

PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**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 Hazırlanmıştır.

31 03 2022

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%
Şirket Piyasa Değeri (TL)	3.276.000.000
Halka Arz Pay Fiyatı (TL)	16,38

Halka arz sonrası açıklanan bilanço değişimleri:

Şirket'in KAP'ta yayımlanan 30.09.2021 – 31.12.2021 ve 31.03.2022 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları aşağıdaki gibidir.

BİLANÇO (TL)	Denetim Dönemi		
	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.712.720	243.856.179	15.905.166
Finansal Yatırımlar	-	467.435.845	325.706.274
Ticari Alacaklar	41.191.728	55.254.254	63.569.974
Diğer Alacaklar	159.740	127.384	127.384
Stoklar	1.452.080.956	1.938.118.127	2.212.004.758
Peşin Ödenmiş Giderler	668.151.226	264.816.517	292.073.725
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	<i>217.970.679</i>	<i>89.427.092</i>	<i>115.604.139</i>
<i>İlişkil Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	<i>450.180.547</i>	<i>175.389.425</i>	<i>176.469.586</i>
Diğer Dönen Varlıklar	117.654.716	18.359.979	20.711.612
DÖNEN VARLIKLAR	2.282.951.086	2.987.968.285	2.930.098.893
Diğer Alacaklar	1.450.630	1.817.680	1.808.690
Kullanım Hakları	464.630	2.374.341	9.383.334
Maddi Duran Varlıklar	15.888.078	15.532.423	15.648.980
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	489.293	463.953	439.163
Peşin Ödenmiş Giderler	142.032	400.600.841	518.758.143
Diğer Duran Varlıklar	-	153.754.623	171.826.647

DURAN VARLIKLAR	18.434.663	574.543.861	717.864.957
TOPLAM VARLIKLAR	2.301.385.749	3.562.512.146	3.647.963.850
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	1.019.308	3.880.832
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	-	<i>1.019.308</i>	<i>3.880.832</i>
Diğer Finansal Yükümlülükler	320.018	-	1.168
Ticari Borçlar	69.135.830	100.128.852	93.946.512
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	-	<i>3.910.106</i>	<i>570</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>69.135.830</i>	<i>96.218.746</i>	<i>93.945.942</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.281.499	345.117	1.651.450
Diğer Borçlar	4.042.819	18.429.351	2.702.752
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	73.299	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	366.133	242.282	399.149
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>366.133</i>	<i>242.282</i>	<i>399.149</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.927	-	-
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	75.225.525	120.164.910	102.581.863
Diğer Finansal Yükümlülükler	112.847	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	442.850.503	524.973.812
<i>Banka Kredileri</i>	-	<i>441.554.641</i>	<i>519.603.565</i>
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	-	<i>1.295.862</i>	<i>5.370.247</i>
Diğer Borçlar	837.976.433	325.929.254	182.439.975
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>822.338.229</i>	<i>310.577.966</i>	<i>166.648.534</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>15.638.204</i>	<i>15.351.288</i>	<i>15.791.441</i>
Ertelenmiş Gelirler	1.181.496.693	1.397.333.566	1.548.127.429
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>8.909.787</i>	<i>8.950.325</i>	<i>13.762.878</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>1.172.586.906</i>	<i>1.388.383.241</i>	<i>1.534.364.551</i>
Uzun Vadeli Karşılıklar	2.828.623	4.885.814	5.348.238
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	<i>1.778.133</i>	<i>3.178.888</i>	<i>3.591.312</i>
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	<i>1.050.490</i>	<i>1.706.926</i>	<i>1.756.926</i>
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.022.414.596	2.170.999.137	2.260.889.454
TOPLAM KAYNAKLAR	2.097.640.121	2.291.164.047	2.363.471.317
Ödenmiş Sermaye	200.000.000	267.500.000	267.500.000
Hisse senedi ihraç primleri	-	1.013.735.492	1.013.735.492
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	1.709.847	1.336.048	1.560.009
<i>Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)</i>	<i>1.830.292</i>	<i>1.830.292</i>	<i>1.830.292</i>
<i>Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>	<i>-120.445</i>	<i>-494.244</i>	<i>-270.283</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10.000	10.000	2.146.580
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	-40.324.648	-40.324.648	-13.370.021
Net Dönem Karı/Zararı (-)	42.350.429	29.091.207	12.920.473
ÖZKAYNAKLAR	203.745.628	1.271.348.099	1.284.492.533
TOPLAM ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER	2.301.385.749	3.562.512.146	3.647.963.850

