

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN

SINIRLI BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu 'na

1) Görüş

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin (Şirket) 01.01.2022- 30.06.2022 hesap dönemine ait tam set finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirketin durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS 'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirketin 01.01.2022- 30.06.2022 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 26 Temmuz 2022 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, TTK' nın 514 ve 516'ncı maddelerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.

b) Yıllık faaliyet raporunu; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirketin denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir. Yaptığımız bağımsız denetim, BDS 'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Harun AKTAŞ' tır.

26 Temmuz 2022, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Harun AKTAŞ

Sorumlu Denetçi



**FAALİYET
RAPORU
30 06 2022**

**PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİ
6 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

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 01.01.2022–30.06.2022 tarihlerini kapsayan döneme ait işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1- GENEL BİLGİLER:

- **Faaliyet Raporu Hesap Dönemi:** 01.01.2022 – 30.06.2022

- **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

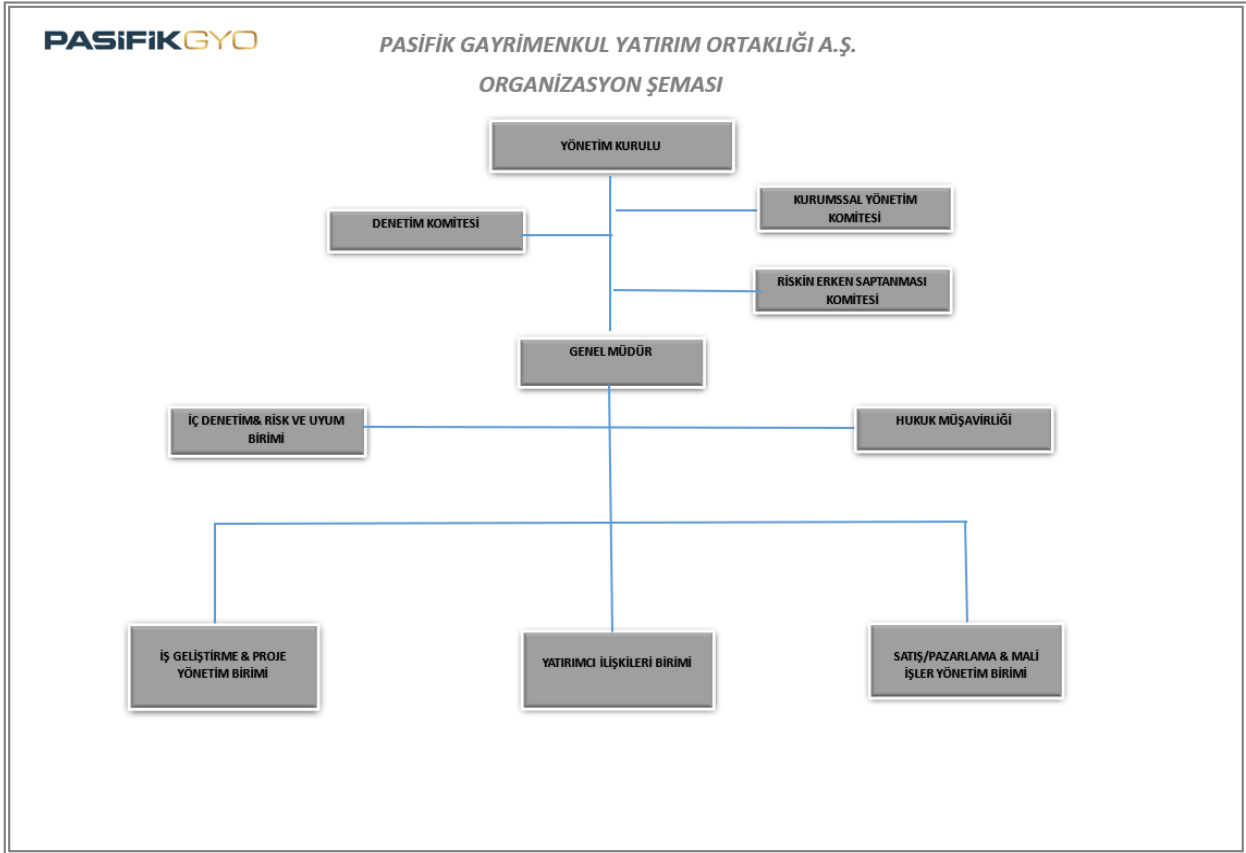
Web Adresi : www.pasifikgyo.com.tr

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
İrfan GÜVENDİ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan Üye	Bağımsız 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. Sn. Fatih Erdoğan Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. 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 Eurasia Lojistik Dış Tic. 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, İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Pasifik Tedavi ve Sağlık Hizmetleri 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 Eurasia Lojistik Dış Tic. 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 Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Pasifik Eurasia Terminal Hizmetleri ve Tic. A.Ş. Genel Müdür, Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş. Genel Müdür, Pasifik Donanım Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş., İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. Genel Müdür, Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.,

