

yapılması planlanan konut sayısı 148 adettir. Projenin ruhsat ve inşaat çalışmaları henüz başlamamıştır.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

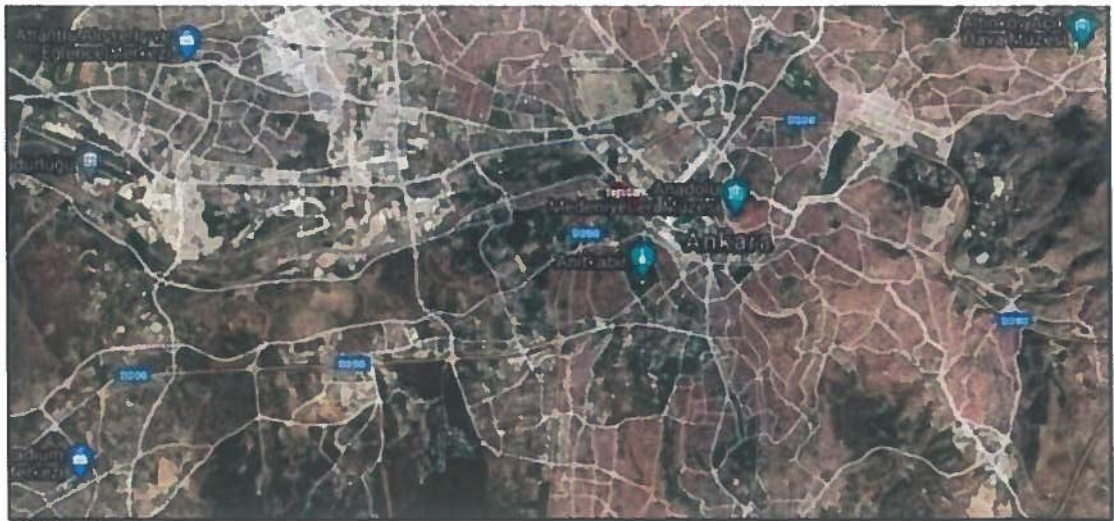
Detayı 6.2.1. nolu kısımda verilen Şirket portföyünde yer alan projelerin coğrafi konumu hakkındaki bilgiler aşağıda sunulmaktadır;

Merkez Ankara Projesi

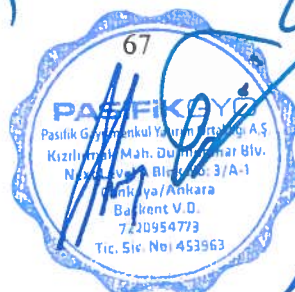
Çevre ve Konum

Ankara ili, Yenimahalle İlçesi, Emniyet Mahallesi, Hipodrom Caddesi No: 9 adresinde yer alan Merkez Ankara Projesi'nde konumlu taşınmazlar, tapu sicilinde İstasyon Mahallesi 63865 ada 2 parsel olarak kayıtlıdır. Taşınmazlar Ankara kent merkezinde, Hipodromun güneyine, Ankara Üniversitesi Tandoğan Kampüsü'nün kuzeyinde yer almaktadır. Taşınmaz kuzeyinden Hipodrom Caddesi, güneyden Ankara Bulvarı ve Celal Bayar Bulvarı, batısından Mevlana Bulvarı ile çevrili olup doğusunda Ankara BüyükŞehir Belediyesi Merkezi Binası yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede en bilindik yerler; Anıtkabir, Büyükşehir Belediyesi, Ankara Etiler Orduevi, Ankara Emniyet Müdürlüğü, Ankamall AVM, TCDD Tren Garı ve Ankara Arena Kapalı Spor Salonu gibi belirgin yerler bulunmaktadır. Bölge Ankara Şehrinin en merkezi bölgelerinden olup birçok kamu kurumu, üniversite, alışveriş merkezi yakın konumda yer almaktadır. Bölge taşınmazın hemen kuzeyinde yer alan Hipodrom ile bilinmektedir. Taşınmaz çevresinde ve özellikle parselin üç yönünde kentin önemli ulaşım arterleri yer almaktadır. Bölgede bulunan tren garı ve metro istasyonu alternatif ulaşım imkanlarını sunmaktadır.



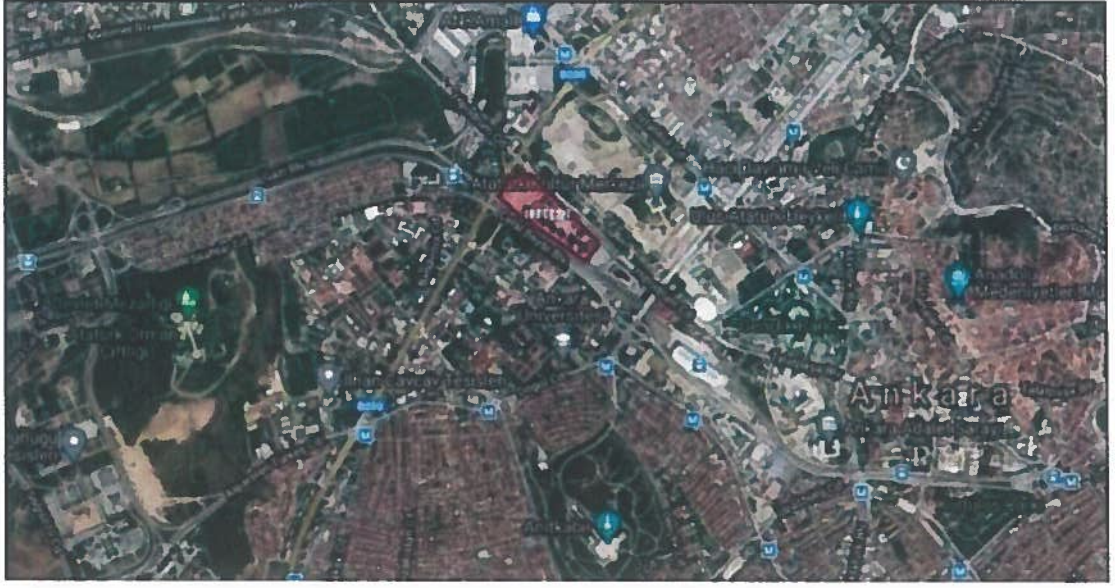


[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş.



