Pasifik Holding A.Ş.

Fiyat Tespit Raporu

02.09.2025

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR VE TANIMLAR 3
1. Rapor Bilgileri 8
1.1. Raporun Tarihi 8
1.2. Raporun Sayısı 8
1.3. Raporun Türü 8
1.4. Değerlemeyi Yapan Şirketin Unvanı 8
1.5. Değerlemeyi Yapan Şirketin Yetki Belgesi 8
1.6. Değerlemeyi Yapan Şirketin Adresi 8
1.7. Değerleme Yapılacak Varlık 8
1.8. Müşterinin Unvanı 8
1.9. Müşterinin Adresi 8
1.10. Değerleme Tarihi 8
1.11. Değerleme Para Birimi 8
1.12. Dayanak Sözleşmenin Tarihi 8
1.13. Müşteri ve Diğer Tüm Kullanıcılar 8
1.14. Müşteri ile Olan İlişkinin Niteliği 8
1.15. Değerlemeyi Gerçekleştirenin İsim/Unvan ve Sicil/Lisans Bilgileri: 9
2. Yönetici Özeti 9
2.1. Değerleme Çalışmasının Amacı, Konusu ve Dayanağı 9
2.2. Çalışmanın Kapsamı ve Kısıtlamalar 10
2.3. Uygunluk Beyanı 11
2.4. Kullanım Dağıtım ve Yayıma İlişkin Kısıtlamalar 11
2.5. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Verilere İlişkin Değerlendirme ve Beyan 11
2.6. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Değer Esası ve Beyan 11
2.7. Değerleme Çalışmasında Uyulan İlkeler 12
2.8. Değerleme Sonucu 12
3. Şirket Hakkında Bilgiler 13
3.1. Halka Arzın Gerekçesi 13
3.2. Şirket Hakkında Genel Bilgiler 13
3.2.1. Ortaklık Yapısı 13
3.2.2. Şirket Faaliyetlerini Tanıtıcı Bilgiler 14
3.3. Finansal Yatırımlar Hakkında Bilgi 17
3.4. Şirket Hakkında Finansal Bilgiler 37

3.4.1. Finansal Durum Tablosu 37
3.4.2. Gelir Tablosu 39
4. Değerleme 39
4.1. Değerlemeye İlişkin Varsayımlar ile Özel ve Olağandışı Şartlar 39
4.2. Değerlemede Kullanılan Yaklaşım ve Yöntemler 40
4.2.1. Maliyet Yaklaşımı 42
4.2.2. Pazar Yaklaşımı 43
5. Sonuç 45
Ekler 47

İNTEGRA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KISALTMALAR VE TANIMLAR

A.Ş.	:	Anonim Şirketi
AB	:	Avrupa Birliği
ABD Doları, Amerikan doları, USD	:	Amerika Birleşik Devletleri Doları
Aden Pelet	:	Aden Pellet Yenilenebilir Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Agronatura	:	Agronatura Green Energy SRL
Arel DRES	:	Arel Depolamalı Rüzgâr Enerjisi Santrali
Ar-Ge	:	Araştırma ve Geliştirme
Avro, EUR	:	Avrupa Birliği Para Birimi
BİST, Borsa, Borsa İstanbul, BİAŞ	:	Borsa İstanbul A.Ş.
Bizim Menkul Değerler	:	Bizim Menkul Değerler A.Ş.
Destel Bilişim	:	Destel Bilişim Çözümleri A.Ş.
Destel Connect	:	Destel Connect Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Ditravo	:	Ditravo Dijital Hizmet Platformu A.Ş.
Emlak Konut	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Esas Sözleşme	:	Pasifik Holding A.Ş. Esas Sözleşmesi
Fiyat Tespit Raporu	:	Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak İntegral Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu
Genergy	:	Genergy Enerji A.Ş.
GES	:	Güneş Enerjisi Santrali
GYO	:	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Ha	:	Hektar
Halk Yatırım	:	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Halka Arz Edilen Paylar/ Halka Arz Edilecek Paylar	:	Şirket'in sermaye artırımı suretiyle ihraç edilecek B grubu payları
ISIN	:	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
İhraççı / Şirket / Pasifik Holding	:	Pasifik Holding A.Ş.
İntegral Yatırım	:	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İşlem Günü	:	İlgili düzenlemeler çerçevesinde Borsa İstanbul A.Ş. nezdindeki Pay Piyasası'nın işlem yapılmak üzere açık olduğu ilan edilen gündür
KAP	:	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	:	Katma Değer Vergisi
Kurul, SPK	:	Sermaye Piyasası Kurulu
KV	:	Kilovolt
Kw/h	:	Kilovat saat

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

m^2	:	Metrekare
Maden Kanunu	:	4/6/1985 tarihli ve 3213 sayılı Maden Kanunu
Md	:	Madde numarası
Merkez Ankara Projesi	:	Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO arasında yapılmış, olan 09.07.2015 tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 Ada, 2 Parsel no'da kayıtlı taşınmaz üzerinde inşa edilen proje
Merkez Cadde	:	Merkez Cadde Yönetim A.Ş.
MKK	:	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MW	:	Megavat
MWh	:	Megavat saat
Next Level Bodrum Projesi	:	12 Mayıs 2023 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi'nde kayıtlı toplam 51.398 m^2'lik konu, ticaret ve park fonksiyonlu arsa alanları inşası planlanan gayrimenkul projesi
Next Level Country Projesi	:	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) tarafından İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Mithatpaşa Mahallesi'nde 246 Ada, 5 Parsel' de kayıtlı 42.596,97 m^2'lik arsaya inşası planlanan gayrimenkul projesi
Next Level İstanbul Projesi	:	Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO arasında yapılmış, olan 29.04.2021 tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" kapsamında İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi 30 Ada, 74-75-76-77-78-104 Parsel no'da kayıtlı taşınmazlar üzerinde inşa edile gayrimenkul projesi
Next Level Kemer Projesi	:	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1)) tarafından İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Mithatpaşa Mahallesi'nde 244 Ada, 1 Parsel' de kayıtlı 35.966,98 m^2'lik arsaya inşası devam eden gayrimenkul projesi.
Orçay	:	Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Pasifik Akgünler	:	Pasifik Akgünler Kıbrıs Lojistik Dış Ticaret A.Ş.
Pasifik – Bodrum Adi Ortaklığı	:	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) tarafından, 12 Mayıs 2023 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi'nde 39.584 m^2'lik arsanın satın alınması amacıyla kurulmus adi ortaklık

İNTEGRA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mah. Sun Tower
Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis No: 0780518400

Pasifik – Etiler Adi Ortaklığı	:	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) tarafından Akademiler Sitesi malikleri ile kentsel dönüşüm projesi kapsamında kat karşılığı inşaat işinin yapımı amacıyla kurulmuş adi ortaklık
Pasifik – Göktürk Adi Ortaklığı	:	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) tarafından İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Mithatpaşa Mahallesi'nde 244 Ada, 1 Parsel' de kayıtlı 35.966,98 m^2'lik arsanın satın alınması amacıyla kurulmuş adi ortaklık
Pasifik – Kemerburgaz Adi Ortaklığı	:	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) tarafından İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Mithatpaşa Mahallesi'nde 246 Ada, 5 Parsel'de kayıtlı 42.596,97 m^2'lik arsanın satın alınması ve amacıyla kurulmuş adi ortaklık
Pasifik – Levent Adi Ortaklığı	:	Ankara 54. Noterliği'nin 28.04.2021 tarih 13961 yevmiye no'su ile tasdik edilen Adi Ortaklık Sözleşmesi ile kurulan Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin (%1) hissedar olduğu adi ortaklık
Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı	:	Ankara 63. Noterliği'nin 08.07.2015 tarih 23292 yevmiye no'su ile tasdik edilen Adi Ortaklık Sözleşmesi ile kurulan Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin (%1) hissedar olduğu adi ortaklık
Pasifik Elektron	:	Pasifik Elektron Elektrik Enerjisi Tedarik Ticaret A.Ş.
Pasifik Enerji Grubu	:	Pasifik Yenilenebilir Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Pasifik Yenilenebilir Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin pay sahibi olduğu Genergy Enerji A.Ş., Windrogen Elektrik Üretim Depolama Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Pasifik Elektron Elektrik Enerjisi Tedarik Ticaret A.Ş.
Pasifik Eurasia	:	Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş.
Pasifik Eurasia DTİ	:	Pasifik Eurasia Demiryolu Tren İşletmeciliği A.Ş.
Pasifik Global Lojistik	:	Pasifik Global Lojistik A.Ş.
Pasifik Grubu	:	Pasifik Holding A.Ş. ve Pasifik Grup Şirketleri
Pasifik Grup Şirketleri	:	Pasifik Holding A.Ş.'nin yatırım yaptığı şirketler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve iş ortaklıkları / müşterek faaliyetleri
Pasifik GYO	:	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Pasifik ISR	:	Pasifik ISR Demiryolu Lojistik ve Ticaret A.Ş.
Pasifik İnşaat	:	Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.
Pasifik İnşaat ve Gayrimenkul Grubu	:	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin pay sahibi olduğu Pasifik Merkez Ankara Adi Ortaklığı, Pasifik Levent Adi Ortaklığı, Pasifik Kemerburgaz Adi Ortaklığı, Pasifik Göktürk Adi Ortaklığı, Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı ve Merkez Cadde
Pasifik Madencilik	:	Pasifik Madencilik ve Ticaret A.Ş.

İNTEGRAL
DEĞERLER A.Ş.
No:6 Kat:2 Sarıyer / İST

Pasifik PSF	:	PSF Pasifik Corp.
Pasifik Teknoloji	:	Pasifik Teknoloji A.Ş.
Pasifik Teknoloji Grubu	:	Pasifik Teknoloji A.Ş. ve Pasifik Teknoloji A.Ş.'nin pay sahibi olduğu Destel Bilişim Çözümleri A.Ş., Icredible Yazılım Teknoloji A.Ş., Ditravo Dijital Hizmet Platformu A.Ş., Pasifik Group B.V. ve Titra Teknoloji A.Ş.
Pasifik Uluslararası Lojistik Grubu	:	Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş. ve Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş.'nin pay sahibi olduğu Pasifik Global Lojistik A.Ş., Pasifik Eurasia Demiryolu Tren İşletmeciliği A.Ş., Pasifik ISR Demiryolu Lojistik ve Ticaret A.Ş. ve PSF Pasifik Corp.
Pasifik Yenilenebilir Enerji	:	Pasifik Yenilenebilir Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Proline	:	Proline Bilişim Sistemleri ve Ticaret A.Ş.
RES	:	Rüzgar Enerjisi Santrali
Savx Teknoloji	:	Savx Teknoloji ve Havacılık A.Ş.
Seara	:	Seara La Cetate SRL
SPKn	:	6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	:	Türkiye Cumhuriyeti
Taha DGKÇŞ	:	Taha Doğalgaz Kombine Çevrim Santrali
Takasbank	:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TCDD	:	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları
TCDD T	:	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları Taşımacılık A.Ş.
TCDD Taşımacılık A.Ş.	:	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları A.Ş.
TCMB	:	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TFRS	:	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
Titra Savunma	:	Titra Savunma Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Titra Teknoloji	:	Titra Teknoloji A.Ş.
TL	:	Türk Lirası
TMS	:	Türkiye Muhasebe Standartları
TTK/ Türk Ticaret Kanunu	:	14.02.2011 tarih ve 27846 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	:	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	:	Türkiye İstatistik Kurumu
UDS	:	Uluslararası Değerleme Standartları
Vb.	:	Ve benzeri
VUK/ Vergi Usul Kanunu	:	10.01.1961 tarih ve 10703 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
Windrogen	:	Windrogen Elektrik Üretim Depolama Sanayi ve Ticaret A.Ş.
YEK	:	Yenilenebilir Enerji Kaynakları

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YEKDEM	:	Yenilenebilir Enerji Kaynakları Destekleme Mekanizması
Yıldız Pazar	:	Borsa'ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmın piyasa değeri 1.000.000.000 TL ve üzeri olan payların işlem göreceği pazar
YK	:	Yönetim Kurulu
YMM	:	Yeminli Mali Müşavir

1. Rapor Bilgileri

1.1. Raporun Tarihi	:	02.09.2025
1.2. Raporun Sayısı	:	FTR-2025/05
1.3. Raporun Türü	:	Fiyat Tespit Raporu
1.4. Değerlemeyi Yapan Şirketin Unvanı	:	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
1.5. Değerlemeyi Yapan Şirketin Yetki Belgesi	:	İşbu Fiyat Tespit Raporu, 15.01.2016 tarih ve G-027 (387) sayılı yetki belgesine sahip geniş yetkili aracı kurum statüsünde olan İntegral Yatırım tarafından hazırlanmıştır. İntegral Yatırım SPK'nın internet sitesinde yayımlanan "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" arasındadır.
1.6. Değerlemeyi Yapan Şirketin Adresi	:	Büyükdere Caddesi Saat Sokak Spine Tower No:5 Kat:2 Maslak-Sarıyer/İstanbul
1.7. Değerleme Yapılacak Varlık	:	Pasifik Holding A.Ş. paylarının tamamının değeri bulunarak, halka arz edilecek 1 TL nominal değerli payın fiyatı hesaplanmıştır.
1.8. Müşterinin Unvanı	:	Pasifik Holding A.Ş.
1.9. Müşterinin Adresi	:	Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bul. Next Level No:3A İç Kapı No:1 Çankaya/ANKARA
1.10. Değerleme Tarihi	:	11.07.2025
1.11. Değerleme Para Birimi	:	Türk Lirası
1.12. Dayanak Sözleşmenin Tarihi	:	09.10.2024
1.13. Müşteri ve Diğer Tüm Kullanıcılar	:	İşbu rapor Pasifik Holding, İntegral Yatırım ve Halk Yatırım arasında 09.10.2024 tarihinde imzalanmış olan "Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi" kapsamında hazırlanmıştır. İşbu rapor ve içinde yer alan veriler VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin hükümleri uyarınca KAP'ta açıklanacaktır.
1.14. Müşteri ile Olan İlişkinin Niteliği	:	İntegral Yatırım'ın 09.10.2024 tarihinde imzalanan "Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi" dışında değerleme konusu Şirket ile önemli bir ilişkisi veya bağlantısı bulunmamaktadır. Şirket ile İntegral Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi

bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Şirket ile İntegral Yatırım arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. İntegral Yatırım'ın "Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi" kapsamında elde ettiği ve/veya edeceği proje yönetim ücretleri ile yönetim ve satış komisyonu haricinde herhangi bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.

1.15. Değerlemeyi Gerçekleştirenin İsim/Unvan ve Sicil/Lisans Bilgileri:

İşbu fiyat tespit raporunu hazırlayan ekip, 20 yılın üzerinde sermaye piyasası tecrübesine sahip ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (Belge No:205910) belgesi sahibi İntegral Yatırım Kurumsal Finansman Birimi Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Osman İlker Savuran tarafından yönetilmiş olup, ekip lideri Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca hazırlanan bu raporu hazırlayabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve 7 yıllık tecrübeye sahiptir.

Osman İlker Savuran, 1996 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi bölümünden lisans derecesi ile mezun olmuştur. 2008 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme programından Yüksek Lisans derecesini almıştır.

