

**PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara İlişkin Denetimden Sorumlu Komite Tarafından Hazırlanan Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporu**

**Sermaye Piyasası Kurulu'nun**

**VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29. Maddesi Uyarınca HazırlanmıŐtır.**

**30/09/2023**

# PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## YÖNETİM KURULU'NA

Halka arz fiyatının belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara İlişkin Denetimden Sorumlu Komite Tarafından Hazırlanan Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporu

Raporun konusu ve dayanak : Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeler içeren bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Pay Tebliği 29. Maddesi gereğince Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin Denetimden Sorumlu Komitesi tarafından düzenlenmiştir.

Şirket halka arzına aracılık eden Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından 03/12/2021 tarihinde KAP platformu üzerinden yayımlanan İzahnamede içeriğindeki Fiyat Tespit Raporuna göre, Şirket değeri ile halka arz fiyatı aşağıdaki şekilde sunulmuştur:

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin değerlemesinde Net Aktif Değeri Analizi, kullanılmış olup, 4.094.751.145 TL sermaye değerine ulaşmıştır. Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi olan 200.000.000 TL'ye göre halka arz iskontosu öncesi birim pay değeri 20,47 TL'ye karşılık gelmektedir. Buna göre, Şirketin %20 halka arz iskontosundan sonra piyasa değeri 3.276.000.00 TL ve halka arz pay başına değer 16,38 TL olarak hesaplanmıştır.

DEĞERLEME SONUCU				
Değerleme Yöntemi	Şirket Değeri	Ağırlık	Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri	Pay Başı Fiyat
Net Aktif Değer	4.094.751.145	100%	4.094.751.145	20,47

Ödenmiş Sermaye	200.000.000
Pay Başı Fiyat (TL)	20,47
Halka Arz İskontosu	20%
<b>Şirket Piyasa Değeri (TL)</b>	<b>3.276.000.000</b>
<b>Halka Arz Pay Fiyatı (TL) *</b>	<b>16,38</b>

\*6 Aylık bilanço dönemini takip eden süreçte 19.07.2022 tarihinde %273,83 oranında bedelsiz sermaye artırımına gitmiş olup fiyatlar 1/3,7383 oranında revize edilmiştir. Ayrıca 04.09.2023 tarihinde % 54,16 oranında bedelsiz sermaye artırımına gitmiş olup fiyatlar 1/1,5416 oranında ikinci kez revize edilmiştir. Güncel fiyatlara göre halka arz fiyatı 2,84 TL'ye karşılık gelmektedir.

### Halka arz sonrası açıklanan bilanço değişimleri:

Şirket'in KAP'ta yayımlanan 30.09.2021 – 31.12.2021, 31.03.2022,30.06.2022, 30.09.2022, 31.12.2022, 31.03.2023, 30 06 2023 ve 30 09 2023 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait geçmiş finansal tabloları aşağıdaki gibidir.