NL Proje Yönetim A.Ş, NL Perakende Sinema ve Spor Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı 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-finansman 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 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 itibariyle 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 yönetici olarak çalışmayı sürdürmektedir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ORTAKLIK DIŞINDA ALDIĞI GÖREVLER	
Fatih ERDOĞAN	Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş., Pasifik Donanım Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş., Pasifik Eurasia Terminal Hizmetleri ve Ticaret A.Ş., Avrasya Trading Dış Ticaret A.Ş. Şirketlerinde ise Yönetim Kurulu Başkanı
Abdulkerim FIRAT	Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret 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, İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı. Avrasya Trading Dış Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Pasifik Tedavi ve Sağlık Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı
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, Pasifik Donanım Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş., İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. Genel Müdür. Pasifik Tesis Yönetim A.Ş., NL Proje Yönetim A.Ş, NL Perakende Sinema ve Spor Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı.
İrfan GÜVENDİ	Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Ticaret A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Lokman Hekim Engürüsağ Sağlık Turizm Eğitim Hizmetleri ve İnşaat Taahhüt A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Mia Eğitim Salık ve Sosyal Hizmetler A.Ş. Danışman, Milas Uyku Vadisi Tarım Kooperatifi Denetim Kurulu Üyesi
Murat ÖZGÜMÜŞ	--
Cem Tayfun YILMAZ	İnvestin Yatırım ve Gayrimenkul Danışmanlık A.Ş. Yönetici

* Yönetim Kurulu üyelerimizden Sn. Mehmet Ömür ÖZÜPEK 01/04/2022 tarihi itibari ile istifa ederek görevinden ayrılmıştır.

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 hissularım 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 üstlendim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin işlerine zaman ayırabileceğimi,

Yönetim Kurulumuz, ortaklarımız ve ilgili bütün tarafların bilgisine beyan ederim

15.11.2021

Saygılarımla,

Adı Soyadı: **MURAT ÖZGÜNÜŞ**

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 hissularım 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 üstlendim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin işlerine zaman ayırabileceğimi,

Yönetim Kurulumuz, ortaklarımız ve ilgili bütün tarafların bilgisine beyan ederim

15.11.2021

Saygılarımla,

Adı Soyadı: **Can Figen Yılmaz**

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;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulundurana 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 sıhrî hissularım 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 olunmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kamuni 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,

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

ç) Mevzuata uygun olarak üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,

e) 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,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) 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 almıyor olduğumu,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

İrfan Güvenç

Genel Kurul Tarafından Yönetim Kurulu Üyelerine Verilen İzinler

Şirketimiz 2021 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, Mehmet ERDOĞAN. B grubu imza yetkilisi yönetim kurulu üyemiz : Fatih Nusret DUR.

2022 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 2022 ile 30 Haziran 2022 tarihlerini kapsayan hesap dönemi içinde toplam 14 kez toplanmış, bu toplantılarda 23 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.

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, 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	-	-
Can ÖZTÜRK	Komite Üyesi	-	-

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

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

- Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı**

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

**Şirketimiz 267.500.000 TL olan çıkarılmış sermayesini 732.500.000 TL artırılarak 1.000.000.000 TL'ye çıkarmıştır. SPK onayının ardından Sermaye artırımına yönelik tescil işlemi 21 7 2022 tarih ve 10622 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanarak tamamlanmıştır.

- Şirketimizin 30.06.2022 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
Ferdağ ATLIHAN	İdari ve Mali İşler Direktörü	Yönetici
Yusuf Cenk ŞAHİM	Finans Direktörü	Yönetici
H. Eser DİLSİZ	İş Geliştirme Müdürü	İnşaat Mühendisi

Bu dönemde çalışan toplam personel sayısı (adi ortaklıklar dahil) 195 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 Haziran 2022 tarihinde sona eren döneme ait Yönetim Kurulu'na yapılan maaş ve benzeri ödemelerin toplamı brüt 1.512.333 TL'dir. (31Aralık 2021: 1.210.000 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 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 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

III) İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Mithatpaşa Mahallesi Projeleri:

İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi 244 Ada 1 Parsel ve 246 Ada 5 Parsel sayılı taşınmazlara ilişkin ödeme yapılarak ve tapu devirlerinin gerçekleştirilmiştir. Her iki proje de ruhsatlandırma aşamasındadır. Gerekli izinlerin alınmasının ardından inşaat faaliyetlerine başlanılacaktır.