Altınbaş Üniversitesi Hukuk bölümünde 2016 yılında ikinci lisans eğitimini tamamlayan Savuran halen İstanbul Ticaret Üniversitesi'nde Özel Hukuk alanında doktora çalışmalarına devam etmektedir. Savuran, iş hayatına 1997 yılında Hazine Müsteşarlığı'nda başlamıştır. 1999 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'na geçerek 2006 yılına kadar söz konusu kurumda görev yapmıştır.

2006 yılında Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nde Genel Sekreter Yardımcısı olarak göreve başlamış, 2015 yılına kadar inceleme, hukuk, eğitim ve idari mali işler bölümlerinden sorumlu olarak; 2015 yılından itibaren araştırma ve istatistik bölümü, uluslararası ilişkiler bölümü, eğitim ve kurumsal iletişim bölümünden sorumlu olarak görev yapmıştır. Mart 2021 tarihinden itibaren İntegral Yatırım'da Kurumsal Finansmandan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Ekip lideri değerlemeyi tarafsız, yansız ve profesyonelce gerçekleştirmek için gerekli niteliklere, kabiliyete ve deneyime sahiptir, ek olarak tarafsız ve önyargısız bir değerleme yapabilmesini sınırlayabilecek herhangi bir etmen bulunmamaktadır.

2. Yönetici Özeti

2.1. Değerleme Çalışmasının Amacı, Konusu ve Dayanağı

SPK'nın VII-1281 sayılı Pay Tebliği'nin 29'uncu maddesi uyarınca, halka arz edilecek payların satış fiyatının borsa fiyatından farklı veya nominal değerinden yüksek olması durumunda, söz konusu satış fiyatı ve bu fiyatın hesaplanmasında kullanılan yöntemlere ilişkin olarak "Fiyat Tespit Raporu" hazırlanması gerekmektedir.

11.07.2025 tarih ve FTR-2025/05 sayılı işbu "Fiyat Tespit Raporu", 09.10.2024 tarihinde Pasifik Holding, İntegral Yatırım ve Halk Yatırım arasında imzalanmış olan "Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi" gereği Pasifik Holding'in halka arz edilmesi planlanan beher pay fiyatının belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

İşbu rapor halka arz edilmesi planlanan Pasifik Holding paylarının satış fiyatının, payların nominal değerinden yüksek olması nedeniyle hazırlanmış olup, söz konusu satış fiyatı ve bu fiyatın hesaplanmasında kullanılan yöntemlere ilişkin olarak görüş bildirmek dışında hiçbir amaca hizmet etmemektedir.

2.2. Çalışmanın Kapsamı ve Kısıtlamalar

Bu çalışma Pasifik Holding tarafından sağlanan bilgiler kullanılarak hazırlanmış olup, Pasifik Holding' mevcut yapısı ve geleceğe ilişkin beklentileri de göz önünde bulundurulmuştur. Bununla birlikte, Türkiye ekonomisinin gösterdiği ve göstereceği tahmin edilen performans da dikkate alınmıştır.

İşbu rapor, değerleme ile ilgili olarak aşağıda belirtilen sınırlayıcı koşulları bünyesinde barındırmaktadır.

- İntegral Yatırım değerleme çalışmasındaki analize esas verilerin doğru ve güvenilir olduğunu özen ve dikkatle sorgulamakta ve araştırmaktadır. Bilgi ve belgeler makul ölçüde değerlendirildiğinde bariz şekilde gerçeğe aykırı olduğuna ilişkin bir şüpheye ulaşılmamıştır. Bununla birlikte, İntegral Yatırım elde edilmiş bilgi ve belgelerin doğru olduğunu ve ticari ve hukuki olarak gizli beklenmedik herhangi bir durum veya engeli olmadığını taaahhüt edememektedir.
- Şirket'in rekabet ettiği pazar ve ürünlere ilişkin bağımsız bir kuruluş tarafından gerçekleştirilmiş bir ticari inceleme raporu bulunmamaktadır. Dolayısıyla, Pasifik Holding'in sektördeki konumunu bağımsız bir kuruluşun raporuna dayandırarak belirlemek mümkün olmadığından, verilen tahminlerin bağımsız bir rapor ile kıyaslanması mümkün değildir.
- Tarafımızca Pasifik Holding ile ilgili herhangi bir hukuki veya vergisel durum tespiti yapılmamıştır. İntegral Yatırım, değerleme çalışması kapsamında, Şirket'in aktiflerinin fiziki mevcudiyeti ve kanuni mülkiyetine ilişkin herhangi bir araştırma yapmadığı gibi; bu konularda İntegral Yatırım'ın herhangi bir sorumluluğu da bulunmamaktadır. Muhataplarca değerlendirme yapılırken, raporda ifade edilen değerin hukuki ve vergi durum tespitleri haricinde belirlendiği göz ardı edilmemelidir.
- Değerleme çalışması sırasında, Pasifik Holding faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan tüm yasal koşulları haiz olduğu kabul edilmiş ve bu husus ayrıca incelenmemiştir.
- Yapılan değerleme çalışması kapsamında İntegral Yatırım tarafından genel kabul görmüş denetim standardına göre tam kapsamlı veya sınırlı bir denetim çalışması yapılmamıştır. Değerleme kapsamında kullanılan geçmiş yıllara ait finansal bilgiler (özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve dipnotlar) Şirket yönetiminin ve bağımsız denetim firmasının denetim/incelemesinden geçmiş olup, bu bilgilerin güvenilir bir kaynak olduğu varsayılmıştır.
- Elde edilen bilgilerin objektif ve bağımsız bir şekilde sorgulanması sonucunda oluşturulan ve makul oldukları düşünülen verilere göre hazırlanan işbu raporda,

verilerin kullanılmasında gösterilen özene rağmen, şartlar ve olayların beklenildiği gibi gelişmemesi ve gelecekte yaşanabilecek olumsuz gelişmeler dolayısıyla Şirket aktifinde bulunan finansal yatırımların değeri ve dolayısıyla da Şirket değerinin öngörülen şekilde oluşmaması mümkündür.

Şirket hakkında analiz yapmak ve yatırım kararı oluşturmak isteyen yatırımcıların, Şirket'e ait olan KAP ve diğer kamuya açık kaynaklarda ilan edilmiş bulunan tüm finansal tabloları, finansal tabloların dipnotlarını, bağımsız denetçi raporlarını, BMD tarafından hazırlanan 26.08.2025 tarihli finansal yatırımlara ilişkin değerleme raporlarını ve Şirket'in faaliyetleri ile finansal durumu hakkında kapsamlı bilgi ve görüş içeren izahnameyi ayrıntılı bir şekilde incelemeleri gerekmektedir.

2.3. Uygunluk Beyanı

İşbu rapor, SPK'nın III.62-1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği gereği Uluslararası Değerleme Standartları ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararına uygun olarak hazırlanmış olup, söz konusu değerleme çalışmasını yürüten ekibin ve İntegral Yatırım'ın işbu değerleme tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararında yer verilen şartları haiz olduğu ve "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" listesinde yer aldığı beyan edilmektedir.

2.4. Kullanım Dağıtım ve Yayıma İlişkin Kısıtlamalar

İşbu rapor muhatabı olan Pasifik Holding'in dahili kullanımı ve halka arz işlemiyle ilgili olabilecek kamu kurumlarının kullanımı ile sınırlıdır. VII-128.1 sayılı Pay Tebliğ hükümleri gereğince KAP'ta yayımlanacak olan bu rapor İntegral Yatırım'ın yazılı izni olmadan, kısmen veya tamemen yayımlanamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz veya dağıtılamaz.

2.5. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Verilere İlişkin Değerlendirme ve Beyan

İşbu raporda yer verilen değerlendirmelere esas teşkil eden veriler, Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından bağımsız denetimden geçirilen 2023 ve 2024 yıllık ve 30.06.2025 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tablolar, kamuya açık olan kaynaklardan edinilen bilgilere, Şirket'ten talep edilen diğer bilgi ve belgelere ve Finnet veri tabanından edinilen veriler ile İntegral Yatırım'ın bulgu ve tahminlerine dayanmaktadır.

İntegral Yatırım olarak işbu raporda yer alan bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü özenin gösterilmiş olduğunu beyan etmekle birlikte, tarafımızla paylaşılan bilgilerin doğru olmadıklarının ortaya çıkması halinde İntegral Yatırım ve çalışanlarınca herhangi bir sorumluluk kabul edilmeyecektir.

2.6. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Değer Esası ve Beyan

Değerleme, görevin koşulları ve amacına uygun şekilde Pazar Değeri'nin tespiti amacıyla, Maliyet Yaklaşımı ile Pazar Yaklaşımı kapsamında ele alınan Toplama Yöntemi ve Borsadaki Kılavuz Emsaller Yönteminin kullanılması ile yürütülmüş olup, uluslararası kabul görmüş olan bu iki yöntemin Şirket'in değerinin belirlenmesinde uygun olduğu kanaatindeyiz.

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sk. Sitesi Tower
/ İSTANBUL
Mersis No: 4780518427

2.7. Değerleme Çalışmasında Uyulan İlkeler

İşbu raporda yer alan değerleme çalışmasının, SPK'nın III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve Uluslararası Değerleme Standartları dikkate alınarak, aşağıda belirtilen etik ilkeler çerçevesinde hazırlandığını beyan ederiz.

- Yapılan değerleme çalışması sırasında dürüst ve doğru davranılmış ve çalışmalar Şirket ve Şirket hissedarlarına zarar vermeyecek biçimde yürütülmüştür.
- Değerleme işini alabilmek için bilerek yanlış, yanıltıcı ve abartılı beyanlarda bulunulmamış ve bu şekilde reklam yapılmamıştır.
- Bilerek aldatıcı, hatalı, önyargılı görüş ve analiz içeren bir rapor hazırlanmamış ve bildirilmemiştir.
- İntegral Yatırım, önceden belirlenmiş fikirleri ve sonuçları içeren bir görevi kabul etmemiştir. Değerleme işi gizlilik içinde ve basiretli bir şekilde yürütülmüştür.
- Değerleme çalışmaları yürütülürken bağımsız ve tarafsız olunmuştur. Bağımsızlığa ve tarafsızlığa güçlüğe düşürülebilecek teklif veya taleplerde bulunulmamıştır ve bu yöndeki teklif veya talepler kabul edilmemiştir, İşbu rapor kişisel çıkar gözetmeksizin hazırlanmıştır.
- Görevle ilgili ücretler, değerlemenin önceden belirlenmiş sonuçlarına yahut değerleme raporunda yer alan diğer bağımsız ve objektif tavsiyelere bağlı değildir.
- Değerleme kapsamında kurulan ilişkilerde ve gerçekleştirilen çalışmalarda doğru beyana dayalı, meslek kurallarına uygun, zamanında ve eksiksiz hareket edilerek güveni zedeleyici hareketlerden özenle kaçınılmıştır.
- Değerleme görevinin planlaması, yürütülüp sonuçlandırılması ve değerleme raporunun hazırlanması safhalarında gerekli mesleki özen ve titizlik gösterilmiştir.
- Değerleme kapsamında sahip olunan maddi, teknolojik ve beşeri kaynaklar etkin ve verimli şekilde kullanılmıştır.
- Değerleme çalışması yürütülürken mesleki faaliyetler haksız rekabete yol açmayacak şekilde meslek adabını dikkate almıştır. Ticari amaçlarla birlikte toplumsal yarar ve çevreye saygı da gözetilmiştir.
- Değerleme çalışmasında kullanılan yaklaşım ve yöntemler değerlemenin amacına uygun şekilde değerlendirilmiş ve belirlenmiştir.

2.8. Değerleme Sonucu

Şirket'in halka arz edilecek pay başına değerinin tespitinde aşağıdaki iki temel yöntem kullanılmıştır.

a) **Maliyet Yaklaşımı:** Toplama Yöntemi

b) **Pazar Yaklaşımı:** Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi

Şirket'in değerlemesinde Toplama ve Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemlerine verilen ağırlıklar aşağıdaki tabloda yer almakta olup, %25,00 oranında halka arz iskontosunun da

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

uygulanması neticesinde 26.955.518.106 TL Şirket Değeri'ne ulaşılmıştır. Buna göre, ödenmiş sermayesi 18.000.000.000 TL olan Şirket'in pay başına halka arz fiyatı 1,50 TL olarak hesaplanmıştır. Sermaye artırımı yoluyla halka arz edilecek payların toplam nominal değeri 4.000.000.000 TL olup, halka açıklık oranı %20,00 olarak hesaplanmıştır.

Pasifik Holding A.Ş. Değerleme Sonucu (TL)			
Kullanılan Yöntemler	**Şirket Değeri**	**Ağırlık**	**Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri**
Maliyet Yaklaşımı-Toplama Yöntemi	30.202.261.183	50,00%	15.101.130.592
Pazar Yaklaşımı-Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi	41.679.120.433	50,00%	20.839.560.216
Şirket Değeri			**35.940.690.808**
Halka Arz İskontosu			25,00%
İskontolu Şirket Değeri			**26.955.518.106**
Ödenmiş Sermaye			18.000.000.000
Halka Arz Fiyatı			**1,50**
	Satış Şekli	**Nominal**	**Tutar**
Halka Arz Edilecek Payların Değeri	Sermaye Artırımı	2.000.000.000	3.000.000.000
	Ortak Satışı	2.000.000.000	3.000.000.000
Halka Arz Büyüklüğü		**4.000.000.000**	**6.000.000.000**
Halka Açıklık Oranı			**20,00%**

3. Şirket Hakkında Bilgiler

3.1. Halka Arzın Gerekçesi

Şirket paylarının halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

3.2. Şirket Hakkında Genel Bilgiler

Şirket'in ticaret unvanı Pasifik Holding A.Ş. olup, Şirket'in işletme adı bulunmamaktadır. Şirket'e ilişkin genel bilgiler aşağıdaki gibidir.

Şirket Hakkında Genel Bilgiler	
Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bul. Next Level No:3A İç Kapı No:1 Çankaya/ANKARA
Telefon	+90 (312) 285 47 72
Fax	+90 (312) 285 47 80
İnternet Adresi	www.pasifik.com

3.2.1. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 01.10.2024 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve rapor tarihi itibarıyla ortaklık yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞER

Ortağın Adı Soyadı	Pay Grubu*	Sermaye Payı ve Oranı			
		Son Genel Kurul Toplantısı 01.10.2024		Rapor Tarihi İtibariyle	
		(TL)	(%)	(TL)	(%)
Fatih ERDOĞAN	A	1.000.000.000	5,56	1.000.000.000	5,56
	B	5.000.000.002	27,78	5.000.000.002	27,78
Abdulkerim FIRAT	A	1.000.000.000	5,56	1.000.000.000	5,56
	B	4.999.999.999	27,78	4.999.999.999	27,78
Mehmet ERDOĞAN	A	1.000.000.000	5,56	1.000.000.000	5,56
	B	4.999.999.999	27,78	4.999.999.999	27,78
TOPLAM		**18.000.000.000**	**100**	**18.000.000.000**	**100**

** A grubu payların 5 oy hakkı bulunmaktadır.*
*** Yüzdeler, küsuratlarından yuvarlanmasından dolayı toplamda %100 etmeyebilir.*

3.2.2. Şirket Faaliyetlerini Tanıtıcı Bilgiler

İhraççı, yatırım holding olmasının bir gereği olarak esas sözleşmesin yer alan amaç ve faaliyet konusuna uygun bir şekilde, kar yaratma yeteneğine veya potansiyeline sahip sermaye şirketlerinin sermayelerine yatırım yapmaktadır. İhraççının esas sözleşmesine göre amacı; kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye veya yönetimine katılarak bunların yatırım, finansman, organizasyon ve yönetim meselelerini toplu bir bünye içerisinde yönetmektir. Bu suretle ekonomik dalgalanmalara karşı yatırımların güvenliği artırmak, böylece bu şirketlerin sağlık bir şekilde milli ekonominin gereklerini uygun olarak gelişmelerinin ve devamlılıklarını teminat altına almak ve bu amaca uygun ticari, sınai ve mali işlerde bulunmaktır.

