullanım Hakları	7.982.560	11.621.035
Maddi Duran Varlıklar	46.856.258	25.869.577
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	478.189	1.213.632
Peşin Ödenmiş Giderler	6.520.114.394	354.861.505
Diğer Duran Varlıklar	69.828.343	162.549.277
Toplam Varlıklar	19.055.368.177	9.531.314.201

KAYNAKLAR (TL)	30 09 2023	31 12 2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.616.467.161	2.271.329.604
Kısa Vadeli Borçlanmalar	559.675.546	266.085.011
Diğer Finansal Yükümlülükler	6.535	14.290
Ticari Borçlar	2.973.436.481	1.454.530.760
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	10.992.452	1.875.132
Diğer Borçlar	70.542.753	547.608.391
Kısa Vadeli Karşılıklar	1.813.394	1.216.020
Uzun Vadeli Yükümlülükler	9.909.144.001	2.579.904.576
Uzun Vadeli Borçlanmalar	2.060.965.916	595.058.163
Ticari Borçlar	4.751.032.692	0
Diğer Borçlar	39.728.857	423.947.086
Ertelenmiş Gelirler	3.038.119.973	1.546.965.746
Uzun Vadeli Karşılıklar	19.296.563	13.933.581
Öz Kaynaklar	5.529.757.015	4.680.080.021
Ödenmiş Sermaye	1.640.000.000	1.000.000.000
Hisse senedi ihraç primleri	513.407.323	281.235.492
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / Giderler	(2.137.987)	(1.572.155)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23.904.060	2.146.580
Geçmiş Yıl Karları	3.043.611.440	(13.370.021)
Net Dönem Karı	310.382.106	3.411.640.125
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	590.073	
Toplam Özsermaye ve Yükümlülükler	19.055.368.177	9.531.314.201

KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)	01 01 2023 – 30 09 2023	01 01 2022– 30 09 2022
Hasılat	385.260.967	821.569.739
Satışların Maliyeti (-)	(4.250.042)	(523.267.215)
Brüt Kar	381.010.925	298.302.524
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(30.541.352)	(7.176.690)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(101.020.657)	(22.553.476)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.743.886	4.822.443
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(5.704.466)	(2.147.619)
Esas Faaliyet Karı	246.488.336	271.247.182
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	43.279.518	1.828.837.347
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	0	0
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değ. Düş. Kazanç/ Zararları ve Değ. Düş. Zararlarının İptali	1.351.088	718.907
Finansman Geliri/Gideri Öncesi Faaliyet Karı	291.118.942	2.100.803.436
Finansman Gelirleri	86.969.997	4.632.578
Finansman Giderleri (-)	(67.716.760)	(35.560.444)
Vergi Öncesi Kar	310.372.179	2.069.875.570
Vergi Giderleri (-)	0	0
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	0	0
Dönem Karı	310.372.179	2.069.875.570

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, yeterli görülmektedir.

8- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ KAPSAMINDAKİ ÇALIŞMALAR

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nın 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- FAALİYET DÖNEMİNDEN SONRA GERÇEKLEŞEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

- Faaliyet dönemini takip eden süreçte faaliyetleri ilgilendiren önemli bir gelişme bulunmamaktadır.