Next Level İstanbul Projesi

Çevre ve Konum

Ulaşım Özellikleri

Next Level İstanbul Projesi kapsamında yer alan taşınmazlar merkezi konumda yer almakta olup, toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazlara ulaşım Barbaros Bulvarı üzerinden geçen otobüsler ile ya da Zincirlikuyu Metro aracılığıyla sağlanmaktadır. Özel araçlar ile taşınmazlara ulaşım O-1 Otoyolu üzerinden sırasıyla Yıldız Kavşağı, üzerinden, Barbaros Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır.

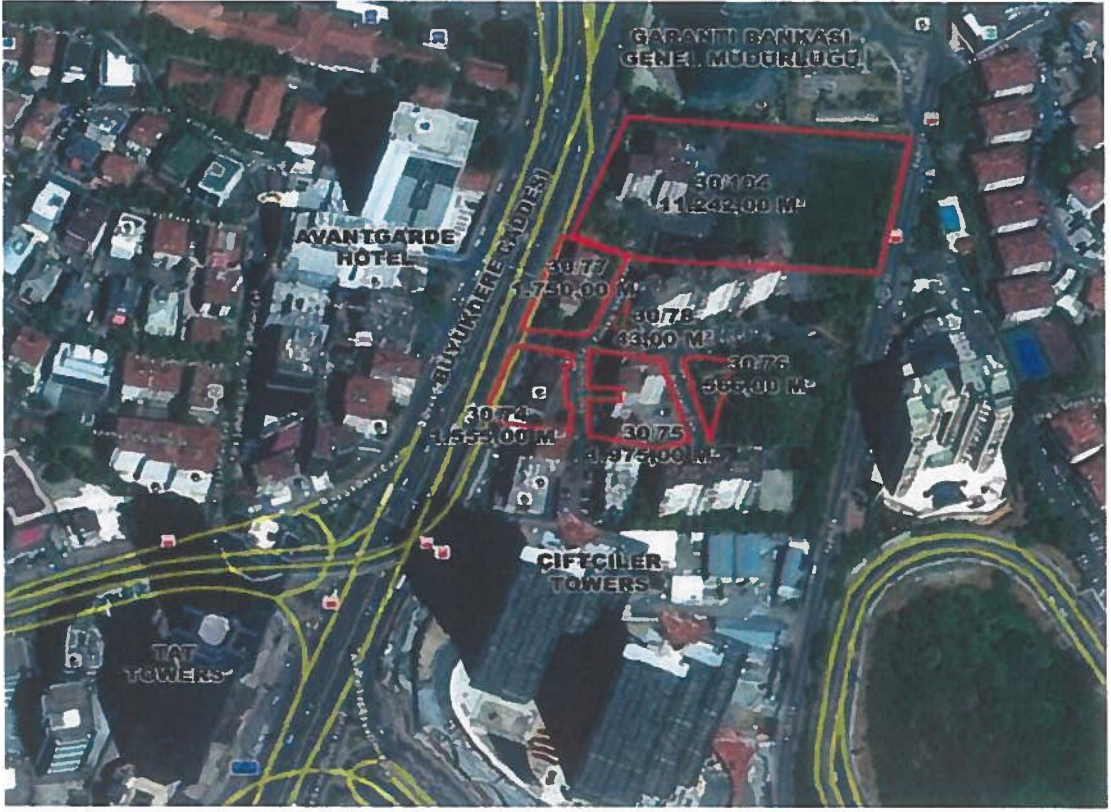


[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
YATIRIM ŞİRKETİ



6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Şirket'in; **Pasifik-Levent Adi Ortaklığı** tarafından yürütülen "Next Level İstanbul Projesi" ismi ile anılan "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" projesi bulunmaktadır. Projenin %85'i Konut ve %15'i ise Ticari Alan ve İş yerlerinden (Ofis alanları) oluşacaktır. Projede yapılması planlanan konut sayısı 148 adettir. Projenin, Emlak GYO ile yapılan sözleşme gereği parsellerin birleştirilmesi sonucunda ruhsat ve proje işlemlerine başlanacak olup inşaat çalışmaları henüz başlamamıştır.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Vergisel mevzuat düzenlemeleri ile GYO'lar bazı vergisel teşviklere sahiptir:

- Türkiye'de GYO'ların kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 5/1-d-4 maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.
- KVK 15/3 maddesi uyarınca GYO'ların elde ettiği kazançlar dağıtılsın ya da dağıtılmasın %15 vergi kesintisine tabi tutulur. Kanunun geçici 1. maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı



TERİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur.” hükmü yer almaktadır. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu’nda vergi tevkifatı konusu 94. maddede düzenlenmiştir. Bu maddenin 6. fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO’ların elde ettikleri kazançlar %0 oranında vergi tevkifatına tabidir. Bu kapsamda GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0’dır.

- GYO’ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

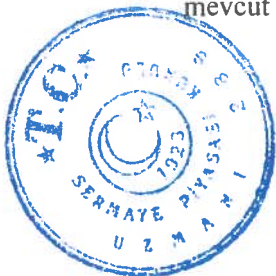
7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket’in Esas Sözleşmesi’nin “Şirket’in Amaç ve Konu” başlıklı 3. maddesi uyarınca; Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca 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’in portföyünde hali hazırda Merkez - Ankara Projesi yer almaktadır. Diğer proje olan Next Level İstanbul Projesi ise Emlak GYO ile yapılan sözleşme gereği parsellerin birleştirilmesi sonucunda ruhsat ve proje işlemlerine başlanacak olup projenin inşaat çalışmaları henüz başlamamıştır. Söz konusu Merkez Ankara ve Next Level İstanbul projeleri, hasılat paylaşımı modeline göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ihaleye katılım sağlanarak üstlenilmiştir.