BİLANÇO (TL)	Denetim Dönemi								
	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022	30.06.2022	30.09.2022	31.12.2022	31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.712.720	243.856.179	15.905.166	851.313	33.972.662	176.551.504	252.192.341	65.828.404	98.724.084
Finansal Yatırımlar	-	467.435.845	325.706.274	57.800.616	36.970.479	400.976.130	21.068.476	157.043.043	71.420.814
Ticari Alacaklar	41.191.728	55.254.254	63.569.974	211.513.555	171.800.975	695.205.016	518.673.045	498.805.730	842.225.376
Diğer Alacaklar	159.740	127.384	127.384	131.705	131.705	633.403	618.287	130.195	130.195
Stoklar	1.452.080.956	1.938.118.127	2.212.004.758	1.882.324.819	2.161.114.977	2.051.594.782	2.326.143.154	2.674.434.989	3.236.881.600
Peşin Ödenmiş Giderler	668.151.226	264.816.517	292.073.725	369.639.353	457.799.272	466.576.655	503.957.642	508.715.725	405.900.163
Diğer Dönen Varlıklar	117.654.716	18.359.979	20.711.612	24.517.782	32.225.977	39.580.325	52.565.729	208.232.752	240.967.639
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>2.282.951.086</b>	<b>2.987.968.285</b>	<b>2.930.098.893</b>	<b>2.546.779.143</b>	<b>2.894.016.047</b>	<b>3.831.117.815</b>	<b>3.675.218.674</b>	<b>4.113.190.838</b>	<b>4.896.249.871</b>
Diğer Alacaklar	1.450.630	1.817.680	1.808.690	3.297.989	3.170.658	3.261.322	3.676.041	3.799.190	190.245.560
Kullanım Hakları	464.630	2.374.341	9.383.334	12.587.870	16.703.813	11.621.035	11.118.204	9.538.615	7.982.560
Maddi Duran Varlıklar	15.888.078	15.532.423	15.648.980	23.582.477	27.663.875	25.869.577	38.724.682	38.535.250	46.856.258
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	489.293	463.953	439.163	414.100	388.761	1.213.632	412.485	426.563	478.189
Peşin Ödenmiş Giderler	142.032	400.600.841	518.758.143	354.270.715	355.071.919	354.861.505	318.682.427	2.722.850	6.520.114.394
Diğer Duran Varlıklar	-	153.754.623	171.826.647	184.324.241	202.736.175	162.549.277	191.343.072	69.828.343	69.828.343
Stoklar	-	-	-	-	112.679.417	200.720.038	275.138.390	6.490.184.564	7.323.613.002
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	-	-	-	3.692.700.000	4.940.100.000	4.940.100.000	-	-
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>18.434.663</b>	<b>574.543.861</b>	<b>717.864.957</b>	<b>2.554.672.934</b>	<b>4.411.114.618</b>	<b>5.700.196.386</b>	<b>5.779.195.301</b>	<b>6.615.035.375</b>	<b>14.159.118.306</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>2.301.385.749</b>	<b>3.562.512.146</b>	<b>3.647.963.850</b>	<b>5.101.452.077</b>	<b>7.305.130.665</b>	<b>9.531.314.201</b>	<b>9.454.413.975</b>	<b>10.728.226.213</b>	<b>19.055.368.177</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	1.019.308	3.880.832	148.772.199	184.100.488	266.085.011	317.414.566	278.615.909	559.675.546
Diğer Finansal Yükümlülükler	320.018	-	1.168	890	4.783	14.290	772	5.251	6.535
Ticari Borçlar	69.135.830	100.128.852	93.946.512	1.555.386.205	1.385.604.897	1.454.530.760	1.106.755.269	1.017.442.591	2.973.436.481
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.281.499	345.117	1.651.450	2.587.508	4.478.192	1.875.132	6.486.346	7.994.033	10.992.452
Diğer Borçlar	4.042.819	18.429.351	2.702.752	2.784.807	3.843.110	547.608.391	7.429.465	15.544.733	70.542.753
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	73.299	-	-	-	-	-	-	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	366.133	242.282	399.149	770.613	876.783	1.216.020	1.569.144	1.475.902	1.813.394
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.927	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>75.225.525</b>	<b>120.164.910</b>	<b>102.581.863</b>	<b>1.710.302.222</b>	<b>1.578.908.253</b>	<b>2.271.329.604</b>	<b>1.439.655.562</b>	<b>1.321.078.419</b>	<b>3.616.467.161</b>
Diğer Finansal Yükümlülükler	112.847	-	-	-	-	-	-	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	442.850.503	524.973.812	412.525.551	610.401.110	595.058.163	947.474.174	1.642.403.274	2.060.965.916
Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-	4.751.032.692
Diğer Borçlar	837.976.433	325.929.254	182.439.975	276.544.362	360.268.647	423.947.086	181.646.675	262.686.862	39.728.857
Ertelenmiş Gelirler	1.181.496.693	1.397.333.566	1.548.127.429	1.117.770.034	1.403.702.041	1.546.965.746	1.793.875.748	2.445.660.226	3.038.119.973
Uzun Vadeli Karşılıklar	2.828.623	4.885.814	5.348.238	9.991.802	10.920.659	13.933.581	17.089.178	17.211.684	19.296.563
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>2.022.414.596</b>	<b>2.170.999.137</b>	<b>2.260.889.454</b>	<b>1.816.831.749</b>	<b>2.385.292.457</b>	<b>2.579.904.576</b>	<b>2.940.085.775</b>	<b>4.367.962.046</b>	<b>9.909.144.001</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>2.097.640.121</b>	<b>2.291.164.047</b>	<b>2.363.471.317</b>	<b>3.527.133.971</b>	<b>3.964.200.710</b>	<b>4.851.234.180</b>	<b>4.379.741.337</b>	<b>5.689.040.465</b>	<b>13.525.611.162</b>
Ödenmiş Sermaye	200.000.000	267.500.000	267.500.000	267.500.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.063.862.501	1.063.862.501	1.640.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	-	-	-	-	-	-	-42.012.450	-73.030.833	-
Hisse senedi ihraç primleri	-	1.013.735.492	1.013.735.492	1.013.735.492	281.235.492	281.235.492	751.263.506	751.263.506	513.407.323
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	1.709.847	1.336.048	1.560.009	1.139.043	1.042.334	-1.572.155	-2.053.407	-1.576.215	(2.137.987)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10.000	10.000	2.146.580	2.146.580	2.146.580	2.146.580	65.916.510	96.934.893	23.904.060
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	-40.324.648	-40.324.648	-13.370.021	-13.370.021	-13.370.021	-13.370.021	3.334.500.174	3.303.481.791	3.043.611.440
Net Dönem Karı/Zararı (-)	42.350.429	29.091.207	12.920.473	303.167.012	2.069.875.570	3.411.640.125	-97.402.316	-102.339.779	310.382.106
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>203.745.628</b>	<b>1.271.348.099</b>	<b>1.284.492.533</b>	<b>1.574.318.106</b>	<b>3.340.929.955</b>	<b>4.680.080.021</b>	<b>5.074.672.638</b>	<b>5.039.185.748</b>	<b>5.529.166.942</b>
<b>TOPLAM ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>2.301.385.749</b>	<b>3.562.512.146</b>	<b>3.647.963.850</b>	<b>5.101.452.077</b>	<b>7.305.130.665</b>	<b>9.531.314.201</b>	<b>9.454.413.975</b>	<b>10.728.226.213</b>	<b>19.055.368.177</b>