İhraççı, yatırımlarını sermaye kazancı (değer artış) ve/veya yatırım geliri (kâr payı) elde etmek amacıyla yapmış ve uygun bir vade için çıkış stratejisi oluşturmuştur. İhraççı'nın yatırımcısı konumunda olan ve mevcut durumda 3 gerçek kişi ortağı bulunmaktadır. İhraççı bahse konu yatırımlarını uzun vadeli stratejik yatırımlar kapsamında değerlendirmemektedir ve bu yatırımlardan uygun koşullar oluştuğunda, halka arz/kurumsal yatırımcılara satış/tahsisli satış gibi çeşitli yöntemler ile çıkış sağlamayı hedeflemektedir.

Şirket'in yatırımları; inşaat ve gayrimenkul, enerji, madencilik, uluslararası lojistik, teknoloji-bilişim ve orman ürünleri sektörlerindedir.

İhraççı, yeni yatırım alanlarının saptanması, projelendirilmesi ve gelecek planlarının yapılmasında dünyadaki gelişmeleri takip etmektedir. Dünya ekonomisi, ülke ekonomisi, siyasi ve jeopolitik istikrar göz önünde tutulmaktadır. İhraççı yeni yatırımlarda risk alabilir. Bu çerçevede, İhraççı yaptığı yatırımlarda fırsatları gözeteceği gibi risk-getiri dengesini de sağlamayı hedeflemektedir.

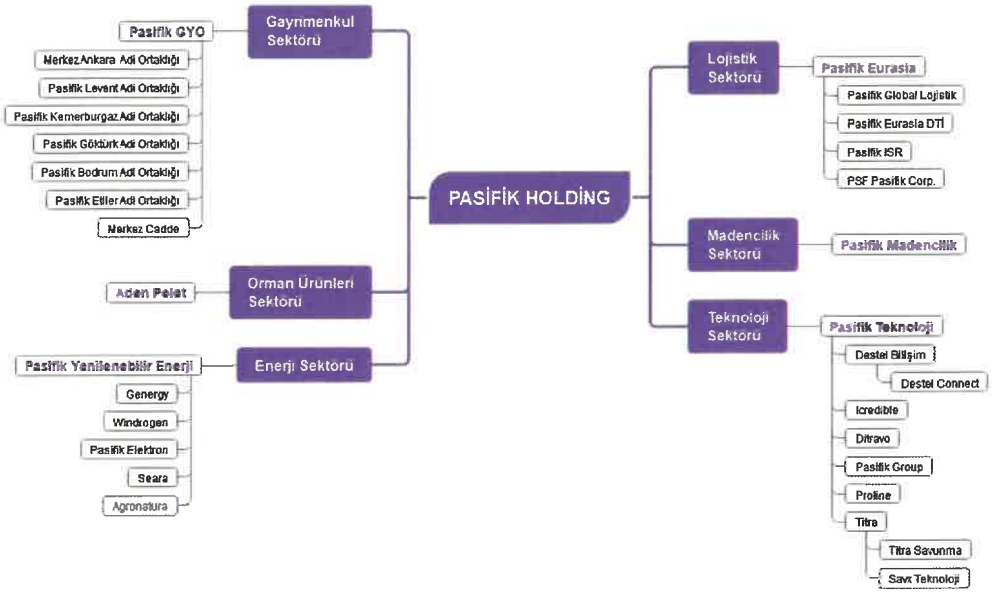
İhraççı, mevcut yatırımlarının süresini ortalama 5 yıl olarak belirlemiş olup, yatırım stratejisini ve çıkış senaryosunu dünya ve ülke ekonomisi ile birlikte uluslararası piyasalarda meydana gelen gelişmeler doğrultusunda yılda en az bir kere olmak üzere periyodik olarak gözden geçirmeyi ve gerekli durumlarda revize etmeyi planlamaktadır. Çıkış stratejisi olarak halka açık şirketler olan Pasifik GYO, Pasifik Eurasia ve Pasifik Teknoloji paylarının borsada satış

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

yöntemi ve potansiyel yerli ve yabancı yatırımcılara satış; diğer şirketler için ise halka arz suretiyle payların satış yöntemlerinin uygulanması planlanmaktadır.

Faaliyet gösterilen sektörlere ve pazarlara ilişkin detaylı inceleme İzahnamenin 7.2. numaralı bölümünde yer almakta olup, işbu Fiyat Tespit Raporu'nda değinilmemiştir. İhraççı'nın yatırım yaptığı ortaklıklar vasıtasıyla faaliyet gösterdiği alanlar, aşağıdaki gibidir:

A. İnşaat ve Gayrimenkul: Şirket inşaat ve gayrimenkul sektöründeki yatırımlarını Pasifik İnşaat ve Gayrimenkul Grubu vasıtasıyla gerçekleştirmektedir. Söz konusu grup; Pasifik GYO ve Pasifik GYO'nun ortağı olduğu Merkez Ankara Adi Ortaklığı, Pasifik Levent Adi Ortaklığı, Pasifik Kemerburgaz Adi Ortaklığı, Pasifik Göktürk Adi Ortaklığı ve Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı, Pasifik Etiler Adi Ortaklığı ve Merkez Cadde'den oluşmaktadır.
B. Enerji: Şirket'in enerji alanındaki yatırımlarını, Pasifik Enerji Grubu vasıtasıyla yerine getirilmektedir. Pasifik Enerji Grubu, Pasifik Yenilenebilir Enerji ile bu şirketin %20'sine sahip olduğu Genergy, %100'üne sahip olduğu Windrogen, Pasifik Elektron, Seara ve %34'üne sahip olduğu Agronatura'dan oluşmaktadır. Grup depolamalı rüzgâr enerjisi, güneş enerjisi ve doğalgaz çevrim ve elektrik tedarik faaliyetlerinde bulunacaktır.
C. Madencilik: Şirket'in madencilik alanındaki yatırımları Pasifik Madencilik tarafından yürütülmektedir. Pasifik Madencilik Sivas bölgesinde yer alan maden sahalarında polimetalik maden üretimi yapacaktır.
D. Uluslararası Lojistik: Şirket'in uluslararası lojistik alanındaki yatırımları Pasifik Uluslararası Lojistik Grubu vasıtasıyla yerine getirilmektedir. Pasifik Uluslararası Lojistik Grubu; Pasifik Eurasia ve bağlı ortaklıkları olan Pasifik Global Lojistik, Pasifik Eurasia DTİ, Pasifik ISR, Pasifik Akgünler ve PSF Pasifik Corp.'dan oluşmaktadır.
E. Teknoloji-Bilişim Sektörü: Şirket'in teknoloji-bilişim alanındaki yatırımları Pasifik Teknoloji Grubu vasıtasıyla yerine getirilmektedir. Pasifik Teknoloji Grubu; Pasifik Teknoloji ve bağlı ortaklıkları olan Destel Bilişim, Destel Connect, Icredible, Ditravo, Pasifik Group, Proline ve Titra Teknoloji'den oluşmaktadır. Pasifik Teknoloji Grubu; (i) siber güvenlik, (ii) yazılım geliştirme, (iii) IT / donanım ve (iv) OT / teknolojik altyapı hizmetleri ve (v) savunma ve insansız hava araçları yazılımı olmak üzere 5 ana başlık altında hizmet vermektedir.
F. Orman Ürünleri Sektörü: Şirket'in orman ürünleri sektöründeki yatırımları Aden Pelet vasıtasıyla yerine getirilecektir. Aden Pelet ilk aşamada odun peleti üretimi gerçekleştirmeyi planlamaktadır.



Kaynak: İzahname

İlk yatırım tarihi	Ticaret Unvanı	Faaliyet Alanı	Sermayesi	İhraççı Payı	
				Tutar (TL)	Oran (%)
27.12.2023	Pasifik GYO	Gayrimenkul	5.323.560.210	674.880.000	12,67
27.12.2023	Pasifik Eurasia	Uluslararası Lojistik	672.000.000	120.000.000	17,86
5.04.2024	Pasifik Teknoloji	Teknoloji	600.000.000	306.000.000	51
18.12.2023	Pasifik Madencilik	Maden	25.000.000	17.500.000	70
18.12.2023	Pasifik Yenilenebilir Enerji	Enerji	30.000.000	21.000.000	70
29.12.2023	Aden Pelet	Orman Ürünleri	30.000.000	24.000.000	80

Kaynak: İzahname

Pasifik Holding'in mevcut finansal yatırımlarından çıkış stratejileri özetle aşağıdaki gibidir:

Şirket Adı/Unvanı	Kuruluş Yeri	Faaliyet Konusu	Elde Edilme Tarihi	Doğrudan Ortaklık Payı (%)	Finansman	Çıkış Tarihi
Pasifik GYO	Ankara	Gayrimenkul	27.12.2023	12,67	Özkaynak	Devam Etmekte
Pasifik Eurasia	Ankara	Uluslararası Lojistik	27.12.2023	17,86	Özkaynak	Devam Etmekte
Pasifik Teknoloji	Ankara	Teknoloji	5.04.2024	51	Özkaynak	Devam Etmekte
Pasifik Madencilik	Ankara	Maden	18.12.2023	70	Özkaynak	Devam Etmekte
Pasifik Yenilenebilir Enerji	Ankara	Enerji	18.12.2023	70	Özkaynak	Devam Etmekte

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Aden Pelet	İstanbul	İmalat	29.12.2023	80	Özkaynak	Devam Etmekte

Kaynak: İzahname

3.3. Finansal Yatırımlar Hakkında Bilgi

A) İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Faaliyetler:

Pasifik GYO'nun Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amaç ve Konu" başlıklı 3. maddesi uyarınca; Pasifik GYO, 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 üzerinde kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket payları 16 Aralık 2021 tarihi itibariyle Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmeye başlamıştır. Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibariyle sermayesi 5.323.560.210 TL'dir. Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Pasifik GYO Ortaklık Yapısı		
Ortaklar	**Sermaye (TL)**	**Oran (%)**
Fatih Erdoğan	734.801.086,99	13,8
Abdulkerim Fırat	734.801.091,48	13,8
Mehmet Erdoğan	734.801.108,35	13,8
Pusula Porföy Beşinci Hisse Senedi Serbest (TL) Fon	684.942.293	12,87
Pasifik Holding	674.670.774	12,67
Diğer	1.759.543.856,18	33,05
Toplam	**4.800.000.000**	**100,00**

Pasifik GYO'nun portföyünde hali hazırda beş adet proje bulunmaktadır. Bunlar; Merkez Ankara Projesi, Next Level İstanbul Projesi, Next Level Country Projesi, Next Level Kemer Projesi ve Next Level Bodrum Projesi'dir.

Merkez Ankara Projesi

9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%70 Pasifik Merkez Ankara Adi Ortaklığı %30 Emlak Konut paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi'nde 124.476 m^2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 1.182.985,72 m^2'dir. Emlak Konut ile yapılan sözleşmeye göre, güncel Yüklenici Payı Toplam Geliri 12.488.042.863,80 TL'dir.

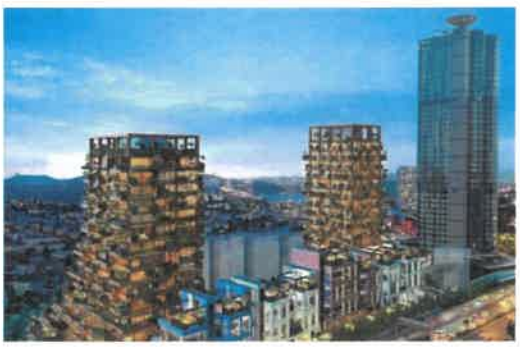
İNTEGRA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İST
Mersak V.D. 47305

Proje; Ankara kent merkezinde, Atatürk Kültür Merkezi Başkent Millet Bahçesi'nin güneyinde, Ankara Üniversitesi Tandoğan Kampüsü'nün kuzeyinde yer almaktadır. Taşınmaz kuzeyinden Hipodrom Caddesi, güneyinden Ankara Bulvarı ve Celal Bayar Bulvarı, batısından Mevlâna Bulvarı ile çevrili olup doğusunda Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Binası yer almaktadır. Projenin konumlu olduğu bölgede; Anıtkabir, Büyükşehir Belediyesi, Ankara Etiler Orduevi, Ankara Emniyet Müdürlüğü, Ankamall AVM, TCDD Tren Garı ve Ankara Arena Kapalı Spor Salonu gibi önemli yerler bulunmaktadır. Bölge, Ankara Şehrinin en merkezi bölgelerinden olup birçok kamu kurumu, üniversite, alışveriş merkezi yakın konumda yer almaktadır. Taşınmaz çevresinde ve özellikle parselin üç yönünde kentin önemli ulaşım arterleri yer almaktadır. Tren garı/hızlı tren garı ve metro istasyonu bölgeye alternatif ulaşım imkanları sunmaktadır.

Proje kapsamından 3 blok kamu ofisi, 1 blok cami, 6 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 2 blok teras ofisi,1 blok ofis ve işyeri, 4 blok rezidans, AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir. Projenin fazlar halinde 2029 yılında tamamlanması beklenmektedir. Güncel durumda projenin tamamlanma oranı %76'dır.

Merkez Ankara Projesi'nin 04 Nisan 2022 tarihinde alınmış olan yapı ruhsatlarında 21 Mart 2024 tarihinde revizyona gidilmiştir. Tadilat Yapı Ruhsatı ile projedeki konut sayısı 483 adet artarak 1.578 adetten 2.061 adete yükseltilmiş, 1.781 adet olan ticari ünite sayısı ise 535 azalarak 1.245 adet olacak şekilde revize edilmiştir.