Merkez Ankara Projesi

Emlak Konut GYO tarafından açılan “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesini Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.-Çiftay İnşaat Taah. Tic. A.Ş. İş Ortaklığı arsa satışı karşılığı toplam geliri 4.194.550.000 TL+KDV, arsa satışı karşılığı Emlak Konut GYO payı gelir oranı %30 ve asgari arsa satışı karşılığı Emlak Konut GYO payı toplam geliri 1.258.365.000 TL+KDV teklif ederek kazanmıştır. Ardından, Çiftay İnşaat Taah. Tic. A.Ş. 30.10.2019 tarihinde ortaklıktan ayrılmıştır. Merkez Ankara Projesi, mevcut durumda Emlak Konut GYO ile Şirket’in %99 oranında pay sahibi olduğu Pasifik-



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Merkez Adi Ortaklığı arasındaki Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi kapsamında yüklenici olarak Pasifik Adi Ortaklığı'nın payı %70 olacak şekilde yürütülmektedir.

Şirket'in %99 hissedarı olduğu bağlı ortaklığı Pasifik Merkez Adi Ortaklığı tarafından 9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%70 Pasifik Merkez Adi Ortaklığı- %30 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi'nde 124.476 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 1.186.436,88 m²'dir.

Projenin 28 Eylül 2017 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Projenin ön satışları 28 Temmuz 2018 tarihinde başlamıştır. Proje kapsamından 3 blok kamu ofisi, 1 blok cami, 5 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 1 blok otel, 2 blok teras ofisi, 1 kule, AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir. Projenin fazlar halinde 2025 yılsonuna kadar tamamlanması beklenmektedir. Mevcut durumda Projenin fiziken %44'ü tamamlanmıştır.

Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 21.09.2021 tarihli ve 2021/0008 sayılı Değerleme Raporu'nda;

- Değerleme çalışmasında Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemleri değerlendirme işlemlerinin yapıldığı, projenin gelir getirici bir proje olması göz önünde bulundurularak Gelir Yöntemi ile takdir edilen değer nihai değer olarak tespit edildiği,

- Gelir Yaklaşımı Yöntemine göre; Projenin tamamlanmış olması halindeki değerinin arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO Şirket Payı Gelir oranı ve maliyetler düşüldükten sonra oluşan bugünkü değerinin 2.092.283.162-TL olarak bulunduğu, projenin tamamlanmış olması halinde Şirket payına (%99) düşen değer ise 2.071.360.330 TL olduğu,(KDV hariç),

- Gelir yaklaşımına göre, mevcut %44.02 oranındaki tamamlanma seviyesi dikkate alındığında mevcut durum itibarıyla Şirket payına düşen kısmın 911.812.817 TL (2.092.283.162 TL*%44,02*%99)(KDV dahil 1.075.939.124 TL) olduğu

belirtilmektedir.

Merkez Ankara Projesi, 124,475.80 m² yüz ölçümlü 63865 ada 2 parsel üzerinde inşa edilmektedir. Proje kapsamında ruhsat alınmış, 63865 ada 2 parsel üzerinde, A, B, C, D, E, F, G, H, L1(OTEL), L2, L3, M1, M2, M3, N (AVM), P, R, O bloklar bulunmaktadır.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

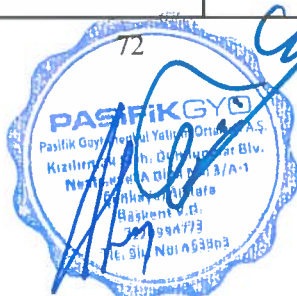
Proje kapsamında çarşaf listeleri hazırlanmış A, B, C, D, E, F, G, H, L1(OTEL), L2, L3, M1, M2, M3, N (AVM), P, R, O bloklarda toplam bağımsız bölüm sayısı 3059'dur.

Bloklardaki bağımsız bölümlerin nitelikleri ve toplam satılabilir alanları tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm Tip	Bağımsız Bölüm Adedi	Satılabilir Alan (m²)
1	A	Ofis	388	111.017,82
2	B	Ofis	319	63.010,12
3	C	Ofis	595	63.731,43
4	D	Konut	191	28.184,76
5	E	Konut	160	36.481,20
6	F	Konut	148	33.781,71
7	G	Konut	170	29.854,60
8	H	Konut	155	27.208,59
9	L1	Otel	1	15.041,40
		Dükkan	1	448,1
10	L2	Konut	50	4.280,24
		Dükkan	2	636,5
11	L3	Konut	196	19.545,81
		Dükkan	2	344,59
12	M1	Konut	179	17.182,24
		Dükkan	2	239,39
13	M2	Konut	58	4.971,52
		Dükkan	3	519,74
14	M3	Konut	118	11.194,08
		Dükkan	2	252,54
15	N	AVM	144	50.969,48
16	O	Dükkan	11	1.164,95
		Ofis	30	29.541,68
17	P	Dükkan	10	1.056,39



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

		Ofis	52	51.798,53
18	R	Dükkan	10	1.116,45
		Ofis	62	64.281,68
Toplam			3059	667.855,54

Kaynak: Gayrimenkul Değerleme Raporu

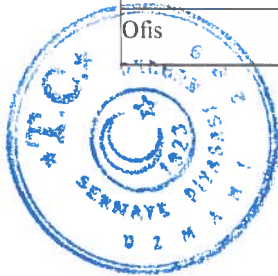
Projede; 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 dubleks tipte daireler, dükkan, ofisler, otel ve AVM (Dükkan, 2 Katlı Dükkan ve Sinema) mevcuttur.