GELİR TABLOSU (TL)	Denetim Dönemi								
	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022	30.06.2022	30.09.2022	31.12.2022	31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023
<b>Hasılat</b>	<b>799.078.275</b>	<b>811.406.920</b>	-	<b>821.569.739</b>	<b>821.569.739</b>	<b>1.660.142.016</b>	-	-	<b>385.260.967</b>
Satışların Maliyeti (-)	(738.067.373)	(752.701.768)	-	(524.026.632)	(523.267.215)	(1.244.617.900)	-	-	(4.250.042)
<b>Brüt Kar/Zarar</b>	<b>61.010.902</b>	<b>58.705.152</b>	-	<b>297.543.107</b>	<b>298.302.524</b>	<b>415.524.116</b>	-	-	<b>381.010.925</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.128.451)	(5.305.508)	(4.397.156)	(13.137.685)	(22.553.476)	(35.859.962)	(49.406.001)	(67.130.533)	(101.020.657)
Pazarlama Giderleri (-)	(9.166.466)	(23.373.527)	(1.113.673)	(2.715.286)	(7.176.690)	(20.802.356)	(7.417.346)	(18.239.696)	(30.541.352)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	137.680	4.480.589	207.136	1.743.586	4.822.443	6.400.739	670.714	1.420.488	2.743.886
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(595.843)	(3.118.732)	(1.551.696)	(1.561.752)	(2.147.619)	(2.646.488)	(387.350)	(2.190.230)	(5.704.466)
<b>Esas Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>49.257.822</b>	<b>31.387.974</b>	<b>(6.855.389)</b>	<b>281.871.970</b>	<b>271.247.182</b>	<b>362.616.049</b>	<b>(56.539.983)</b>	<b>(86.139.971)</b>	<b>246.488.336</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	4.804.928	16.454.714	18.939.660	1.828.837.347	3.067.960.107	18.420.124	23.041.416	43.279.518
Değ.Düş. Zararlarının İpt.	153.997	(612.388)	789.647	769.272	718.907	(726.355)	919.490	1.397.711	1.351.088
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-	-	-	-	(2.071.143)	-
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>49.411.819</b>	<b>35.580.514</b>	<b>10.388.972</b>	<b>301.580.902</b>	<b>2.100.803.436</b>	<b>3.429.849.801</b>	<b>(37.200.369)</b>	<b>(63.771.987)</b>	<b>291.118.942</b>
Finansman Gelirleri	5.308.954	6.286.366	3.126.641	3.176.832	4.632.578	6.732.441	1.142.614	21.130.895	86.969.997
Finansman Giderleri (-)	(169.627)	(265.838)	(595.140)	(1.590.722)	(35.560.444)	(24.942.117)	(61.346.441)	(59.708.803)	(67.716.760)
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı</b>	<b>54.551.146</b>	<b>41.601.042</b>	<b>12.920.473</b>	<b>303.167.012</b>	<b>2.069.875.570</b>	<b>3.411.640.125</b>	<b>(97.404.196)</b>	<b>(102.349.895)</b>	<b>310.372.179</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri</b>	<b>(12.200.717)</b>	<b>(12.509.835)</b>	-	-	-	-	-	-	-
Dönem Vergi Gelir/Gideri	(642.719)	(951.837)	-	-	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	(11.557.998)	(11.557.998)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı</b>	<b>42.350.429</b>	<b>29.091.207</b>	<b>12.920.473</b>	<b>303.167.012</b>	<b>2.069.875.570</b>	<b>3.411.640.125</b>	<b>(97.404.196)</b>	<b>(102.349.895)</b>	<b>310.372.179</b>
<b>Durdurulan Faaliyetler Dönem Karı/Zararı</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Dönem Karı/Zararı</b>	<b>42.350.429</b>	<b>29.091.207</b>	<b>12.920.473</b>	<b>303.167.012</b>	<b>2.069.875.570</b>	<b>3.411.640.125</b>	<b>(97.404.196)</b>	<b>(102.349.895)</b>	<b>310.372.179</b>