Next Level İstanbul Projesi



Next Level İstanbul Projesi, 29 Nisan 2021 tarihinde Emlak Konut ile Pasifik Levent Adi Ortaklığı arasında yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Levent Adi Ortaklığı- %45 Emlak Konut paylaşımlı) kapsamında, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1799 ada 1 parselde yer almakta olup toplam 14.445,83 m² arsa alanı içerisinde inşa edilmektedir. Projenin toplam yapı inşaat alanı 101.302,43m²'dir. Beşiktaş Barbaros Bulvarı üzerinde yer alan 6 adet askeri lojman binasının bulunduğu parseller önce Jandarma Genel Komutanlığı tarafından protokol ile TOKİ'ye devredildi. Ardından söz konusu parseller Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 13 Ocak 2021'de "Rezerv Yapı Alanı" ilan edildi. 6 adet lojman binasının bulunduğu parseller için Emlak Konut tarafından hazırlanan yeni imar planı 1 Şubat 2021'de onaylanmıştır. İnşaat ruhsatı 25 Ocak 2023 tarihinde alınmış olup, güncel inşaat ilerleme seviyesi yaklaşık %52'dir. Satışları devam etmekte olan ve A, B, C bloklardan oluşan proje, 161 adet rezidans, 44 adet ofis ve ticari bağımsız bölüm olmak üzere toplam 205 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Proje, Pasifik GYO'nun %99, Pasifik İnşaat'ın %1 hissesine sahip olduğu Pasifik Levent Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmekte olup, 2023 yılında satışa çıkmıştır. 26.09.2023 tarihinde Emlak Konut'a ait tüm bağımsız bölümler (137 adet) Pasifik GYO tarafından satın alınmıştır.

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 09 Ocak 2023 tarihinde alınmış olup, hafriyat ve zemin iyileştirmelerine yönelik inşaat faaliyetleri devam etmektedir. Güncel inşaat ilerleme seviyesi yaklaşık %10'dur. 23 adet bloktan oluşan projenin yapı inşaat alanı 82.493,70 m²'dir. Söz konusu proje, 158 adet konut ile 22 adet ofis ve işyeri olmak üzere toplam 180 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Proje, izahname tarihi itibarıyla Pasifik GYO'nun %41,5, Pasifik İnşaat'ın %1 ve Halk GYO'nun %57,5 hissesine sahip olduğu Pasifik Kemerburgaz Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmekte olup lansman hazırlıkları yapılmaktadır.[1] Projenin tamamlanma oranı %3'tür.

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 09 Ocak 2023 tarihinde alınmış, tadilat ruhsatı 29 Aralık 2023 tarihinde alınmış olup inşaat faaliyetleri devam etmektedir. Güncel inşaat ilerleme seviyesi yaklaşık %49'dur. 9 adet bloktan oluşan projenin yapı inşaat alanı 78.952,15 m²'dir. Satışları devam etmekte olan proje 274 adet konut bağımsız bölümden oluşmaktadır.

[1] Pasifik GYO, 24.06.2025 tarihinde Pasifik Kemerburgaz Adi Ortaklığı'ndaki %99 hissesinden %57,5'lik kısmını Halk GYO'ya "Adi Ortaklık Pay Devir Sözleşmesi" kapsamında devretmiştir. Arsa sahibi olan Pasifik GYO (%99) ve Pasifik İnşaat (%1) ile Pasifik-Kemerburgaz Adi Ortaklığı arasında %35 Arsa Sahibi Hasılat Payı ve %65 Adi Ortaklık Hasılat Payı olacak şekilde hasılat paylaşımı yöntemiyle sözleşme imzalanacaktır.

Proje, izahname tarihi itibarıyla Pasifik GYO'nun %41,5, Pasifik İnşaat'ın %1 ve Halk GYO'nun %57,5 hissesine sahip olduğu Pasifik Göktürk Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmektedir[2]. Projenin tamamlanma oranı %48'dir.

Projenin tamamlanma oranı %48 olup, 2026 yıl sonuna kadar tamamlanması beklenmektedir.

Next Level Bodrum Projesi

Emlak Konut GYO ile imzalanan 12.05.2023 tarihli sözleşme kapsamında (%55 Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı-%45 Emlak Konut paylaşımlı) Proje, Muğla ili Bodrum ilçesi, Türkbükü Mahallesinde, 39.509,86 m^2 alana sahip 328 Ada 5 No'lu Parsel ile Göl Mahallesinde, 3.393,98 m^2 alana sahip 261 Ada 1 No'lu parselde konumludur. 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 bulunmamakta olup, genel itibarı ile deniz manzarasına sahiptir. Pasifik GYO, Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı'nın %99'una sahiptir. Projenin ruhsat çalışmaları devam etmektedir.

B) Enerji Sektöründeki Faaliyetler:

Pasifik Yenilenebilir Enerji, 20.01.2023 tarihinde elektrik enerjisi üretimi, dağıtımı ve tedariki, toptan ve perakende satışı, ithalatını ve ihracatını yapmak; yenilenebilir kaynaklardan elektrik enerjisi üretmek üzere su, güneş, rüzgar, biyokütle, biyogaz, jeotermal elektrik üretim santralleri ve fosil yakıtlı termik santraller kurmak; elektrik enerjisi depolama tesisleri kurmak, kurulan veya kurulacak olan bu tesisleri işletmek, bakım ve onarımlarını yapmak, devralmak, devretmek ve enerji sektöründeki tüm faaliyetleri göstermek üzere Fatih ERDOĞAN, Abdulkerim FIRAT ve Mehmet ERDOĞAN tarafından 1.000.000 TL sermaye ile kurulmuştur.

[2] Pasifik GYO, 24.06.2025 tarihinde Pasifik Göktürk Adi Ortaklığı'ndaki %99 hissesinden %57,5'lik kısmını Halk GYO'ya "Adi Ortaklık Pay Devir Sözleşmesi" kapsamında devretmiş olup, arsa sahibi olan Pasifik GYO (%99) ve Pasifik İnşaat (%1) ile Pasifik-Göktürk Adi Ortaklığı arasında %35 Arsa Sahibi Hasılat Payı ve %65 Adi Ortaklık Hasılat Payı olacak şekilde hasılat paylaşımı yöntemiyle sözleşme imzalanacaktır.

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER

Şirket'in merkez adresi Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Next Level 3/A İç Kapı No:1 Çankaya/ANKARA'dır.

Kurucu ortakların toplam 700.000 TL nominal değerli paylarını Pasifik Holding'e devriyle Pasifik Holding, şirketin %70'ine sahip olmuştur. Şirket Mayıs 2024'te sermayesini 30.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Pasifik Yenilenebilir Enerji Ortaklık Yapısı		
Ortaklar	**Sermaye (TL)**	**Oran (%)**
Pasifik Holding	21.000.000	70
Diğer	9.000.000	30
Toplam	**30.000.000**	**100**

Pasifik Yenilenebilir Enerji'nin iştirak ve bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıda yer verilmektedir.

a. Genergy

Genergy 05.12.2022 tarihinde kurulmuştur. Mevcut sermayesi 158.000.000 TL olup, başlıca amaç ve konusu yenilenebilir enerji kaynakları dahil elektrik enerjisi üretimi amacıyla kullanılmak üzere üretim tesislerinin kurulması, işletmeye alınması ve elektrik enerjisi üretimi ile üretilen elektrik enerjisi ve/veya kapasitenin müşterilere satısı ile iştigal etmektir. Şirket'in merkez adresi Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Ç. Çeşme E5 Yanyol Cd. No:8/2/16 Bakırköy/İSTANBUL'dur.

Genergy Enerji Ortaklık Yapısı		
Ortaklar	**Sermaye (TL)**	**Oran (%)**
Pasifik Yenilenebilir Enerji	31.600.000	20
Diğer	126.400.000	80
Toplam	**158.000.000**	**100**

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Pasifik Yenilenebilir Enerji 01.09.2023 tarihinde Genergy'ye %40 oranında ortak olmuştur. Şirket 29.06.2024 tarihinde yapılan hisse devir sözleşmesine istinaden %20 payını devretmiştir.

b. Windrogen

Windrogen 16.01.2023 tarihinde kurulmuştur. Mevcut sermayesi 1.000.000 TL olup, başlıca amaç ve konusu yurt içinde ve yurt dışında her türlü kaynaktan elektrik ve enerji üretim tesisi kurulması, hidroelektrik santrallerinden ve su kaynaklarından, termik kaynaklardan, yenilenebilir enerji kaynaklarından nükleer yakıt kullanmak suretiyle veya bir başka kaynaktan üretilen enerji başta olmak üzere tüm enerji kaynaklarından enerji üretilmesidir. 20.03.2024 tarihinde sermayesi 24.935.000 TL arttırılarak 25.935.000 TL'ye çıkartılmıştır.

Şirket'in merkez adresi Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Next Level 3/A İç Kapı No:1 Çankaya/ANKARA'dır.

Pasifik Yenilenebilir Enerji şirketin tek ortağıdır.

Windrogen Ortaklık Yapısı	
Ortaklar	**Oran (%)**
Pasifik Yenilenebilir Enerji	100
Toplam	**100**

c. Pasifik Elektron

Pasifik Elektron 18.12.2023 tarihinde elektrik enerjisi ve kapasitesinin tedariki, toptan satışı, ithalatı, ihracatı ve doğrudan serbest tüketicilere satışı ve ticareti faaliyetleri ile iştigal etmek üzere kurulmuştur. Pasifik Elektron'un mevcut sermayesi 3.000.000 TL olup, tek ortağı Pasifik Yenilenebilir Enerji'dir. Şirket'in merkez adresi Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Next Level 3/A İç Kapı No:1 Çankaya/ANKARA'dır.

Pasifik Elektron Ortaklık Yapısı	
Ortaklar	**Oran (%)**
Pasifik Yenilenebilir Enerji	100
Toplam	**100**

d. Seara

Seara 03.01.2022 tarihinde Romanya'da kurulmuştur. Şirket 200 RON sermayeye sahip olup Şirket'in eski ortağı ile Pasifik Enerji arasında 22.11.2024 tarihli imzalanan hisse satış sözleşmesiyle paylarının %100'ü Pasifik Enerji'ye devredilmiştir. Şirket'in merkez adresi Sat CEtate, Comuna Cetate, Nr. 1714, Judet Dolj'dur.

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sitesi Tic.
İSTANBUL

Seara'nın ana faaliyet konusu; yenilenebilir enerji kaynaklan dahil elektrik enerjisi üretimi amacıyla kullanılmak üzere üretim tesislerinin kurulması, işletmeye alınması ve elektrik enerjisi üretimi ile üretilen elektrik enerjisi ve/veya kapasitenin müşterilere satışı ile iştigal etmektir.

Seara Ortaklık Yapısı	
Ortaklar	**Oran (%)**
Pasifik Yenilenebilir Enerji	100
Toplam	**100**

e. Agronatura

Agronatura 29.05.2023 tarihinde Romanya'da kurulmuştur. 29.04.2025 tarihinde satış sözleşmesi ile %34 Pasifik Yenilenebilir Enerji'ye devredilmiştir. Şirket'in merkez adresi Loc. Urlati, Oraş Urlati, Str. SOCULUI, Nr1, Judet Prohova'dır.

Agronatura'nın ana faaliyet konusu; yenilenebilir enerji kaynaklan dahil elektrik enerjisi üretimi amacıyla kullanılmak üzere üretim tesislerinin kurulması, işletmeye alınması ve elektrik enerjisi üretimi ile üretilen elektrik enerjisi ve/veya kapasitenin müşterilere satışı ile iştigal etmektir. 85 MW/h depolama kapasitesi mevcuttur.

Agronatura Enerji Ortaklık Yapısı	
Ortaklar	**Oran (%)**
Pasifik Yenilenebilir Enerji	34
Diğer	66
Toplam	**100**

Pasifik Enerji Grubu'nun Santralleri

Pasifik Enerji büyüme hedefini yeşil enerji ve sürdürülebilirlik üzerinden tanımlamakta olup bu perspektife uygun yatırımlar gerçekleştirmektedir. Yatırımlarını en kısa sürede tamamlayarak üretime geçmeyi hedeflemektedir.

Edirne/Keşan'da bulunan, Arel DRES (39,9 MW) ön lisansını almış olan Windrogen ve Mardin'de yer alan, kendine ait Taha Hibrit Doğalgaz Kombine Çevrim Santrali ile 205 MW üretim lisansına sahip olan Genergy, 39,99 MW üretim lisasına sahip olan Seara, 45,54 MW üretim lisansına sahip olan Agronatura gibi şirketlerinin mevcut santral yatırımlarını tamamlayarak, 2025 yılı itibarıyla enerji üretimine başlamayı planlamaktadır. Pasifik Enerji büyüme hedefi doğrultusunda önümüzdeki 5 yıllık süreçte yurt içi ve yurt dışı RES ve GES yatırımlarıyla toplam 500 MW kurulu güce ulaşmayı hedeflemektedir.

a. Arel Depolamalı Rüzgâr Enerji Santrali (Arel DRES)

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine
İSTANBUL

Arel DRES, Edirne ili Keşan ilçesinde 39,9 MW gücünde yapım çalışmaları devam etmektedir. 2026 yılı başında devreye alınması planlanmaktadır. 10 yıl süre ile YEK'e tabii olma hakkına sahip olacaktır. 5 yıl boyunca da yerli katkı payı alabilecektir.

İl	Santral Adı	Lisans tarihi	Olası işletmeye giriş tarihi	Olası Yekdem Sona Erme tarihi	Olası Yekdem Satış (S/MWh)
Edirne	Arel DRES	28/12/2023	01.01.2027	31.12.2036	64 -75

İl	İlçe	Mahalle	Santral Adı	Kurulu Güç (AC)	Kurulu Güç (DC)
Edirne	Keşan	Suluca köyü	Arel	39,9	39,9

b. Taha Doğalgaz Kombine Çevrim Santrali ve Hibrit Güneş Enerjisi Santrali

Taha DKÇŞ ve Hibrit GES, Mardin İli Artuklu ilçesinde sırasıyla 205 MW DG, 93 MW (Hibrit GES) gücünde olacak olup, yapım çalışmaları devam etmektedir.

İl	İlçe	Mahalle	Santral Adı	Kurulu Güç (MWm)	Kurulu Güç (MWe)
Mardin	Artuklu	Avcılar Köyü	Taha	213	205

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

c. Seara CEF Güneş Enerjisi Santrali

Seara aktifinde yer alan CEF Seara la Cetate, Romanya Dolj ili Cetate ilçesinde 41,216 MW/AC, 39,99 MW/DC gücünde olup, yapım çalışmaları devam etmektedir. 2025 yılı son çeyrek itibarıyla devreye alınması planlanmaktadır.

İl	Santral Adı	Lisans tarihi
Dolj/Romanya	CEF Seara la Cetate	15.03.2024

İl	İlçe	Santral Adı	Kurulu Güç (MWm)	Kurulu Güç (MWe)
Dolj/Romanya	Cetate	CEF Seara la Cetate	41,216	39,99

d. Agronatura Depolamalı Güneş Enerjisi Santrali

Agornatura aktifinde yer alan CEF Agronatura, Romanya Prohova ili Urlati ilçesinde 45,54 MW kurulu gücünde olup, yapım çalışmaları devam etmektedir. 2025 yılı son çeyrekte devreye alınması planlanmaktadır. Agronatura Depolamalı Güneş Enerjisi Santrali'nin 45,54 MWp kurulu gücü ve 85 mw/h depolama kapasitesi mevcuttur.

İl	Santral Adı	Lisans tarihi
Prohova/Romanya	CEF Agronatura	01.10.2024

İl	İlçe	Santral Adı	Kurulu Güç (MWm)	Kurulu Güç (MWe)
Prohova/Romanya	Urlati	CEF Agronatura	45,54	45,54

C) Madencilik Sektörüne İlişkin Bilgiler

Şirket madencilik sektörüne ilişkin faaliyetlerini Pasifik Madencilik vasıtasıyla gerçekleştirmektedir.