BB Nitelik	Adet	Satılabilir Alan (m²)
Satılabilir Dükkan Alanı (m²)	43	5.778,65
Satılabilir Ofis Alanı (m²)	1.446	383.381,26
Satılabilir Konut Alanı (m²)	1.425	212.684,75
Satılabilir AVM Alanı (m²)	144	50.969,48
Satılabilir Otel Alanı (m²)	1	15.041,40
Satılabilir Toplam Alanı (m²)	3.059	667.855,54

Kaynak: Gayrimenkul Değerleme Raporu

Onaylı çarşaf listeler üzerinden tespit edilen bağımsız bölüm adetleri ve kullanım aralıkları aşağıda tabloda sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm Brüt Alanları		
Bağımsız Bölüm Tip	Adedi	Kullanım Aralığı (m²)
1+1	503	81,27 ~ 103,97
2+1	172	114,69 ~ 161,95
3+1	320	156,99 ~ 172,50
4+1	274	193,44 ~ 223,00
5+1	148	228,61 ~ 228,96
6+1 Dubleks	8	392,89 ~ 414,35
Ofis	1446	62,45 ~ 1.592,61



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Dükkân	43	52,81 ~ 448,10
Dükkân (AVM)	142	14,33 ~ 4.436,16
2 Katlı Dükkân (AVM)	1	1.625,32
Otel	1	15.041,40
Sinema (AVM)	1	6.108,48
	3059	

Kaynak: Gayrimenkul Değerleme Raporu

Pasifik GYO'nun %99 hissesine sahip olduğu Merkez Ankara Adi Ortaklığına ait olan Merkez Ankara Projesi, 2018 yılında satışa çıkmış olup, Proje'deki 3.059 satılabilir bağımsız bölümden bugüne kadar 1.877 adedi satılmıştır. Bu satışların 1.262 adedini Konutlar, 440 adedini Ofisler, 175 adedini ise Kamu Blokları (*) oluşturmaktadır.

(*) Kamu Blokları, Emlak Konut GYO tarafından ücreti mukabilinde peşinen satın alınan ve ilgili kamu kurumlarına Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından satışı planlanan 3 adet Ofis bloğundan oluşmaktadır.

Next Level İstanbul Projesi

Şirket portföyüne henüz dahil edilemeyen Pasifik GYO'nun ikinci projesi yine %99 hissesine sahip olduğu Pasifik Levent Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilecek olan Next Level İstanbul Projesidir. Proje İstanbul-Beşiktaş ilçesinin Ortaköy semtinde yer almaktadır.

Proje kapsamındaki taşınmazlar; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 30 ada 74, 75, 76, 77, 78 ve 104 parseller olup toplam 17.131 m² yüzölçümüne sahiptir. Amorf biçimdeki parseller Barbaros Bulvarı ile Aydın Sokak'a cephelidir. Beşiktaş Barbaros Bulvarı üzerinde yer alan 6 adet askeri lojman binasının bulunduğu arsa önce Jandarma Genel Komutanlığı tarafından protokol ile TOKİ'ye devredildi. Ardından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 13 Ocak 2021'de "Rezerv Yapı Alanı" yani yeni konut alanı ilan edildi. 6 adet lojman binasının bulunduğu arazi için Emlak Konut GYO tarafından hazırlanan yeni imar planı 1 Şubat 2021'de onaylanmıştır. Projenin %85'i konut ve %15'i ise ticari alan ve ofis alanlarından oluşması planlanmıştır. Projede yapılması planlanan konut sayısı 148 ve park alanı ise 2.748 m² olarak planlanmıştır. Next Level İstanbul Projesi'nde henüz ruhsat alınmamış ve satışa açılmamıştır.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Onaylanmış imar planına göre 30 Ada 74, 75, 76, 77, 78 ve 104 parseller üzerine E:1.65 göre emsale esas olarak 28.266 m² inşaat alanı, emsal harici ve zemin kotu altı göz önünde bulundurulduğunda ~80.000 m² inşaat alanı bulunmaktadır. Bu alanın %85'lik kısmında (68.000 m²) konut+ticaret, %15'lik (12.000 m²) kısmında ticaret alanı olarak inşaat yapılabilmektedir. Toplam 80.000 m² inşaat alanında satılabilir konut alanı 41.785 m², satılabilir ticaret alanı 7.374 m² olmak üzere toplam 49.159 m² satılabilir alana sahiptir. Satılabilir alana eklenti ve tahsis alanları dahil değildir.

Söz konusu gerçekleştirilecek proje için, Emlak Konut GYO tarafından açılan "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" ihalesini Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. ve Şirket İş Ortaklığı olan Pasifik- Levent Adi Ortaklığı arsa satışı karşılığı toplam geliri 2.650.000.000 TL, arsa satışı karşılığı Emlak Konut GYO payı gelir oranı %45 ve asgari arsa satışı karşılığı Emlak Konut GYO payı toplam geliri 1.192.500.000 TL teklif ederek kazanmıştır.

Proje kapsamında Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan 11.06.2021 tarihli ve PASİFİK-2021078 sayılı Gayrimenkul Değerleme raporuna göre; projenin mevcut değerinin hesaplanmasında maliyet yaklaşımı esas alınarak toplam değeri 1.462.935.000 TL ve projenin mevcut durumuyla Şirket payına düşen değeri 796.568.107 TL (KDV hariç) olarak hesaplanmıştır. Ancak, hali hazırda inşaat faaliyetlerine başlanmadığı için mevcut durum değer takdiri yapılmamış ve gelir yöntemi ile hesaplanan değerler aşağıda nihai değer olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Bu çerçevede projenin tamamlanmış olması halinde gelir yaklaşımı yöntemi esas alınarak bulunan değer 4.335.746.029 TL ve Şirket payına düşen hasılatın net bugünkü değeri 2.360.813.713 TL (KDV hariç)'dir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.



7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracçının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Türk Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran ülke ekonomisinin önde gelen sektörlerinden biridir. Sektörün GSYH içindeki payı %6,2 olmakla birlikte birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.

Konut Satış İstatistikleri

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi ‘konut satış’ rakamlarıdır. TÜİK verilerine göre 2018 yılında 1.375.398 adet, 2019 yılında 1.348.729 adet, 2020 yılında ise 1.499.316 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2020 yılında ortaya çıkan Covid-19 salgını nedeniyle çoğu sektörde ciddi üretim kısıtlamaları yaşanmasına rağmen yıl içerisinde yapılan teşvikler ve kamu bankaları öncülüğünde konut kredisi faiz oranlarının %0,64 seviyesine kadar indirilmesi sonucunda konut satışları 2018 ve 2019 yılının üzerinde gerçekleşmiştir.