GELİR TABLOSU (TL)	Denetim Dönemi		
	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022
Hasılat	799.078.275	811.406.920	-
Satışların Maliyeti (-)	(738.067.373)	(752.701.768)	-
Brüt Kar/Zarar	61.010.902	58.705.152	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.128.451)	(5.305.508)	(4.397.156)
Pazarlama Giderleri (-)	(9.166.466)	(23.373.527)	(1.113.673)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	137.680	4.480.589	207.136
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(595.843)	(3.118.732)	(1.551.696)
Esas Faaliyet Karı/Zararı	49.257.822	31.387.974	(6.855.389)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	4.804.928	16.454.714
Değ.Düş. Zararlarının İpt.	153.997	(612.388)	789.647
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	49.411.819	35.580.514	10.388.972
Finansman Gelirleri	5.308.954	6.286.366	3.126.641
Finansman Giderleri (-)	(169.627)	(265.838)	(595.140)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı	54.551.146	41.601.042	12.920.473
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri	(12.200.717)	(12.509.835)	-
Dönem Vergi Gelir/Gideri	(642.719)	(951.837)	-
Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	(11.557.998)	(11.557.998)	-

Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	42.350.429	29.091.207	12.920.473
Durdurulan Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	-	-	-
Dönem Karı/Zararı	42.350.429	29.091.207	12.920.473

İş bu değerlendirme raporunda yer alan Şirket'in projelere ait değerleri için KAP'ta açıklanan gayrimenkul değerleme raporları baz alınmıştır. Buna göre Şirket'in Net Aktif Değeri aşağıdaki tabloda gösterildiği gibi hesaplanmıştır.

TL	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022
Projeler	4.432.174.043	5.521.515.593	5.521.515.593
Merkez Ankara Projesi	2.071.360.330	2.617.552.448	2.617.552.448
Next Level İstanbul	2.360.813.713	2.903.963.145	2.903.963.145
Dönen Varlıklar	830.870.130	1.049.850.158	718.094.135
Duran Varlıklar	18.434.663	574.543.861	717.864.957
Toplam Aktifler (*)	5.281.478.836	7.145.909.612	6.957.474.685
Kısa Vadeli Yükümlülükler	75.225.525	120.164.910	102.581.863
Uzun Vadeli Yükümlülükler (**)	840.917.903	773.665.571	712.762.025
Satışlar-Maliyetler (***)	270.584.263	540.784.561	663.877.329
Toplam Yükümlülükler	1.186.727.691	1.434.615.042	1.479.221.217
NET AKTİF DEĞER	4.094.751.145	5.711.294.570	5.478.253.468

Kaynaklar: Bağımsız Denetim Raporları ile Gayrimenkul Değerleme Raporları

* Toplam aktiflerin içerisinde bulunan, "Stoklar" kaleminde takip edilmekte olan yarı mamul olarak izlenen tutar çıkarılmıştır. Şirket'in mevcut projelerinin değerlendirme raporuna 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
Özkaynaklar	203.745.628	1.271.348.099	1.284.492.533
Net Aktif Değeri	4.094.751.145	5.711.294.570	5.478.253.468

Halka arz fiyatının belirlenmesinde temel alınan Net Aktif Değerine (2021 yılı 3.çeyrek dönemi) oranla 31.12.2021 tarihli hesap dönemine ait bilançosunda %39 artış gösterirken, 2022 ilk 3 aylık bilanço döneminde yine aynı döneme oranla %34 oranında artış göstermiştir.

Saygılarımızla

İRFAN GÜVENDİ

Denetim Komitesi Başkanı

Cem Tayfun YILMAZ

Denetim Komitesi Üyesi