Pasifik Madencilik Hakkında Genel Bilgiler:

Pasifik Madencilik 15 Eylül 2023 tarihinde her türlü maden arama, geliştirme ve işletmeye ilişkin faaliyette bulunmak amacıyla Pasifikgold Madencilik Ticaret A.Ş. unvanı ve 3.000.000 TL sermaye ile Fatih Erdoğan, Abdulkerim Fırat ve Mehmet Erdoğan tarafından kurulmuştur.

2 Kasım 2023 tarihinde unvanı **Pasifik Madencilik ve Ticaret A.Ş.** olarak değiştirilmiş, 27 Aralık 2023 tarihinde şirket hisseleri tek pay sahibi olarak Pasifik Holding A.Ş.'ye devredilmiştir. Şirket'in merkez adresi Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Next Level A Blok No:1 Çankaya/ANKARA'dır.

Sonrasında, 16 Ocak 2004 tarihinde Pasifik Madencilik'in sermeyesi 25.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. 14 Mart 2024 tarihinde Pasifik Madencilik'in tek pay sahipliği durumu sona ermiştir. Pasifik Holding, mevcut durumda Pasifik Madencilik'in %70'ine sahiptir.

Pasifik Madencilik Ortaklık Yapısı		
Ortak	**Sermaye (TL)**	**Oran (%)**
Pasifik Holding	17.500.000	70
Diğer	7.500.000	30
Toplam	**25.000.000**	**100**

Faaliyet Alanı:

Pasifik Madencilik'in ana faaliyetleri 3213 sayılı Maden Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca her türlü maden ocağı devir almak, maden tetkiki, işletmesi ile ilgili işlemleri yapmak, madenleri ihraç ve ithal etmek, işletme yöntemi ile ilgili her türlü teknolojiyi kullanmak, lisanslı alanlarda jeolojik ve jeofizik etüt sonrasında maden arama için sondaj yapmak, yukarıda bahsedilen faaliyetlere ilişkin fizibilite çalışması ile pazarlama ve işletme planlarını hazırlamak, cevher işletme ve zenginleştirme ile metalürjik aktivitelerine ilişkin plan yapmak ve detay proje sonrasında nihai projelerin gerçekleştirilmesi için faaliyetler yürütmek, maden işleri için her türlü ihaleye katılmak, her türlü maden ve sanayii hammaddesini pazarlamak benzer faaliyetleri gerekirse yurtdışında yapmak, yerli ve yabancı gerçek ve tüzel kişiler ile iş birliğinde olmaktır.

Ruhsatlar:

Pasifik Madencilik'in Sivas Bölgesi'nde;

- 1112,24 Hektar maden sahasına ilişkin 20.11.2020 tarih ve 202001559 No'lu,
- 644,89 Hektar maden sahasına ilişkin 09.07.2021 tarih ve 202100792 No'lu,
- 360 Hektar maden sahasına ilişkin 07.09.2021 tarih ve 202101072 No'lu,
- 996,87 Hektar maden sahasına ilişkin 08.09.2021 tarih ve 202101134 No'lu

dört adet bitişik ruhsat

- 1727,65 Hektar maden sahasına ilişkin 04.07.2025 tarih ve 202500408 No'lu

ruhsatı

bulunmaktadır.

Ruhsat No	Ruhsat Alanı (Ha)	Ruhsat Bitiş Tarihi	Bölge	Ruhsatın Safhası	Maden Cinsi	Kaynak Tahmin Miktarı (milyon ton)
202001559	1112,24	05.12.2034	Sivas	İşletme	Polimetalik	3,05*
202100792	644,89	27.12.2034	Sivas	İşletme	Polimetalik	1,71-4,33**
202101072	360	05.12.2034	Sivas	İşletme	Polimetalik	0,86-2,26**
202101134	996,87	08.09.2028	Sivas	Detay Arama	Polimetalik	-
202500408	1727,65	04.07.2032	Sivas	Ön Arama	Polimetalik	-

*Kaynak tahmin miktarı Caka Madencilik tarafından hazırlanan Ulusal Kaynak ve Rezerv Raporlama Komisyonu (UMREK) raporunda "Mümkün" olarak sınıflandırılmıştır.
**Arama hedefleridir.

Pasifik Madencilik yatırım aşamasında olup, henüz satış geliri bulunmamaktadır. 2027 yılında üretime geçilmesi öngörülmektedir.

D) Uluslararası Lojistik Sektörüne İlişkin Bilgiler

Pasifik Eurasia Ankara Ticaret Sicilinde 359742 sicil numarasıyla kayıtlı olup Ankara'da kurulmuştur. Şirket'in kuruluşu 1 Ağustos 2013 tarih ve 8376 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde Oto Sentez Otomotiv ve Ticaret Anonim Şirketi olarak tescil edilmiştir. Şirket 20 Mart 2019 tarih ve 9791 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde tür değişikliği yaparak "Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş." olarak tescil edilmiştir.

Şirket'in payları 14 Haziran 2023 tarihi itibariyle Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır.

Şirket'in merkezi Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No: 3 Next Level A Blok 1. Kat No: 1 06520 Söğütözü Çankaya/Ankara'da bulunmaktadır.

Şirket'in sermayesi 30 Haziran 2025 itibariyle 672.000.000 TL'dir. Sermaye her biri 1 TL kıymetinden 30.000.000 adet A grubu ve 138.000.000 adet B grubu olmak üzere 168.000.000 adet paya ayrılmıştır. Payların 120.000.000 adedi A Grubu ve 552.000.000 adedi hamiline yazılı B grubu paylarıdır. A grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme ve gene kurulda oy imtiyazı bulunmaktadır. B grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur.

Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin güncel bilgiler aşağıdaki gibidir:

Pasifik Eurasia Ortaklık Yapısı		
Ortaklar	**Sermaye (TL)**	**Oran (%)**
Fatih Erdoğan	52.187.997	7,77
Abdulkerim Fırat	52.188.001	7,77
Mehmet Erdoğan	52.328.002	7,79
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	60.000.000	8,93
Pasifik Holding	120.000.000	17,86
Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	120.000.000	17,86
Halka Açık Kısım	215.296.000	32,02
Toplam	**672.000.000**	**100,00**

Şirket, uluslararası demir yolu, hava yolu, kara yolu, deniz yolu ile yük taşımacılığı, uluslararası sularda çoklu taşıma türüne uygun konteynerlerin konteyner gemileriyle taşınması, demir yolu taşımacılığıyla ilgili kargo yükleme boşaltma hizmetleri, demir yolu yük nakliyatı acenteliği, kara yolu ile şehirler arası yük taşımacılığı, hava yolu yük nakliyatı acenteliği ve hava yolu ile yük taşımacılığı alanlarında faaliyet göstermektedir.

Asya ve Avrupa arasındaki taşımacılıkta, yurt içi ve yurt dışı müşterilerine yönelik demir, hava, deniz, kara olmak üzere farklı taşıma yöntemlerini aynı çatıda birleştiren Pasifik Eurasia, günün gereklerine uygun, hızlı ve güvenli taşımacılık çözümleri sunmayı hedeflemektedir.

Pasifik Eurasia, Asya ve Avrupa arasındaki Doğu-Batı ve daha sonrasında Kuzey-Güney yönlü taşımacılıkta, Türkiye'yi lojistik merkezi haline getirmek, Türkiye varışlı bütün uluslararası yüklerde nakliye maliyetini düşürmeye yönelik operasyonlar yaparak ülke ekonomisine katkıda bulunmak, Türkiye çıkışlı uluslararası yüklerde uygun maliyetle, çevre dostu, güvenli ve hızlı taşıma alternatifi oluşturup ülkemizin ihracat hedeflerine katkı sağlamak misyonlarıyla hareket etmektedir.

Şirket ile TCDD Taşımacılık A.Ş. arasında uluslararası ithalat/ihracat taşımaları ile Türkiye'den transit geçmek üzere anlaşmalı ülkelerden çıkışlı veya varışlı olarak yapılacak konvansiyonel eşya ve konteyner taşımalarına uygulanacak ücretler ile TCDD Taşımacılık A.Ş. alacaklarının ödemesine ilişkin sözleşme imzalanmıştır. Sözleşme 01 Ocak 2021- 31 Aralık 2028 tarihlerini kapsamaktadır.

Pasifik Yenilenebilir Enerji'nin iştirak ve bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıda yer verilmektedir.

a. Pasifik PSF

Şirket, 8 Mayıs 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile Pasifik PSF hisselerinin tamamını almaya karar vermiştir. Pasifik PSF 6 Şubat 2023 tarihinde kurulmuş olup, ana faaliyet konusu; gemi satın alımı, satışı ve kiralama hizmeti, gemi operatörlüğü ve işletmeciliği, deniz yolu ticaretine dair idare hizmeti, gemi adamlarına ve yöneticilerine eğitim verme ve sertifikalandırma hizmeti, deniz seyrüsefer hatlarının işletilmesi, denizcilik acentelerinin işletilmesi, denizcilik ile ilgili her türlü denetimin gerçekleştirilmesi, ticari ve turistik deniz aracı imalatı yapmaktır.

Pasifik PSF Ortaklık Yapısı	
Ortaklar	**Oran (%)**
Pasifik Eurasia	100
Toplam	**100**

b. Pasifik Eurasia DTİ

Pasifik Eurasia DTİ 14 Temmuz 2023 tarihinde Pasifik Eurasia tarafından kurulmuştur. Şirketin ana faaliyet konuları arasında demiryolu işletmeciliği ve demiryolu işletmeciliğinin tamamlayıcı nitelikteki her türlü faaliyeti bulunmaktadır. Pasifik Eurasia Pasifik Eurasia DTİ'nin hisselerinin tamamına sahiptir.

Pasifik Eurasia DTİ Ortaklık Yapısı	
Ortaklar	**Oran (%)**
Pasifik Eurasia	100
Toplam	**100**

c. Pasifik Global Lojistik

Pasifik Global Lojistik 27 Mayıs 2024 tarihinde kurulmuştur. Şirketin ana faaliyet konuları arasında demiryolu, havayolu ve karayolu taşıma araçlarıyla her türlü eşyanın taşımacılığını yapmaktır. Pasifik Eurasia Pasifik Global Lojistik'in hisselerinin %51'ine sahiptir.

Pasifik Global Lojistik A.Ş. Ortaklık Yapısı	
Ortaklar	**Oran (%)**
Pasifik Eurasia	51
Diğer	49
Toplam	**100**

d. Pasifik ISR

Pasifik ISR 30 Temmuz 2024 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirketin ana faaliyet konuları arasında demiryolu işletmeciliği ve demiryolu işletmeciliğinin tamamlayıcı nitelikteki her türlü faaliyeti bulunmaktadır. Pasifik Eurasia Pasifik ISR'ın hisselerinin %51'ine sahiptir.

Pasifik ISR Ortaklık Yapısı

Ortaklar	Oran (%)
Pasifik Eurasia	51
Diğer	49
Toplam	**100**

e. Pasifik Akgünler

Pasifik Akgünler Pasifik Akgünler Kıbrıs Lojistik Dış Ticaret Anonim Şirketi 11.06.2025 tarihinde Ankara'da kurulmuştur. Şirketin ana faaliyet konuları Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde yük taşımacılığı, lojistik merkez işletmeciliği, depolama, liman ve gemi işletmeciliğidir. Pasifik Akgünler'in, %50 hissesi Pasifik Eurasia'ya, %50 hissesi Ak-Günler İşletmeleri Şirketi Limited'e aittir.

Pasifik Akgünler Ortaklık Yapısı	
Ortaklar	**Oran (%)**
Pasifik Eurasia	50
Ak-Günler Ltd	50
Toplam	**100**

E) Teknoloji Sektörüne İlişkin Faaliyetler

Pasifik Teknoloji (Eski Ünvanı: Pasifik Donanım ve Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş.) ("Şirket) 2015 yılında "Pasifik Mesken İnşaat Taahhüt A.Ş." unvanı ile Ankara'da kurulmuştur. Şirket, 24 Ağustos 2021 tarihli Genel Kurul kararı ile unvanını "Pasifik Donanım ve Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş." olarak değiştirmiştir. Söz konusu değişiklik 24 Ağustos 2021 tarih ve 10394 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde tescil edilerek ilan olunmuştur. Şirket, 24 Temmuz 2024 tarihli Genel Kurul kararı ile unvanını halen kullanmakta olduğu "Pasifik Teknoloji A.Ş." olarak değiştirmiştir. Söz konusu değişiklik 02 Ağustos 2024 tarih ve 11135 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde tescil edilerek ilan olunmuştur. Şirket İstanbul'da Ticaret Siciline 488518-5 ticaret sicil numarası ile kayıtlıdır.

Şirket'in merkezi, Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park Sitesi 7A Blok No:7B, İç Kapı No:32, Sarıyer/İstanbul'da bulunmaktadır.

Şirket'in ana faaliyet konusu; kurumsal firmalara bilgisayar donanımı ve elektronik ürünleri ile yazılım ürünlerinin alım satımını yapmaktır.

Şirket'in sermayesi güncel durumda 600.000.000 TL'dir. Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Pasifik Teknoloji Ortaklık Yapısı

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER

Ortaklar	Sermaye (TL)	Oran (%)
Pasifik Holding	305.999.997,25	51
Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. Pardus Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	101.664.173,71	16,94
Diğer	192.335.829,04	32,06
Toplam	**600.000.000**	**100,00**

Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda, 2 yönetim kurulu üyesi; 6 veya 7 üyeden oluşması halinde 3 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması halinde ise 4 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahipleri tarafından belirlenecek adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir. A grubu payların 5 oy hakkı bulunmaktadır.

İstanbul Bilişim Vadisi Teknopark'ta yer alan Pasifik Teknoloji, inovatif yazılım ve donanım çözümleri sunarak, şirketlerin dijital dönüşüm süreçlerine katkı sağlamayı hedefleyen bir teknoloji ve AR-GE şirketidir. Yazılımdan donanıma, teknolojik altyapıdan siber güvenliğe kadar, farklı alanlarda geniş bir hizmet yelpazesine sahip olan Pasifik Teknoloji ile bağlı ortaklıkları olan Ditravo, Destel Bilişim, Destel Connect, Icredible, Pasifik Group BV ve Proline dış hizmet alımı aracılığıyla faaliyetlerini gerçekleştirmektedir.

Pasifik Teknoloji hem sefer sayılarında hem de gelirlerde TCDD yolcu bilet satış platformu ve gelir paylaşımı modeli gibi projeleri gerçekleştirmiştir. Kendine ait siber güvenlik yazılımları sunan şirket, gelecek dönemde siber güvenliğin önemli bileşenlerinden biri olan yazılıma ilişkin know- how'u da kendi bünyesinde geliştirmeyi hedeflemektedir.

2023 yılında, low code platform ve blockchain teknolojileri alanında iCredible şirketine yatırım yapan Pasifik Teknoloji, büyüme yaklaşımı ve yatırımcı bakış açısıyla belli bir seviyeye gelmiş girişimlere dahil olmayı ve potansiyel fırsatlara odaklı iş geliştirme çalışmalarını sürdürmektedir.