TL	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022	30.06.2022	30.09.2022	31.12.2022	31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023
<b>Projeler</b>	<b>4.432.174.043</b>	<b>5.521.515.593</b>	<b>5.521.515.593</b>	<b>5.521.515.593</b>	<b>9.251.515.593</b>	<b>17.581.635.834</b>	<b>17.581.635.834</b>	<b>17.581.635.834</b>	<b>34.487.096.096</b>
<i>Merkez Ankara Projesi</i>	2.071.360.330	2.617.552.448	2.617.552.448	2.617.552.448	2.617.552.448	5.739.636.006	5.739.636.006	5.739.636.006	6.652.660.680
<i>Next Level İstanbul</i>	2.360.813.713	2.903.963.145	2.903.963.145	2.903.963.145	2.903.963.145	6.851.999.828	6.851.999.828	6.851.999.828	7.440.661.599
<i>Göktürk Projeleri (Eyüpsultan)</i>	-	-	-	-	3.730.000.000	4.990.000.000	4.990.000.000	4.990.000.000	15.575.590.098
<i>Next Level Bodrum</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	4.818.183.719
Dönen Varlıklar	830.870.130	1.049.850.158	718.094.135	664.454.324	732.901.070	1.779.523.033	1.349.075.520	1.438.755.849	1.659.368.271
Duran Varlıklar	18.434.663	574.543.861	717.864.957	2.554.672.934	605.735.201	559.376.348	563.956.911	124.850.811	6.835.505.304
<b>Toplam Aktifler (*)</b>	<b>5.281.478.836</b>	<b>7.145.909.612</b>	<b>6.957.474.685</b>	<b>8.740.642.851</b>	<b>10.590.151.864</b>	<b>19.920.535.215</b>	<b>18.930.711.354</b>	<b>19.145.242.494</b>	<b>42.981.969.671</b>
Kısa Vadeli Yükümlülükler	75.225.525	120.164.910	102.581.863	1.710.302.222	1.578.908.253	2.271.329.604	1.439.655.562	1.321.078.419	3.616.467.161
Uzun Vadeli Yükümlülükler (**)	840.917.903	773.665.571	712.762.025	699.061.715	981.590.416	1.032.938.830	1.146.210.027	1.922.301.820	6.871.024.028
Satışlar-Maliyetler (***)	270.584.263	540.784.561	663.877.329	764.554.785	870.092.353	705.349.074	807.405.796	228.774.672	198.761.627
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>1.186.727.691</b>	<b>1.434.615.042</b>	<b>1.479.221.217</b>	<b>3.173.918.722</b>	<b>3.430.591.022</b>	<b>4.009.617.508</b>	<b>3.393.271.385</b>	<b>3.472.154.911</b>	<b>10.686.252.816</b>
<b>NET AKTİF DEĞER</b>	<b>4.094.751.145</b>	<b>5.711.294.570</b>	<b>5.478.253.468</b>	<b>5.566.724.129</b>	<b>7.159.560.842</b>	<b>15.910.917.707</b>	<b>15.537.439.969</b>	<b>15.673.087.583</b>	<b>32.295.716.855</b>