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 Kurulunca 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 2022 yılın içinde 1 adet olmak üzere 2021 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısı yapmıştır;

1- 31 Mart 2022 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı:

Şirketin toplam 267.500.000 TL sermayesine tekabül eden 267.500.000 adet hissenin 200.000.000 adedi vekaleten temsil edilmiş olup kararlar oybirliği ile alınmıştır.

Toplantıda alınan önemli kararlar:

- 2022 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 43.374.320,22 TL'lik brüt karın güncel finansal durum dikkate alınarak şirket finansal yapısının daha güçlü hale getirilmesi amacı ile dağıtılmayıp şirket bünyesine tutulmasına karar verildi.

- **2022 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. Buna ek olarak arsası İstanbul İli Mithatpaşa Mahallesi’nde bulunan 2 adet proje daha portföye eklenmek üzere 2022 yılı içinde tapu devirleri alınarak ruhsatlandırma aşamasına geçilmiştir.
- **Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Kapsamında Yapılan Harcamalar**
Şirketimiz, bu dönem içinde toplam 325.000 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 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.

- **2021 Yılı Temettü Bilgisi**
Şirketimiz Genel Kurulu 2021 yılı karını Şirket bünyesinde tutması yönünde karar almıştır.
- **Bağımsız Denetim Şirketinin Seçimi**
Şirketimizin 2022 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 Komite'leri oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu, görev alanlarına bağlı olarak komiteler tarafından verilen raporlarla sürekli bilgilendirilmektedir.
- **Şirketin Finansman Kaynakları**
Şirketimizin temel finansman kaynağı hasılat paylaşımli 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 Esas Sözleşmesi'nde 2022 yılı içinde değişiklik olmamıştır.
- **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.

- 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 19.879 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 ve projesinin yapılması.
Pasifik Kemerburgaz Adi Ortaklığı	10.000 TL	%99	Göktürk Mithatpaşa Mahallesi, İstanbul'da bulunan 42.596,97 m2 arsanın alımı ve 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	01.01.2022	Girişler/ Pay Değişim Etkisi	Çıkışlar	30.06.2022
Binalar	13.365.000	0	0	13.365.000
Makine Tesis ve Cihazlar	261.312	15.987	0	277.299
Taşıtlar	0	572.000	0	572.000
Demirbaşlar	4.281.371	5.995.375	0	10.276.746
Özel Maliyetler	0	2.030.414	0	2.030.414
Birikmiş Amortisman	01.01.2022	Dönem Gideri	Çıkışlar	30.06.2022
Binalar	(267.300)	(132.551)	0	(399.851)
Makine Tesis ve Cihazlar	(80.073)	(18.710)	0	(98.793)
Taşıtlar	0	(11.538)	0	(11.538)
Demirbaşlar	(2.027.886)	(392.643)	0	(2.420.529)
Özel Maliyetler	0	(8.280)	0	(8.280)
	(2.275.260)	(563.722)		(2.938.982)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	15.532.423			23.582.477

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	30.06.2022
Haklar	830.841	0	0	830.841
	830.841	0	0	830.841
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2022	Dönem Gideri	Çıkışlar	30.06.2022
Haklar	(366.888)	(49.852)	0	(416.741)
MODV (Net)	463.953			414.400

- **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, taşeron hizmeti almaktadır.

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	30.06.2022	31.12.2021
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	60.607.715	0
NL Proje Yönetim A.Ş.	7.028.700	7.028.700
Destel Connect Elk. Elektronik San.ve Tic. A.Ş.	65.561.103	82.398.392
Toplam	133.197.518	89.427.092

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Kısa Vadeli)	30.06.2022	31.12.2021
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	0	18.988
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	0	3.891.117
Toplam	0	3.910.106

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Uzun Vadeli)	30.06.2022	31.12.2021
Pasifik Gayrimenkul Yat. İnş. A.Ş.	258.976.831	299.950.339
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	0	10.627.627
Toplam	258.976.831	310.577.966

Ertelenmiş Gelirler (Uzun Vadeli)	30.06.2022	31.12.2021
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	2.880.963	2.777.171
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	0	828.387
Gerçek Kişiler	0	5.344.767
Toplam	2.880.963	8.950.325

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

Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı 898.380.000 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	30.06.2022	31.12.2021
Dava karşılıkları	5.574.352	1.706.926
Toplam	5.574.352	1.706.926

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
(1 Ocak 2022 – 30 Haziran 2022)**



Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse senedi 1 Ocak 2022 – 30 Haziran 2022 tarihleri arasında 9,10 TL ile 19,40 TL fiyat aralığında işlem görmüştür. Dönem içinde günlük ortalama işlem adedi yaklaşık 4.748.687 adet, ortalama işlem hacmi ise yaklaşık 69.686.460 TL'dir.