2024 yılında satın alınan Proline ile parmak izi, damar izi, yüz tanıma ve diğer çeşitli kimlik doğrulama araçlarına yönelik geniş ürün ailesi ile müşterilerine biyometrik çözümler sunmaktadır.

Pasifik Teknoloji'nin iştirak ve bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıda yer verilmektedir.

a. Destel Bilişim

Destel Bilişim 16 Mayıs 2003 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Limited şirket olarak kurulan Destel Bilişim, 4 Nisan 2017 tarih ve 9298 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edildiği üzere 23 Mart 2017 tarihli Genel Kurul'da aldığı karar ile nevi değişikliğine yaparak unvanını "Destel Bilişim Çözümleri Anonim Şirketi" olarak değiştirmiştir.

Destel Bilişim'in ana faaliyet konusu; yazılım, bilişim, network ağları ve siber güvenlik alanlarında analiz, optimizasyon ve teknik destek gibi hizmetler vermektedir.

İNTEGRAL
NS:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mas.ak V.D. 4730518427

Destel Bilişim'in yasal merkezi Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/3 İç Kapı No:76 Ataşehir İstanbul'dur.

Destel Bilişim Ortaklık Yapısı	
Ortaklar	**Pay Oranı (%)**
Pasifik Teknoloji	100
Toplam	**100**

- **Destel Connect**

Destel Connect 31 Aralık 2019 tarihinde Destel Bilişim tarafından paylarının tamamına sahip olacak şekilde İstanbul'da kurulmuştur.

Destel Connect'in ana faaliyet konusu; yurtiçi ve yurtdışında her türlü teknolojik, elektronik ve elektrik altyapı taahhüt işlemeleri yapmak, bunları projelendirmek, proje ve araştırma geliştirme uygulamalarında bulunmak ve danışmanlığını yapmaktır.

Destel Connect'in yasal merkezi Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/3 İç Kapı No:77 Ataşehir İstanbul'dur.

Destel Connect Ortaklık Yapısı	
Ortaklar	**Pay Oranı (%)**
Destel Bilişim	100
Toplam	**100**

b. Ditravo

Ditravo 31 Ocak 2020 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Ditravo'nun ana faaliyet konusu; başta seyahat ve yolcu taşımacılığı alanlarında olmak üzere çeşitli yazılım ürünleri geliştirmek ve bunların pazarlama faaliyetlerini yürütmektedir.

Ditravo'nun yasal merkezi Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park Sitesi 7a Blok No:7b İç Kapı No: 34 Sarıyer İstanbul'dur.

Ditravo Ortaklık Yapısı	
Ortaklar	**Pay Oranı (%)**
Pasifik Teknoloji A.Ş.	100,00
Toplam	**100,00**

c. Icredible

Icredible 23 Ekim 2023 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Icredible'ın ana faaliyet konusu; bilgisayar, yazılım, bilişim, iletişim, multi-medya ve iletişim ortamı alanlarında mühendislik, müşavirlik, teknoloji geliştirmeleri ve sistem çözümlemeleri yapmaktır.

Icredible'ın güncel yasal merkezi Barbaros Mahallesi Şebboy Sk. No:4/1 İç kapı no:58 Ataşehir/İstanbul'dur. Şirketin ortalık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Icredible Ortaklık Yapısı	
Ortaklar	**Pay Oranı (%)**
Pasifik Teknoloji	55
Diğer	45
Toplam	**100**

d. Pasifik Group B.V.

Pasifik Group B.V. 01.12.2023 tarihinde Hollanda'da kurulmuştur.

Pasifik Group B.V.'nin ana faaliyet konusu; İşletmeleri, şirketleri ve diğer tüzel kişileri kurmak, tavsiye ve hizmet vermek ve bunlara finansman sağlamaktır.

Pasifik Group B.V'nin güncel yasal merkezi Citius 7, 2134 DH Hoofddoorp/ Hollanda'dır. Pasifik Group B.V'nin sermayesi 100 EUR'dur. Sermaye, dönem sonu itibarıyla ödenmemiştir.

Pasifik Group B.V., henüz faaliyetlerine başlamadığı için konsolidasyona dahil edilmemiştir. Şirketin ortalık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Pasifik Group B.V. Ortaklık Yapısı	
Ortaklar	**Pay Oranı (%)**
Pasifik Teknoloji	90
Diğer	10
Toplam	**100**

e. Titra Teknoloji

Titra Teknoloji, 23 Eylül 2020 tarihli ve 10166 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilerek kurulmuş olup Şirket'in merkezi Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı No: 280G İç Kapı No:507 Çankaya/Ankara'dır.

Titra Teknoloji'nin ana faaliyet konusu; yazılım teknolojileri, yapay zeka, endüstriyel kontrol sistemleri alanlarında yazılım ürünleri geliştirmek, üretmek, almak, satmak ve pazarlamaktır.

Şirket, teknolojiyi insanlığa faydalı hale getirmek için yeni nesillerin değerleri ve zekâsı ile sıkı çalışma disiplinini bir araya getirerek insansız sistemler, akıllı sağlık, akıllı şehirler, yapay zekâ, büyük veri alanlarında çözüm ve teknoloji üretmektedir.

Titra Teknoloji'nin ortalık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Titra Teknoloji Ortaklık Yapısı						
Ortaklar	**A Grubu**	**B Grubu**	**Toplam**	**Pay Oranı (%)**	**Oy Hakkı**	**Oy Payı (%)**
Pasifik Teknoloji	2.142.000	5.143.715	7.285.715	48,37	37.273.715	50,46
Muhammad Selman Dönmez	617.400	1.482.600	2.100.000	13,94	10.743.600	14,55
Ekrem Ünlü	617.400	1.482.600	2.100.000	13,94	10.743.600	14,55
Abdulkerim Fırat	308.700	641.300	950.000	6,31	5.271.800	7,14
Fatih Erdoğan	300.000	635.500	935.500	6,21	5.135.500	6,95
Mehmet Erdoğan	214.500	700.000	914.500	6,07	3.917.500	5,30
Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Caracal GSYF		776.785	776.785	5,16	776.785	1,05
Toplam	**4.200.000**	**10.862.500**	**15.062.500**	**100,00**	**73.862.500**	**100,00**

- **Titra Savunma**

Titra Savunma 15 Ağustos 2022 tarihinde Ankara'da kurulmuştur. Titra Savunma'nın ana faaliyet konusu; savunma sanayii, havacılık ve uzay alanında donamın ürünleri üretmek geliştirmektir. Şirketin ortalık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Titra Savunma Ortaklık Yapısı	
Ortaklar	**Pay Oranı (%)**
Titra Teknoloji	100,00
Toplam	**100,00**

- **Savx Teknoloji**

Savx Teknoloji 24 Temmuz 2024 tarihinde Ankara'da kurulmuştur. Savx Teknoloji'nin ana faaliyet konusu; askeri ve sivil kullanım amaçlı insansız hava araçları başta olmak üzere, insanlı ve insansız hava, kara, deniz ve uzay sistemlerinin tasarımı, geliştirilmesi, üretimi, yurt içi ve yurt dışı satış ve kiralama faaliyetlerini yapmaktır. Şirket'in ortalık yapısı aşağıda yer almaktadır:

Savx Teknoloji Ortaklık Yapısı	
Ortaklar	**Pay Oranı (%)**
Titra Teknoloji A.Ş.	51,00
Diğer	49,00
Toplam	**100,00**

f. Proline

İNTEGRAL
...ER A.Ş.
...Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis No: 0736...

Proline 10 Ekim 2003 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in merkezi Şerifali Mah. Alptekin Cad. Proline Plaza Blok No:71 İç Kapı No:3 Ümraniye/istanbul'dur.

Şirket'in başlıca amacı ve faaliyet konuları; her marka bilgisayar ve bilgisayar donanımının ithalatı, ihracatı ve dahili ticaretini, tüm bilgisayar ve bunların her türlü yedek parçaları, kasaları, tüm aksesuarları ve yan donanımları, birimleri mikrofilm faksim ile bunlar gibi tüm bilişim sistemleri, endüstriyel büro otomasyon, tüm yazılım ve donanım faaliyetleri ile birlikte Teknik Servis Hizmetleri vermek, özel ve kamu kuruluşlarına internet üzerinden her türlü bilgi, ses ve görüntü hizmeti vermek, web sitesi hazırlamak, hazırlatmak ve internet servis sağlayıcılığı yapmak, her marka bilgisayar ve alt mikro işlemcileri ile bilgi kaydedici, saklayıcı, yazıcı, çizici, iletici, gösterici, tahvil edici, yorumlayıcı cihaz aksesuar donanım ünite parça ve yedek parçaları imali, montajı, servisi, dahili ve harici ticareti, eğitimini vermek olarak tanımlanmıştır.

Şirket'in ödenmiş sermayesi 40.000.000 TL'dir. Şirket paylarının %51'i Pasifik Teknoloji'ye aittir.

Proline Ortaklık Yapısı	
Ortaklar	**Pay Oranı (%)**
Pasifik Teknoloji	51,00
Diğer	49,00
Toplam	**100,00**

Proline; parmak izi, damar izi, yüz tanıma ve diğer çeşitli kimlik doğrulama araçlarına yönelik geniş ürün ailesi ile müşterilerine biyometrik çözümler sunmaktadır. T.C. elektronik pasaport projesini (e-Pasaport) hayata geçiren ve Bolu'da gerçekleştirilen yeni nesil elektronik kimlik kartı (e-Kimlik) pilot projesinde yer alan Türk teknoloji şirketi Proline, 2013 1te tüm özel hastanelerde yürürlüğe giren Sosyal Güvenlik Kurumu Biyometrik Kimlik Doğrulama Projesi'nde kullanılmak üzere BioPOS cihazını geliştirmiştir.

Proline, Türkiye'nin akıllı yazılımlarla entegre edilmiş pek çok şehir güvenlik projesinde de yer almış ve Katar'ın başkenti Doha'yı kendi geliştirdiği teknolojileri de içeren sistemler ile "Güvenli ve Akıllı Şehirler" kriterlerine uygun güvenlik seviyesine taşımıştır. Tüm dünyada yaygınlığı artan coğrafi bilgi sistemleri alanında ise KTP adı verilen çözümünü sunmaktadır. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı onaylı Ar-Ge merkezi olan Proline, sistem entegrasyonu alanında da proje geliştirme, danışmanlık, uygulama, bakım ve yenileme başlıklarında müşterilerine hizmet sunmaya devam etmektedir.

Proline; İstanbul Genel Merkez ve Ankara Bölge Müdürlüğü ile Türkiye'de, Proline Katar ofisi vasıtasıyla da Türkiye'nin yer aldığı bölgede faaliyet göstermektedir. Ayrıca 2014 Ekim ayında açılan Pakistan ofisleri üzerinden de Asya pazarına açılmıştır.

F) Orman Ürünleri Sektöründeki Faaliyetler:

İNTEGRAL
YATIRIM DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mersis V.D. 4730612427

Şirket'in orman ürünleri sektöründeki faaliyetleri Aden Pelet vasıtasıyla yerine getirilecektir. Aden Pelet ilk aşamada odun peleti üretimi gerçekleştirmeyi planlamaktadır.

10.01.2023 tarihinde 500.000 TL sermaye ile Serap Erbaş ve Tuğba Yılmaz tarafından %50'şer ortaklık yapısı ile Bostancı Mh. Bağdat Cd. Giyim Apt. No:474 D:4 Kadıköy İstanbul adresinde kurulmuştur.

Odun peleti üretimi yapmak üzere kurulan şirketin ana faaliyet alanı *"Başka yerde sınıflandırılmamış diğer ağaç ürünleri ile enerji için yakıt kütükleri ve peletlerin imalatı (karbonlaştırılmamış olanlar)"* olarak İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 2023-GD-5213 sayı ile tescillenmiştir.

Kuruluşunu takiben Serap Erbaş ve Tuğba Yılmaz şirketteki hisselerinin %80'ini 19.01.2023 tarih ve 2023/3 no'lu yönetim kurulu kararıyla Orçay'a devretmiştir.

Ortaklık yapısının değişmesiyle yatırım sürecini hızlandıran Aden Pelet 30.03.2024 tarihinde Giresun Espiye ilçesinde 814 Ada 1 Parsel'de kayıtlı 24.364,87 m^2 alana sahip araziyi 33.004.600 TL bedelle Orçay adına satın alarak bu alanı pelet üretim yeri olarak belirlemiştir.

Akabinde Haziran 2023 itibariyle tüm makine ekipman alımını belirleyen firma yurt içi ve yurt dışı makine alım sözleşmelerini tamamlayarak siparişlerini vermiş, Eylül 2023 itibariyle alt yapı ve projelendirme süreçleri tamamlanmış ve aynı ay fabrika inşaatına başlanmıştır.

28 Aralık 2023 tarihinde Orçay adına kayıtlı 814 Ada 1 Parsel'de kayıtlı 24.364,87 m^2 alana sahip arazi 53.000.000 artı KDV bedelle Aden Pelet tarafından satın alınmıştır.

Ocak 2024 itibariyle Orçay Aden Pelet'teki tüm hisselerini Pasifik Holding'e devretmiştir.

30.000.000 TL sermayeli Aden Pelet'in, Orçay hisselerinin tamamını Pasifik Holding'e devretmesiyle birlikte yeni ortaklık yapısı aşağıdaki gibi değişmiştir.

Aden Pelet Ortaklık Yapısı		
Ortaklar	**Sermaye (TL)**	**Oran (%)**
Tuğba Yılmaz	3.000.000	10
Serap Erbaş	3.000.000	10
Pasifik Holding	24.000.000	80
Toplam	**30.000.000**	**100**

Aden Pelet'in merkezi Çankaya/ANKARA'da olup, yatırım süreçleri halen devam etmektedir. Aden Pelet'in 2024 yılının dördüncü çeyreği itibariyle üretime geçmiştir.

9.000 m^2 kapalı alan 25.000 m^2 toplam alanda 1. fazda 6 ton/saat pelet pres kapasitesi ile yıllık 40.000 ton pelet üretim kapasitesine sahip tesisin Yatırım süreci 2024 Aralık ayında

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

tamamlanan üretim tesisinde ilk üretim ve satış aynı ay içerisinde gerçekleşmiştir. 30.06.2025'e kadar toplam 5.598.754,3 TL + KDV bedelle 961 ton odun peleti satışı tamamlanmıştır.

Şirket'in bağlı ortaklığı ve iştiraki bulunmamaktadır.

Şirket'in üretmeyi planladığı odun peletine ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

Odun Peleti (Çam Ağacı): Katı bir biyoyakıt olan pelet, orman ürünlerinin (orman ürünleri, talaş) kurutulup öğütüldükten sonra yüksek basınç ve ısıda sıkıştırılıp preslenmesiyle elde edilen, silindirik biçimde, 5-8 mm çapında, 20-30 mm uzunluğundaki yüksek yoğunluğa sahip biyokütle enerji ürünüdür. Pelet, üç süreç sonunda elde edilir. Bunlar kurutma, öğütme ve presleme şeklindedir.