**Kaynaklar:** Bağımsız Denetim Raporları ile Gayrimenkul Değerleme Raporları

\* Toplam aktiflerin içerisinde bulunan, “Stoklar” kaleminde takip edilmekte olan yarı mamul olarak izlenen tutar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi çıkarılmıştır. Şirket'in mevcut projelerinin değerlendirilmesine göre; projenin net bugünkü hesaplama eklenmiştir.

\*\* Uzun Vadeli Yükümlülükler, Şirket'in satışını gerçekleştirdiği ancak tapu ve kat irtifakı süreçlerinin devam etmesi nedeniyle bağımsız denetim raporlarında bulunan "Ertelenmiş Gelirler” kaleminde takip edilmekte olan tutarın çıkartılmasıyla elde edilmiştir.

\*\*\* Satışlar – Maliyetler kalemi hesaplamasında ise, Ertelenmiş Gelirler 'den, Stoklar olarak görülen inşaat maliyetleri tutarının çıkarılmasıyla elde edilen değer kullanılmıştır.

TL	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022	30.06.2022	30.09.2022	31.12.2022	31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023
<b>Özkaynaklar</b>	203.745.628	1.271.348.099	1.284.492.533	1.574.318.106	3.340.929.955	4.680.080.021	5.074.672.638	5.039.185.748	5.529.166.942
<b>Net Aktif Değeri</b>	4.094.751.145	5.711.294.570	5.478.253.468	5.566.724.129	7.159.560.842	15.910.917.707	15.537.439.969	15.673.087.583	32.295.716.855
<b>Net Aktif Değer Değişim oranı</b>	%100	+%39,48	+%33,79	+%35,95	+%74,85	+%289	+%279	+%282	+%689

Halka arz fiyatının belirlenmesinde temel alınan Net Aktif Deęerin yayınlanmış bilançolara göre değişimi yukarıda tablo halinde sunulmuştur.

Pay başına düşen net aktif değer 19,69 TL olarak hesaplanmıştır.

### **Piyasa Değerine Yönelik Değerlendirme:**

Şirket halka arzına temel dayanak teşkil eden N.A.D.(Net Aktif Değer) olumlu yönde gelişme göstermiş ancak buna rağmen piyasa fiyatı bu oranla kıyasladığında aynı performansı göstermemiştir. Şirket piyasa değeri normal piyasa şartlarında alıcı-satıcı dengesi ile oluşmaktadır. İlgili değerleme zaman içerisinde şirket finansal performansının üstünde veya altında oluşabilmektedir.

Hisse fiyatı, sektörel veya şirket özelindeki gelişmelerden etkilenmesinin yanında, uluslararası arenada olan ya da ülke içi ekonomik değişimlerden dolayı da olumlu/olumsuz değişimlere maruz kalabilir. Şirket halka arz sonrasında arz fiyatını destekleyici herhangi bir taahhütte bulunmamış olup şirketin herhangi bir likidite sağlayıcı sorumluluğu bulunmamaktadır. Fiyatlar yalnızca piyasa şartlarında oluştuğundan likidite durumu değişkenlik göstermekte ve serbestçe dalgalanmaktadır.

Saygılarımızla,

İrfan GÜVENDİ  
Denetim Komitesi Başkanı

Cem Tayfun YILMAZ  
Denetim Komitesi Üyesi