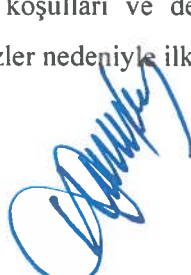
Son açıklanan TÜİK verilerine göre konut satışları Ocak-Eylül 2021 döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,27 oranında azalarak 949.138 adet olmuştur.

	2018	2019	2020	2021
Ocak	97.019	72.937	113.615	70.587
Şubat	95.953	78.450	118.753	81.222
Mart	110.905	105.046	108.670	111.241
Nisan	103.087	96.071	42.783	95.863
Mayıs	119.655	91.937	50.936	59.166
Haziran	119.413	61.355	190.012	134.731
Temmuz	123.878	102.236	229.357	107.785
Ağustos	105.154	110.538	170.408	141.400
Eylül	127.327	146.903	136.744	147.143
Ekim	146.536	142.810	119.574	
Kasım	89.626	138.372	112.483	
Aralık	136.845	202.074	105.981	
Toplam	1.375.398	1.348.729	1.499.316	949.138

Kaynak: TÜİK

İpotekli Konut Satış İstatistikleri

İpotekli konut satış satışlarında 2018, 2019 ve 2020 yılları itibariyle artış ivmesi görülmektedir. 2020 yılındaki artışta Haziran ayı ve sonrasında uygulanan uygun konut kredisi faiz koşulları ve destekleyici politikalar etkili olurken 2021 yılında ise yüksek seyreden faizler nedeniyle ilk ve ikinci el satış rakamlarında ciddi gerilemeler yaşanmaktadır.



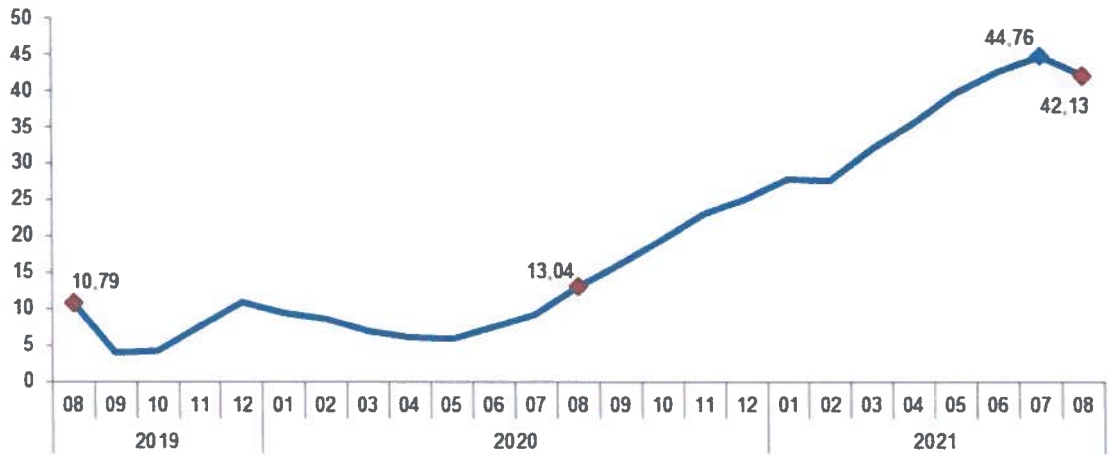
	2018		2019		2020		2021	
	İlk Satış	İkinci El Satış	İlk Satış	İkinci El Satış	İlk Satış	İkinci El Satış	İlk Satış	İkinci El Satış
Ocak	12.952	15.726	3.110	3.427	14.406	27.831	3.248	7.484
Şubat	12.268	15.648	3.874	5.016	14.748	28.985	4.034	10.635
Mart	14.130	18.656	9.410	13.352	14.092	29.237	5.862	15.953
Nisan	12.073	15.839	8.459	14.002	6.067	11.021	4.655	12.859
Mayıs	16.343	20.522	5.478	9.438	6.231	12.252	2.956	7.604
Haziran	21.549	26.099	2.490	4.829	32.412	69.092	7.459	21.419
Temmuz	13.479	16.926	4.365	8.699	39.252	91.469	5.245	15.308
Ağustos	5.726	7.017	11.538	22.610	24.274	51.745	7.106	20.269
Eylül	5.507	5.823	18.496	39.315	10.624	24.952	7.550	22.209
Ekim	4.712	3.353	16.031	34.380	8.137	17.429		
Kasım	2.725	2.599	13.705	30.206	8.822	15.628		
Aralık	3.925	3.223	15.818	34.460	4.922	9.709		
Toplam	125.389	151.431	112.774	219.734	183.987	389.350	48.115	133.740
İpotekli Satışlar Toplamı	276 820		332 508		573 337		181 855	

Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyetleri

Emtia fiyatları ve döviz kurlarında yaşanan yükseliş sektörde girdi maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır. TÜİK tarafından son açıklanan inşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,93, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,13 artarken bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,83, işçilik endeksi %1,19 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,94, işçilik endeksi %21,54 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2021



Kaynak: TÜİK



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ofis ve Ticari Gayrimenkul

2020 yılında ortaya çıkan Covid-19 pandemisi ile evden/ uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir.

Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılırken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir. Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler ise döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Haziran ayında yıllık bazda %14,55 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç1'21			Ç2'21			Ç3'21		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Başlık Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Başlık Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Başlık Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	881	18,0	25	881	18,0	25	891	14,8	25
Maslak	891	19,5	15	891	19,5	15	941	22,4	15
Z.Koru - Sütlü Hafı	530	16,9	14	539	16,9	14	539	15,2	14
Taksim ve Çevresi	187	21,1	9	187	21,1	9	187	19,5	9
Kağıthane	302	38,8	9	302	38,8	9	302	31,2	9
Başkent	103	13,8	9	103	13,8	9	103	20,2	9
Bağcılar	820	4,5	6	829	4,5	6	829	8,4	6
Beşiktaş	422	66,7	9	422	66,7	9	422	52,6	9
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Başlık Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Başlık Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Başlık Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kıyıköy	105	19,8	9	105	19,8	9	105	19,5	9
Ümraniye	753	14,7	12	753	14,7	12	753	14,8	12
Athina	84	30,7	12	84	30,7	12	84	30,8	12
Kozyatağı	789	28,4	17	789	28,4	17	789	24,0	17
Doğu İstanbul	583	38,1	7	583	38,1	7	583	32,8	7

Kaynak: GYODER 3.Çeyrek Raporu



[Handwritten signature]



78

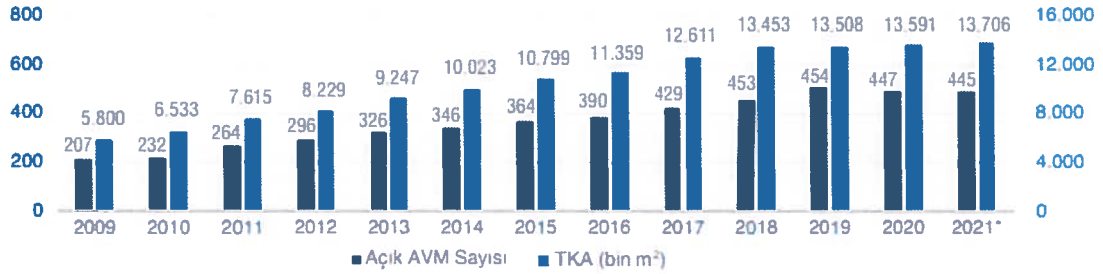
[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı

2021 Yılı 3. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretmiştir. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 64 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri, bir önceki çeyreğe göre %18,51 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %42,18 azalış göstermiştir.

AVM'ler

2021 3. Çeyrek dönem itibariyle, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 445, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 706 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164 m² 'dir.

Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



Kaynak: Jones Lang Laselle -AVM tanımı: 5.000 m² üstünde kiralanabilir alan, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları.

Ç3'21 sonu verisidir.

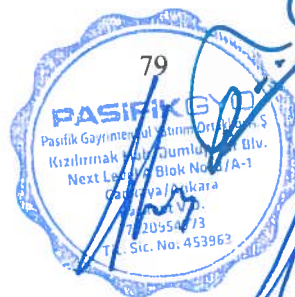
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO), münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumudur.

Ülkemizde GYO'lara ilişkin mevzuat 1995 yılında hayata geçmiş ve mevcut durumda GYO'ların faaliyetleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler neticesinde GYO'lar; Kurumsal yönetim ilkelerine uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir.

Vergisel mevzuat düzenlemeleri ile GYO'lar için vergisel teşvikler bulunmaktadır;

- KVK'nın 5/1-d-4 maddesi gereğinde GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

- KVK 15/3 maddesi uyarınca “GYO’ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır” hükmü yer almaktadır. Kanunun geçici 1. Maddesinde ise; “Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 Sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzer, geçerliliğini korur” hükmü yer almaktadır. 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununda vergi tevkifatı konusu 94. Maddede düzenlenmiştir. Bu maddenin 6. Fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO’ların elde ettikleri kazançlar %0 oranında vergi tevkifatına tabidir. GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0’dır.
- GYO’ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, damga vergisinden istisna edilmiştir.

2021 3. Çeyrekte yeni bir GYO daha kurularak toplam sayıları 36’ya yükselen GYO’ların piyasa değeri 63,7 milyar TL’den 86,1 milyar TL’ye yükselmiştir. 2020 yılını çok iyi bir performansla tamamlayan GYO endeksi 2021 yılının ilk çeyreğindeki tarihi zirvesinden sonra gerilemeye başlamış ancak bu geri çekilme yerini 2021 3. Çeyrekte bir önceki çeyreğe göre %10’luk bir artışa bırakmıştır. Aynı dönemde BIST 100 endeks getirisinin %3,7’de kaldığı dikkate alınırsa bu getiri oldukça önemlidir. Öte yandan yeni halka arzlara birlikte 2021’in üçüncü çeyreğinde GYO’ların halka açıklık oranı %43,2, fiili dolaşım oranı %23,9 olarak gerçekleşmiştir. 2020 ve 2021 yılının ilk yarısını negatifte tamamlayan yabancı işlemleri 3. Çeyrekte artıya geçerek 25,12 milyon USD’lik net bir giriş gözlemlenmiştir. 2021’in üçüncü çeyreğinde de kurumsal yatırımcı ilgisi devam etmiş ve oranı %52,3’e yükselmiştir. Net yabancı girişlerinde pozitif bir seyir olmasına rağmen piyasa değeri içerisindeki yabancı oranı %8’e düşmüştür. Yılın ilk dokuz ayında dağıtılan temettü tutarı 398,21 milyon TL’ye ulaşmış olup bu tutarın her çeyrekte daha da artması yatırımcıları çekmek için oldukça önem taşımaktadır.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

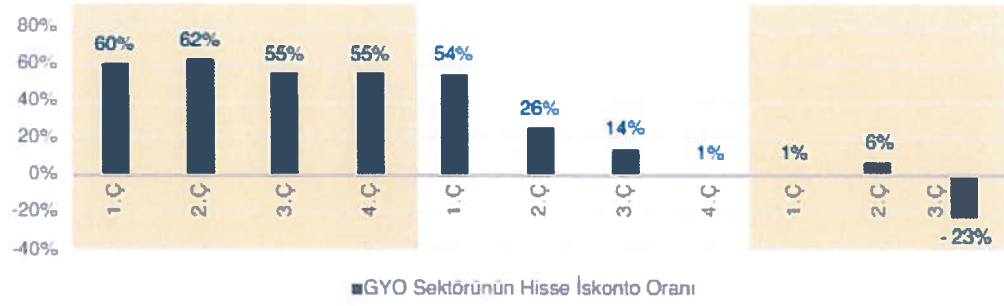
[Handwritten signature]
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