Kurutulup öğütülen ve talaş haline getirilen sonrasında ise preslenen maddeler hacimsel olarak küçülür. Böylelikle birim alanda daha fazla madde sıkıştırıldığı için kalori değeri / yanma verimi güçlü bir aşamaya ulaşır. Bu ürünler birim başına kalori değeri yüksek olduğu için kayda değer bir enerji sağlarlar.

Peletler, orman ürünleri ve tarımsal peletler olarak ayrılmaktadır. Odun peleti (wood pellets), tarımsal peletlere (agripellets) göre daha yüksek bir kalori değerine sahiptir. Bunun yanında odun peletinin emisyonu fosil kaynaklarla kıyaslandığında CO_2 nötrdür. Odun peletinin yakılması ile ortaya çıkan CO_2 miktarı, ağacın büyüme süresi içerisinde aldığı miktar kadardır. Örneğin, 1 MW/h enerji üretiminde pelete kıyasla doğal gaz üç katı, fueloil beş katı ve elektrikle ısıtma ise on katı kadar atmosfere karbondioksit salmaktadır. Bu değerler çerçevesinde, peletle enerji üretimi karbon emisyonları bakımından avantajlı bir durum oluşturmaktadır.

Odun peletleri kimyasal bağlayıcı / tutucu maddeler eklenmeden yüksek basınçla üretilmekte ve yaklaşık 5 KW/h'lik bir ısı değeri içermektedirler.

3.4. Şirket Hakkında Finansal Bilgiler

3.4.1. Finansal Durum Tablosu

Şirket'in 30.06.2025 tarihli satın alma gücüne göre endekslenmiş özel bağımsız denetimden geçmiş 2023 ve 2024 yıllık hesap dönemleri ile 30.06.2025 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin finansal durum tablosu kalemlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

VARLIKLAR	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar	**649.338.919**	**617.422.911**	**12.686.308**
Nakit ve Nakit Benzerleri	254.401	21.031.611	797.101
Diğer Alacaklar	601.404.897	587.704.054	11.838.897
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	*600.473.953*	*586.645.692*	*11.838.897*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*930.944*	*1.058.362*	-
Peşin Ödenmiş Giderler	11.691.472	731.042	4.619
Diğer Dönen Varlıklar	35.988.149	7.956.204	45.691

Duran Varlıklar	**31.921.259.957**	**30.103.725.517**	**11.969.421.322**
Finansal Yatırımlar	31.902.963.704	30.084.876.029	11.969.421.322
Maddi Duran Varlıklar	18.296.253	18.849.488	-
Toplam Varlıklar	**32.570.598.876**	**30.721.148.428**	**11.982.107.630**
YÜKÜMLÜLÜKLER	**30.06.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**1.012.066.137**	**968.618.902**	**128.553.704**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	46.875.051	62.681.369	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.080.952	1.159.568	108.466
Diğer Borçlar	962.531.858	904.485.833	126.782.801
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*942.986.857*	*899.396.349*	*126.651.192*
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*19.545.001*	*5.089.484*	*131.609*
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	-	1.662.437
Kısa Vadeli Karşılıklar	578.276	292.132	-
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*578.276*	*292.132*	-
Uzun vadeli yükümlülükler	**1.356.271.556**	**963.710.059**	**348.290.283**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	14.094.787	-
- Banka Kredileri	-	*14.094.787*	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.725.472	1.189.075	7.479
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*1.725.472*	*1.189.075*	*7.479*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.354.546.084	948.426.197	348.282.804
Toplam yükümlülükler	**2.368.337.693**	**1.932.328.961**	**476.843.987**
Özkaynaklar	**30.202.261.183**	**28.788.819.467**	**11.505.263.643**
Ödenmiş Sermaye	18.000.000.000	18.000.000.000	6.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	9.134.294.801	9.134.294.801	4.107.776.113
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(505.906)	(87.901)	-
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları)	*(505.906)*	*(87.901)*	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	191.875	191.875	-
Geçmiş Yıllar Kar veya Zararları	1.654.420.692	1.397.295.655	-
Net Dönem Karı	1.413.859.721	257.125.037	1.397.487.530
Toplam Kaynaklar	**32.570.598.876**	**30.721.148.428**	**11.982.107.630**

3.4.2. Gelir Tablosu

Şirket'in 30.06.2025 tarihli satın alma gücüne göre endekslenmiş özel bağımsız denetimden geçmiş 2023 ve 2024 yıllık hesap dönemleri ile 30.06.2025 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen finansal tablolardaki gelir ve giderlerin detayına aşağıda yer verilmektedir.

	01.01.-30.06.2025	01.01.-31.12.2024	01.01.-30.06.2024	13.06.-31.12.2023
Hasılat	1.903.540.990	1.223.252.607	700.077.260	1.753.262.265
Satışların Maliyeti (-)	-	(658.797.038)	(658.797.038)	-
Brüt Kar (Zarar)	**1.903.540.990**	**564.455.569**	**41.280.222**	**1.753.262.265**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(82.013.284)	(78.170.903)	(38.908.532)	(5.198.123)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	52.142	38.648	14.170	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(58.243)	-	(399.220)	-
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	**1.821.521.605**	**486.323.314**	**1.986.640**	**1.748.064.142**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	-	-
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	**1.821.521.605**	**486.323.314**	**1.986.640**	**1.748.064.142**
Finansman Gelirleri	68.637.954	103.261.351	3.602.346	
Finansman Giderleri (-)	(123.721.683)	(254.842.828)	(103.423.916)	(29.963)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	189.189.443	629.602.831	636.816.128	(601.408)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	**1.955.627.318**	**964.344.668**	**538.981.198**	**1.747.432.771**
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri	**(541.767.597)**	**(707.219.631)**	**(173.609.962)**	**(349.945.241)**
- Dönem vergi gideri	-	-	-	*(1.662.437)*
- Ertelenmiş vergi geliri/gideri	*(541.767.597)*	*(707.219.631)*	*(173.609.962)*	*(348.282.804)*
Dönem Karı (Zararı)	**1.413.859.721**	**257.125.037**	**365.371.236**	**1.397.487.530**
Pay Başına Kazanç	*0,0785*	*0,0174*	0,0631	*11,6659*

4. Değerleme

4.1. Değerlemeye İlişkin Varsayımlar ile Özel ve Olağandışı Şartlar

Değerleme çalışmasında, Şirket'in mevcut yapısı, Şirket'in finansal yatırımlarına ilişkin değerleme raporları ve Şirket'in mevcut finansal durumu dikkate alınmıştır. Bununla birlikte, değerleme çalışmasında aşağıdaki varsayımlarda bulunulmuştur.

- Şirket'in, faaliyetlerini ciddi anlamda etkileyen olağandışı mali kriz, doğal afetler, olağandışı siyasi ve yasal değişiklikler, öngörülemez hukuki gelişmeler gibi alışılagelen dışında bir engel olmadan işletmenin sürdürülebilirliği esasına göre öngörülebilir gelecekte faaliyet göstermeye devam edeceği
- Şirket'in geçmişinde ve İzahname'de yer alan risklerin tekrarlanan türde olmaması nedeniyle, bu risklerin Şirket faaliyetini ciddi anlamda etkilemeyeceği ve Şirket'in sürdürülebilirliğini etkilemeyeceği

- Şirket ortaklarının basiretli hareket ettiği ve Şirket yönetiminin konusunda uzman kişilerden oluştuğu
- Şirket'in yönetim ve personel kadrosunda işletmenin sürekliliğini, bilgi ve tecrübe birikimini etkileyecek, alışılagelen personel dönüşümü dışında olumsuz önemli bir değişiminin olmayacağı
- Türkiye ve dünya ekonomisinde gelecekte gerçekleşmelerin bu rapordaki varsayımlardan ve ekonomik verilerden ciddi anlamda sapma göstermeyeceği

Bu varsayımların Şirket değerlemesini doğrudan etkileyen sonuçları vardır. Değerlemede ayrıca olağanüstü herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.

Şirket değerlemesi, değeri etkileyebilecek ilgili tüm faktörlerin dikkate alınması ile hesaplanmaktadır. Farklı tarihlerdeki verilerle, farklı değerleme yöntemlerinin ve ağırlık oranlarının kullanılması halinde farklı sonuçlara ulaşılması mümkündür.

4.2. Değerlemede Kullanılan Yaklaşım ve Yöntemler

Değerleme çalışması SPK'nın III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği gereği UDS kapsamında yürütülmüş ve tüm yönleri ile ilgili standartlara uygun olmasına özen gösterilmiştir. Buna göre Şirket değerlemelerinde üç temel yaklaşım uygulanmaktadır. Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içermektedir. Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıkların içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekmektedir. Bu yaklaşımlar;

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

olarak sıralanabilir.

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 10.4 uyarınca değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanılmasına gerek olmadığı belirtilmektedir. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabileceği belirtilmektedir.

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri'nde madde 20.1 uyarınca, Pazar Yaklaşımı, varlığın fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade etmektedir. Bu yaklaşım, UDS 200 İşletmeler ve İşletmedeki Paylar madde 50.1'de de belirtildiği üzere işletmelerin ve işletmedeki payların değerlemesinde sıklıkla kullanılmaktadır. UDS 105'in 20.02 maddesinin b bendi uyarınca Pazar Yaklaşımı'na değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem gördüğü durumlarda ağırlık verilmesi zorunludur. Pazar Yaklaşımı kapsamında değerlemenin yapılabilmesi için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti, halka açık şirketlere yatırım yapan yatırımcılar tarafından sıkça

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Mas. Sk. Spin Tower Mas.ak V.D. 4780518427

kullanılan bir yaklaşım olması ve Pasifik Holding paylarının halka arzdan sonra borsada işlem görecek olması nedeni ile değerlemenin amacına uygun olduğu düşünüldüğünden değerleme çalışması kapsamında kullanılmıştır.

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 40.1 uyarınca gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilmektedir. UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 40.2 uyarınca gelir yaklaşımının uygulanabilmesi için değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirlerin miktarının ve zamanlamasının makul bir şekilde tahmin edilebilmesi gerekmektedir. Öte yandan, madde 60.2 uyarınca, gelecekteki nakit akışlarının sabit sözleşme tutarlarına dayanmadığı hallerde, gerekli girdileri gelecekteki nakit akışlarının sabit sözleşme tutarlarına dayanmadığı hallerde, gerekli girdileri sağlamak amacıyla beklenen nakit akışlarına dair varsayım ve tahminlerde bulunulması gereklidir. Bu nedenle gelir yöntemi birçok varsayıma dayanarak şirketlerin uzun vadeli potansiyelini de yansıtarak şirketlerin uzun vadeli potansiyelini de yansıtarak özgün değerini bulmaya odaklanır. Bunu yaparken de şirket özelindeki riskleri belirli bir çerçevede barındırır. Bu yöntemin en önemli dezavantajı, varsayımlara çok duyarlı olması ve dolayısıyla objektif bir değerlendirme yapmanın zorluğudur. Bu varsayımların gerçekleşmemesi ya da öngörülenden sapması durumunda Şirket değeri de değişebilecektir.

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 40.3 uyarınca değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması durumunda bu yaklaşımın uygulanması değerlemeyi gerçekleştiren uzmanın takdirine bırakılmıştır. Şirket kendisini bir "yatırım işletmesi" olarak tanımlamış ve bu çerçevede bağlı ortaklıklarını konsolide etmeyerek gerçeğe uygun değerini kar veya zararda muhasebeleştiren finansal yatırımlar olarak ölçmekte ve değerlemektedir. Ayrıca, Şirket'in yatırımlardan elde ettiği sermaye gelirini realize etmeye yönelik planlaması da mevcuttur. Özsermaye değerini iştirak ettiği şirketlerin finansal performansını gerçeğe uygun değer esası üzerinden ölçen Pasifik Holding, diğer taraftan düzenli ve öngörülebilir nakit akımı sağlayan yapıda bir kuruluş değildir.

Özel Bağımsız Denetim Raporu'nun 16. dipnotuna istinaden satış hasılatı finansal yatırımların gerçeğe uygun değer artışından ve hisse satışından oluşmuş olup, bu durum Pasifik Holding'in düzenli bir gelir kaynağına sahip olmadığını göstermektedir. Ayrıca, hasılat gelişimine ilişkin geçmişe yönelik referans alınabilecek veri seti de mevcut değildir. Tüm bu unsurlardan dolayı, Pasifik Holding'in faaliyetine ilişkin nakit akışlarının doğası gereği hem miktar hem de zamanlama anlamında belirsizlik taşıdığı göz önünde bulundurularak, işbu değerleme çalışması kapsamında Gelir Yaklaşımı kullanılmamıştır.

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 60.1 uyarınca maliyet yaklaşımı bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik ve risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için ister satın alma isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. UDS 200

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saaj Sk. Spine
İSTANBUL

İşletmeler ve İşletmedeki Paylar madde 70.1'de de belirtildiği üzere işletmelerin ve işletmedeki payların değerlemesinde nadiren uygulanmakla birlikte, madde 70.1'in (b) bendinde de belirtildiği üzere değerleme konusu varlığın holding şirketi statüsünde bulunması halinde Maliyet Yaklaşımı kapsamında ele alınan Toplama Yöntemi uygulanabilmektedir. Bu kapsamda, Pasifik Holding'in holding şirketi statüsünde olduğu ve Maliyet Yaklaşımının değerlemenin amacına uygun olduğu dikkate alınarak, işbu değerleme çalışması kapsamında Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır.

Bu kapsamda, Pasifik Holding'in faaliyetlerinin yapısı ve faaliyet gösterdiği sektör göz önüne alındığında, Pasifik Holding için yapılan değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı ile Maliyet Yaklaşımı esas alınmıştır.

4.2.1. Maliyet Yaklaşımı

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 70.1'de belli başlı üç maliyet yaklaşımı yönteminin bulunduğu belirtilmektedir.

- İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin, eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin, varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin, bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

UDS 200 İşletmeler ve İşletmedeki Paylar madde 70.1 (b) bendinde belirtildiği üzere "işletmenin, UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 70.8 ve 70.9. nolu maddelerinde tarif edilen parçaları toplama yönteminin uygulandığı bir yatırım ortaklığı veya holding şirketi olması" durumunda Toplama Yöntemi kullanıldığından, işbu değerleme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı kapsamında Toplama Yönteminin uygulanmasına karar verilmiştir.

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardı madde 70.8'de Toplama Yönteminin, yatırım şirketleri veya değerin esasen sahip oldukları payların değerinin bir unsuru olduğu varlıklar veya işletmeler için kullanıldığı belirtilmektedir. Söz konusu standardın 70.9'uncu maddesinde toplama yönteminin uygulanmasına ilişkin olarak;

- Değerleme konusu varlığın bileşeni olan her bir varlığın uygun değerleme yaklaşımları ve yöntemleri kullanılarak değerlenmesi,
- Değerleme konusu varlığın değerine ulaşılabilmesi amacıyla bileşen varlıkların değerlerinin toplanması

gerektiği ifade edilmektedir. Pasifik Holding'in TFRS 10 kapsamında kendini bir yatırım işletmesi olarak tanımlaması nedeniyle Maliyet Yaklaşımı kapsamında Toplama Yönteminin işbu Fiyat Tespit Raporu'nda gerçekleştirilen değerleme çalışmasına dahil edilmesi uygun görülmüştür.