- 30.06.2022 faaliyet dönemi sonrasında şirket %273,83 oranında bedelsiz sermaye artışı yapmış ve fiyat 1/3,7383 oranında revize edilmiştir.

6- BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

Şirketimiz ve müşterek faaliyetlerimizin 01 Ocak 2022 ile 30 Haziran 2022 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 – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021
Hasılat	821.569.739	0
Satışların Maliyeti (-)	(524.026.632)	0
Brüt Kar	297.543.107	0
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(2.715.286)	(6.574.899)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(13.137.685)	(477.471)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.743.586	40.892
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.561.752)	(348.863)
Esas Faaliyet Karı	281.871.970	(7.360.341)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18.939.660	0
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değ. Düş. Kazanç/ Zararları ve Değ. Düş. Zararlarının İptali	769.272	158.557
Finansman Geliri/Gideri Öncesi Faaliyet Karı	301.580.902	(7.201.784)
Finansman Gelirleri	3.176.832	4.695.553
Finansman Giderleri (-)	(1.590.722)	(113.087)
Vergi Öncesi Kar	303.167.012	(2.619.318)
Vergi Giderleri (-)	0	(646.749)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	0	2.738.074
Dönem Karı	303.167.012	(527.993)

VARLIKLAR (TL)	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Dönen Varlıklar	2.546.779.143	2.983.125.870
Nakit ve Nakit Benzerleri	851.313	243.856.179
Finansal Yatırımlar	57.800.616	467.435.845
Ticari Alacaklar	211.513.555	55.254.254
Diğer Alacaklar	131.705	127.384
Stoklar	1.882.324.819	1.933.275.712
Peşin Ödenmiş Giderler	369.639.353	264.816.517
Diğer Dönen Varlıklar	24.517.782	18.359.979
Duran Varlıklar	2.554.672.934	579.386.276
Diğer Alacaklar	3.297.989	1.817.680
Stoklar	1.976.195.542	4.842.415
Kullanım Hakları	12.587.870	2.374.341
Maddi Duran Varlıklar	23.582.477	15.532.423
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	414.100	463.953
Peşin Ödenmiş Giderler	354.270.715	400.600.841
Diğer Duran Varlıklar	184.324.241	153.754.623
Toplam Varlıklar	5.101.452.077	3.562.512.146

KAYNAKLAR (TL)	31 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.710.302.222	120.164.910
Kısa Vadeli Borçlanmalar	148.772.199	1.019.308
Diğer Finansal Yükümlülükler	890	0
Ticari Borçlar	1.555.386.205	100.128.852
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.587.508	345.117
Diğer Borçlar	2.784.807	18.429.351
Kısa Vadeli Karşılıklar	770.613	242.282
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.816.831.749	2.170.999.137
Uzun Vadeli Borçlanmalar	412.525.551	442.850.503
Diğer Borçlar	276.544.362	325.929.254
Ertelemiş Gelirler	1.117.770.034	1.397.333.566
Uzun Vadeli Karşılıklar	9.991.802	4.885.814
Öz Kaynaklar	1.574.318.106	1.271.348.099
Ödenmiş Sermaye	267.500.000	267.500.000
Hisse senedi ihraç primleri	1.013.735.492	1.013.735.492
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / Giderler	1.139.043	1.336.048
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	2.146.580	10.000
Geçmiş Yıl Karları	(13.370.021)	(40.324.648)
Net Dönem Karı	303.167.012	29.091.207
Toplam Kaynaklar	5.101.452.077	3.562.512.146

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- FAALİYET DÖNEMİNDEN SONRA GERÇEKLEŞEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

- Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 30.05.2022 tarih ve 2022/21 sayılı karar kapsamında; 1.000.000.000,00 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 267.500.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, Hisse Senedi İhraç Primlerinden karşılanmak üzere toplam 732.500.000 TL artırılarak 1.000.000.000 TL'ye çıkarılması hususunda, bedelsiz sermaye artırımı ve şirket esas sözleşmesinin " Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinin tadiline ilişkin izin ve onay verilmesi amacıyla 01.06.2022 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştı. Yapılan başvurumuz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmış olup 06.07.2022 tarih 2022-35 sayılı bültende yayınlanmıştır. Sermaye artırımına yönelik tescil işlemi 21 7 2022 tarih ve 10622 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak tamamlanmıştır.