BIST GYO Endeks Performansı (TL)



Kaynak: BIST - Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GYO Sektörünün Hisse İskonto Oranı



30.09.2021 tarihli piyasa değerinin 30.06.2021 tarihli Özkaynaklara göre iskontosudur. Eksi değer prim oranıdır.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Dağıtılan Temettü Tutarları (TL)

GYO	2021	Toplam	Dağıtılan Toplam Temettüdeki Payı
Akiş GYO		465.257.570	7,94%
Akmerkez GYO	63.162.480	467.220.692	7,97%
Alarko GYO	49.920.001	163.150.634	2,78%
Ata GYO		701.701	0,01%
Atakule GYO	70	2.172.011	0,04%
Deniz GYO		1.014.804	0,02%
Emlak Konut GYO	76.962.819	2.451.777.545	41,83%
Halk GYO	4.919.048	35.014.773	0,60%
İş GYO	405	345.635.030	5,90%
Martı GYO		5.708.206	0,10%
Mistral GYO		6.089.495	0,10%
Özak GYO		1.900.079	0,03%
Panora GYO	37.671.001	313.660.039	5,35%
Reysaş GYO		1.135.609	0,02%
Saf GYO		391.323.255	6,68%
Servet GYO		5.102.909	0,09%
Sinpaş GYO		104.597.723	1,78%
Torunlar GYO		194.726.434	3,32%
Vakıf GYO		677.056	0,01%
Yeni Gimat GYO	165.685.801	904.207.343	15,43%
Toplam	398.321.624	5.861.072.906	100%

Kaynak: GYODER 3.Çeyrek Raporu

Kaynaklar:

- <https://www.gyoder.org.tr/files/202111/a59293e1-cd65-4fc3-a5e2-f1e4424cf09e.pdf>
- <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Agustos-2021-37476>
- <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Agustos-2021-37290>



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

İhraççının bu sektörlerdeki/pazarlardakiyeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirketin mevcut durumda devam eden, Merkez Ankara ve Next Level İstanbul projeleri, hasılat paylaşımı modeline göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ihaleye katılım sağlanarak üstlenilmiştir.

Şirket'in ilişkili tarafı olan (Şirket'in hakim ortaklarının yönetiminde olan) Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. yıllar içerisinde, Ankara'da inşaat sektöründe faaliyette bulunmakta olup, en önemli projelerinden biri Next Level Ankara Projesi'dir. Bununla birlikte, Şirket kurucularının sektörde edindikleri tecrübeler ile aile büyüklerinin sektörde çok daha eskiye dayanan bilgi birikimlerinden de yararlanılmaktadır.

Şirketin üstlendiği projelerinin konum itibariyle avantajlı olması, Merkez Ankara Projesi'nin adından da anlaşılacağı üzere Ankara'nın merkezinde bir konumda yer alması, geniş bir müşteri kitlesine hitap ediyor olması, projenin hemen karşısına Ankara'nın en büyük parkının yapılmış olması, Şirketin başlıca avantajlarını oluşturmaktadır.

Şirket'in diğer projesi olan Next Level İstanbul Projesi'nin de İstanbul'un önemli akslarından birinde, üst gelir grubuna hitap edecek bir lokasyonda yer alıyor olması, çoğunlukla ofis ve ticari yapıların yer aldığı bir bölgede lüks konut ihtiyacına cevap verecek konumda bulunması ve her iki projenin de Emlak Konut GYO A.Ş. - Pasifik GYO A.Ş. güvencesi ile pazarlanıyor olması da Şirket'e avantaj sağlamaktadır.

Genç nüfusa sahip ülkemizin konut ihtiyacı dönemsel olarak artmakta veya azalmaktadır. Ancak her daim konuta talep olmakta ve sektör ülke ekonomisinin en önemli bileşenleri arasında yer almaktadır. Şirket, üstlenmiş olduğu projelerde oldukça seçici davranmıştır. Bundan sonraki üstlenecek olduğu projelerde de seçici davranacaktır. Özel lokasyonlarda, detaylı pazar araştırması, müşteri analizi, maliyet fizibilitesi yapılarak projeler üstlenilmektedir.

Ofis sektörü son 10 yılda sermayenin en çok ilgi gördüğü ve en fazla likditeyi kendine çeken gayrimenkul şekli olmuştur. 2010'dan bu yana küresel sermaye hareketlerinin önemli bir kısmını ofis mülklerine yönelik olmuştur. Önümüzdeki dönemde ise esnek çalışmaya şeklinin yaygınlaşacağı ve ofis alanlarının fiziki imkanları ve fonksiyonlarının yeniden tanımlanması beklenmektedir.

İnşaat sektörü Türk ekonomisinin öncü sektörüdür. Büyük ölçüde sanayiye dayanması, yüksek katma değer yaratması, istihdam potansiyelinin yüksekliği başta imalat sektörü olmak



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
[Handwritten signature]

üzere diğer sektörlerle sıkı girdi ve çıktı ilişkileri içinde olması ve yurtdışındaki faaliyetlerin döviz kazandırıcı etkisi nedeniyle inşaat sektörü her dönemde ülkemiz ekonomisi için bir lokomotif işlevi görmektedir. Türkiye ekonomisinin büyüme trendinde geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası belirleyici olmaktadır. İnşaat sektörü etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdam artışında önemli rol oynamaktadır. Ülkemizde yıllardır görülen hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu çoğalan kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir.

Türkiye gayrimenkul pazarı Covid-19 nedeniyle dünya piyasalarıyla benzer bir dönem geçirmiştir. Alternatif yatırım kaynaklarının yüksek getiri sunması ve sıkılaştan para politikasının etkisiyle sektörde bir durgunluk yaşanmakla birlikte salgının control altına alınmaya başlaması ile sektör yeniden çok hızlı bir şekilde canlanmaya başlamış ve hem kira gelirleri hem de gayrimenkul fiyatlarında son aylarda çok hızlı yükselişler yaşanmıştır.