Bu bağlamda, Pasifik Holding'in paylarının Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde Toplama Yöntemi kapsamındaki Net Aktif Değeri'nin tespitinde özel bağımsız denetimden geçen 30.06.2025 tarihli finansal tabloları ile Şirket'in finansal yatırımları kapsamında Bizim Menkul Değerler tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

Net aktif değer, varlıkların ve yükümlülüklerin piyasa değerinden yer aldığı bir bilaçodaki özkaynaklar toplamıdır. Diğer bir deyişle, varlıkların gerçeğe uygun değerinden yükümlülüklerin düşülerek hesaplanmasıdır. Özel bağımsız denetimden geçen 30.06.2025 tarihli finansal tablolarından yer alan Şirket'in finansal yatırımları kapsamında Bizim Menkul Değerler tarafından hazırlanan değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değeri üzerinden hesaplandığı göz önüne alınarak, 30.06.2025 tarihi itibarıyla özkaynak rakamı olan **30.202.261.183 TL** Net Aktif Değer olarak değerleme çalışmasına dahil edilmiştir.

4.2.2. Pazar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı kapsamında borsada işlem görüp Pasifik Holding ile benzer özellikler gösteren diğer holdingler ile karşılaştırma yapılarak Piyasa Değeri bulunabilmesi için "Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntem kapsamında, Pasifik Holding ile benzer özellikler gösteren şirketlerin piyasa çarpanları analiz edilmiştir. Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi, etkin işleyen piyasalarda payların rayiç değerlerinin ilerleyen dönemde beklenen kazanç artışı ve buna bağlı risk düzeyini yansıttığı varsayımına dayanmaktadır.

Kullanılması Uygun Bulunan Çarpanlar

BIST Holding ve Yatırım Şirketleri Endeksi'de (XHOLD) yer alan holding şirketlerine ilişkin olarak, 01.09.2025 tarihindeki piyasa kapanışları üzerinden Finnet Veri Tabanından sağlanan Piyasa Değeri/Defter Değeri (PD/DD) çarpanları belirlenmiştir. Çarpan analizi yönteminde holding şirketlerinin gelirlerinin yatırım yaptıkları şirketlere bağlı olması, düzenli ve öngörülebilir bir nakit akışına sahip olmaması nedeniyle firma çarpanlarında oynaklığa sebep olabileceğinden dolayı Firma Değeri/Faiz Amortisman Vergi Öncesi Kar (FD/FAVÖK), Firma Değeri/Satışlar (FD/S), Fiyat-Kazanç (F/K) gibi gelir tablosu bazlı çarpanlar değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

Benzer Şirketlerin Seçim Süreci

Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi kapsamında, Pasifik Holding ile benzer özellikler gösteren payları Borsa İstanbul'da işlem gören XHOLD'da yer alan holding şirketlerinin piyasa çarpanları analiz edilmiştir.

XHOLD'da yer alan holding şirketlerine ilişkin olarak, 01.09.2025 tarihindeki piyasa kapanışları üzerinden Finnet Veri Tabanından sağlanan PD/DD çarpanları belirlenmiş ve çeyrek açıklık istatistiki yönteminin birinci çeyreğinin çeyreklik aralığın (IQR) 1,5 katı altının ve üçüncü çeyreğinin çeyreklik aralığın (IQR) 1,5 katı üstünün sırasıyla alt ve üst sınır olarak uygulanması suretiyle hesaplanan 0 - 14,79 aralıklarının dışında kalan değerler uç değer olarak kabul edilerek elimine edilmiş, kalan çarpanların ortancası hesaplanıp Benzer Şirket Çarpan Analizi kapsamında değerlendirilmiştir.

Pasifik Holding – Benzer Şirket Çarpanları			
Firma Adları	**Borsa Kodu**	**PD/DD**	**Piyasa Değeri (000.000 TL)**
1000 Yatırımlar Hol.	BINHO	1,03	14.911
Akdeniz Yatırım Holding	AKYHO	1,43	856
Alarko Holding	ALARK	0,59	38.171
Anadolu Grubu Holding	AGHOL	0,70	70.138
Avrupa Yatırım Holding	AVHOL	1,18	1.913
Bera Holding	BERA	0,49	12.585
Cosmos Yatırım Holding	COSMO	12,19	870

Dagi Yatırım Holding	DAGHL	~~357,71~~	8.415
Denge Holding	DENGE	1,35	1.854
Derlüks Yatırım Holding	DERHL	2,90	4.399
Doğan Holding	DOHOL	0,67	49.043
Global Yatırım Holding	GLYHO	1,69	17.960
Grainturk Holding	GRTHO	8,96	56.219
GSD Holding	GSDHO	0,46	5.010
Güler Yatırım Holding	GLRYH	0,71	2.700
Hedef Holding	HEDEF	13,00	38.502
Inveo Yatırım Holding	INVEO	0,86	13.570
Investco Holding	INVES	5,18	106.688
Işıklar Enerji Yapı Holding	IEYHO	2,32	7.773
İhlas Holding	IHLAS	1,38	6.240
İhlas Yayın Holding	IHYAY	2,15	1.337
Kiler Holding	KLRHO	3,88	105.463
Koç Holding	KCHOL	0,78	466.859
Loras Holding	LRSHO	0,67	4.416
Lydia Holding	LYDHO	10,48	27.102
Marka Yatırım Holding	MARKA	5,09	1.054
Mazhar Zorlu Holding	MZHLD	8,06	762
Metro Holding	METRO	0,63	2.506
Net Holding	NTHOL	0,42	26.025
Otto Holding	OTTO	7,58	3.967
Polisan Holding	POLHO	0,96	16.873
Ral Yatırım Holding	RALYH	9,25	43.623
Sabancı Holding	SAHOL	0,63	199.851
Tekfen Holding	TKFEN	1,18	38.369
Tera Yatırım Teknoloji Holding	PEHOL	7,37	28.700
Ünlü Yatırım Holding	UNLU	1,10	2.812
Verusa Holding	VERUS	6,74	32.900
Yeşil Yatırım Holding	YESIL	1,48	1.742
Medyan		**1,38**	

**Finnet Veri Tabanından 02.09.2025 tarihi itibarı ile çekilmiştir.*

Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi Kapsamında Esas Alınan Seçilmiş Finansal Veriler

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından bağımsız denetimden geçen 30.06.2025 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tablolarda raporlanan **30.202.261.183 TL** tutarındaki "Özkaynaklar" değerleme çalışması kapsamında esas alınmıştır.

Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi Sonucu

Değerleme çalışmasında esas alınan benzer şirket çarpanlarının uç değerleri elemine edilmiş ortalama değerleri ile seçilmiş finansal verilerin esas alınması suretiyle, hesaplanan Şirket değerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Pasifik Holding- Benzer Şirket Çarpan Analizi Sonucu					
	Çarpan	**Özkaynaklar**	**Hesaplanan Özsermaye Değeri**	**Ağırlık**	**Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri**
PD/DD	1,38	30.202.261.183	32.078.428.085	100,00%	41.679.120.433
Değer					**41.679.120.433**

Sonuç olarak, ortalama PD/DD çarpanı ile 30.06.2025 tarihli bilançoda yer alan Özkaynak tutarı olan 30.202.261.183 TL çarpılarak hedef özsermaye değerine ulaşılmıştır. PD/DD çarpanı kullanılarak ulaşılan hedef piyasa değeri **41.679.120.433 TL** olarak hesaplanmaktadır.

5. Sonuç

Şirket'in halka arz edilecek pay başına değerinin tespitinde aşağıdaki iki temel yöntem kullanılmıştır.

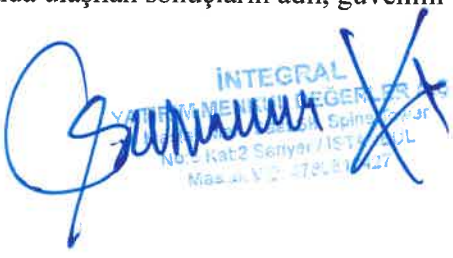
a) **Maliyet Yaklaşımı:** Toplama Yöntemi

b) **Pazar Yaklaşımı:** Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi

Şirket'in değerlemesinde Toplama ve Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemlerine verilen ağırlıklar aşağıdaki tabloda yer almakta olup, %25,00 oranında halka arz iskontosunun da uygulanması neticesinde **26.955.518.106 TL** Şirket Değeri'ne ulaşılmıştır. Buna göre, ödenmiş sermayesi 18.000.000.000 TL olan Şirket'in pay başına halka arz fiyatı **1,50 TL** olarak hesaplanmıştır. Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri 4.000.000.000 TL olup, halka açıklık oranı **%20,00** olarak hesaplanmıştır.

Pasifik Holding A.Ş. Değerleme Sonucu (TL)			
Kullanılan Yöntemler	**Şirket Değeri**	**Ağırlık**	**Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri**
Maliyet Yaklaşımı-Toplama Yöntemi	30.202.261.183	50,00%	15.101.130.592
Pazar Yaklaşımı-Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi	41.679.120.433	50,00%	20.839.560.216
Şirket Değeri			**35.940.690.808**
Halka Arz İskontosu			25,00%
İskontolu Şirket Değeri			**26.955.518.106**
Ödenmiş Sermaye			18.000.000.000
Halka Arz Fiyatı			**1,50**
	Satış Şekli	**Nominal**	**Tutar**
Halka Arz Edilecek Payların Değeri	Sermaye Artırımı	2.000.000.000	3.000.000.000
	Ortak Satışı	2.000.000.000	3.000.000.000
Halka Arz Büyüklüğü		**4.000.000.000**	**6.000.000.000**
Halka Açıklık Oranı			**20,00%**

Sonuç olarak, Pasifik Holding için yürütülen değerleme çalışması kapsamında hesaplanan Şirket Değerine **%25,00 oranında halka arz iskontosu** uygulanması sonucunda, halka arz edilmesi planlanan **1 TL nominal değerli payın Halka Arz Fiyatı 1,50 TL** olarak belirlenmiştir. Değerlemede çalışması kapsamında ulaşılan sonuçların adil, güvenilir ve makul olduğu düşünülmektedir.



Değerleme çalışması kapsamında kullanılan varsayımların ve indirgeme oranlarının değişmesi/değiştirilmesi, farklı değerleme yöntemleri uygulanması veya farklı tarihlerdeki verilerin kullanılması durumunda işbu rapor kapsamında tespit edilen değerden farklı bir değere ulaşılması mümkün olabilir.

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

O. İlker Savuran
Genel Müdür Yardımcısı

Kıvanç Memişoğlu
Genel Müdür

Ekler

Ek:1 Sorumluluk Beyanı **Tarih:** 02.09.2025

SERMAYE PİYASASI KURULU

Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı

Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156
06530 Çankaya / ANKARA

Fiyat Tespit Raporu Sorumluluk Beyanı

Kurul Karar Organı'nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.04.2019 tarih ve 2019/19 sayılı bülteninde ilan edilen duyuruya istinaden;

Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar başlığının F maddesinin 9. Maddesi çerçevesinde verdiğimiz bu beyan ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun kararında belirtilen niteliklere sahip olduğumuzu ve bağımsızlık ilkelerine uyduğumuzu, İzahname'nin bir parçası olan 11.07.2025 tarihli Pasifik Holding A.Ş. Fiyat Tespit Raporumuzda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. Beybi Giz Plaza Meydan Sok. Sarıyer / İSTANBUL
Mas...lik V.D. 4730518427

O. İlker Savuran
Genel Müdür Yardımcısı

Kıvanç Memişoğlu
Genel Müdür

Ek 2: Yetkinlik Beyanı **Tarih:** 02.09.2025

SERMAYE PİYASASI KURULU

Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı

Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156
06530 Çankaya / ANKARA

Fiyat Tespit Raporu Yetkinlik Beyanı

Halka arz edilmesi planlanan Pasifik Holding A.Ş. paylarının değerinin tespiti amacıyla tarafımızca hazırlanan 11.07.2025 tarihli Fiyat Tespit Raporunun imza tarihi itibarıyla İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. olarak, Kurulunuzun 2019/19 sayılı bülteni ile duyurulan 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Kurul Kararı uyarınca gayrimenkul dışı varlıkların değerlemesinde uyulacak genel esaslarda belirtilen;

- Değerlemeyi yapacak "Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı" veya "Türev Araçlar Lisansı"na sahip en az 10 kişinin tam zamanlı olarak istihdam edilmesi,
- Ayrı bir "Kurumsal Finansman Bölümü"ne veya değerleme hizmeti sunmak üzere oluşturulmuş benzer nitelikteki özel bir birime sahip olunması,
- Değerleme çalışmaları sırasında kullanılması gereken prosedürlerin bulunduğu kuruluş genelgeleri, değerleme metodolojisi, el kitabı veya benzeri belirlenmiş prosedürlerin bulunması,
- Müşteri kabulü, çalışmanın yürütülmesi, raporun hazırlanması ve imzalanması süreçlerinde kullanılacak kontrol çizelgeleri veya benzeri dokümanlara sahip olunması,
- Değerleme çalışmalarının teknik altyapısını oluşturan yeterli bilgi bankası, iç genelge, geliştirilmiş know-how ve benzeri unsurların bulunması ve
- Değerleme çalışmalarında ihtiyaç duyulan bilgilerin elde edilmesi ile ilgili araştırma altyapısına sahip olunması

şartlarını sağladığımızı, Şirket ile doğrudan veya dolaylı olarak sermaye ve yönetim ilişkimizin bulunmadığını ve anılan raporun ve değerleme çalışmasının sermaye piyasası mevzuatında yer verilen düzenlemelere uygun olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER

O. İlker Savuran **Kıvanç Memişoğlu**
Genel Müdür Yardımcısı **Genel Müdür**

Ek 3: Lisans Bilgileri

SPL
Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

SPL01710123417887

SERMAYE PİYASASI LİSANSLAMA SİCİL VE EĞİTİM KURULUŞU A.Ş.
LİSANS DURUM BELGESİ

MERNİS KİMLİK BİLGİLERİ

T.C. Kimlik No	:	13006302566
Adı Soyadı	:	OSMAN İLKER SAVURAN

LİSANS BİLGİLERİ

Lisans Adı	:	SERMAYE PİYASASI FAALİYETLERİ DÜZEY 3 LİSANSI
Belge Numarası	:	205910
Geçerlilik Tarihi	:	Süresiz
Düzenlenme Tarihi	:	26.06.2012
Lisans Durumu	:	AKTİF LİSANS

İLGİLİ MAKAMA

Lisans kayıtlarının Kuruluşumuz nezdinde tutulduğu Lisanslama ve Sicil Tutma Sistemi üzerinde yapılan sorgulama sonucunda; OSMAN İLKER SAVURAN isimli kişinin ilgili lisansına ait bilgiler yukarıda verilmiştir.

Bu belgenin doğruluğu **https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama** adresinden veya **https://lsts.spl.com.tr/bilgi-sorgulama** adresinden kontrol edilebilir. Ayrıca mobil cihazlarınıza yükleyeceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması ile yandaki karekod okutularak da doğrulama yapılabilir.

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sanat Sk. Spi[illegible]
[illegible]