Bu bağlamda İstanbul, Türkiye'nin açık ara en gelişmiş gayrimenkul piyasasına ev sahipliği yapmaktadır. Bunda kentin dinamik nüfusu, her yıl ortalama %1,5'luk nüfus artış hızı, hane halkı sayısında küçülme, konutun bir yatırım aracı olarak değerlendirilmesi gibi faktörler etkili olmaktadır.

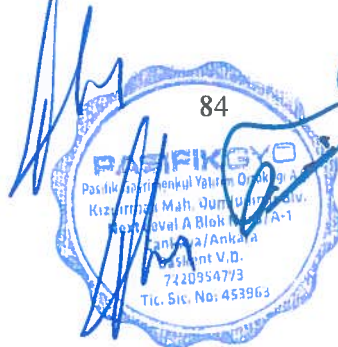
TÜİK verilerine göre son yıldaki Türkiye ve İstanbul konut satış oranları %11 ve %12 şeklinde paralellik göstermektedir. İstanbul'da satılan konutların ülke içindeki oranı %17,7 olup, son üç yılda da benzer seviyelerdedir.

Şirket, geçmişten gelen tecrübe ve bilgi birikimi sayesinde olağanüstü unsurlardan en az şekilde etkilenmesi beklenen bir finansal ve idari yapıyla kurulmuştur. Şirket geçmiş tecrübe ve deneyimleri ile yaşanan olağanüstü koşullardan ders çıkararak, değişen koşullara adaptasyon sürecini en aza indirmişdir.

Şirket özelinde bir dezavantaj olmamakla birlikte, sektördeki tüm paydaşları olumsuz etkileyen dezavantajlı durumlarla karşılaşılabilir. Enflasyondaki artış, buna bağlı olarak inşaat maliyetlerinin artması, satış fiyatlarının arttırılmak zorunda kalınması, konut kredilerindeki yüksek faiz oranları, pandemi döneminin müşteri bakış açısında yarattığı değişim sektörün tamamını olumsuz etkilemektedir. Ancak böyle dönemlerde, değişime ayak uyduran ve kriz dönemlerini fırsata çevirebilen firmalar ayakta kalabilmektedir. Şirket, kurucularının sektör tecrübesi yanı sıra, geniş kadrosu ve dinamik ekibiyle, sektördeki



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TEMA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

değişimlere, ülke politikalarına hızlı bir şekilde adapte olarak bilinmezlikleri en kısa sürede en aza indirgeyebilmeyi hedeflemektedir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket'in kuruluş tarihi 14.12.2020 olup, %99 payına sahip olduğu Pasifik-Merkez Ankara Adi Ortaklığı'nın Merkez Ankara Projesi kapsamında söz konusu projeye ait konut, ofis ve kamu blokları satışlarından 30.09.2021 tarihi itibariyle 799.078.275 TL hasılat elde etmiştir. (31.12.2020 = 32.394.696 TL)

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Şirket'in, 7.1.1 ve 7.2'de sayılan bilgilerin işbu İzahname'nin 5. Bölümünde belirtilen risklerden olumsuz etkilenme durumu bulunmaktadır.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Şirket'in önemli sözleşmelere ilişkin detaylı bilgilere işbu İzahname'nin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22. Bölümünde yer verilmiştir.

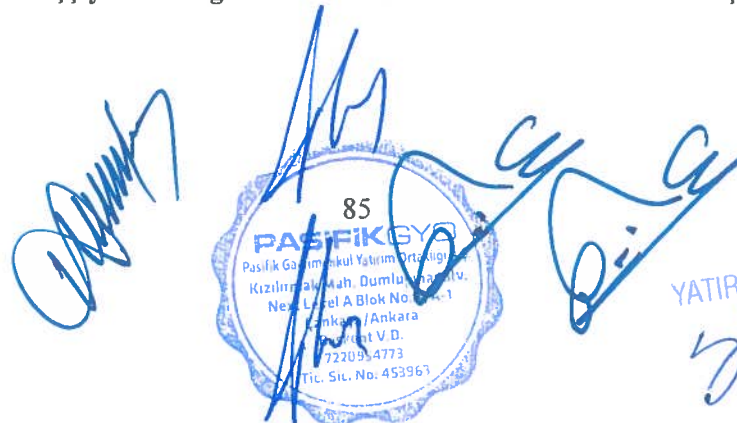
7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççı'nın rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamalar Şirket yönetiminin görüş ve kanaatine dayanmaktadır.

GYO verileri, Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'ların 30.09.2021 kapanış verilerinden elde edilmiştir.

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.



7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Şirket'in ana ortaklarının sahip olduğu başta Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. ile ilgili bilgilere ve diğer ilişkili firmalara aşağıda yer verilmiştir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.:

2008 yılında kurulan firma, Next Level Ankara, Next Level Çayyolu gibi Ankara'da önemli projelere imza atmış, modern ve yenilikçi projeler geliştirmiştir. Bunun yanı sıra Türkiye'nin çeşitli şehirlerinde taahhüt projeleri tamamlamıştır. Yaklaşık 160 çalışanı ile faaliyette bulunan firma aynı zamanda Pasifik Merkez ve Pasifik Levent Adi Ortaklıklarının %1 oranında hissedarıdır.

Diğer İlişkili Firmalar;

- Pasifik Donanım ve Yazılım Bilgi Teknolojileri A.Ş.
- Pasifik Tesis Yönetimi A.Ş.
- Pasifik Eurasia Lojistik ve Dış Ticaret A.Ş.
- Pasifik Eurasia Terminal Hizmetleri Tic. A.Ş.
- İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yat. İnş. A.Ş.
- Akf Yatırım İnş. A.Ş.
- NL Proje Yönetim A.Ş.
- Destel Connect Elektrik Elektronik San. Tic. A.Ş.
- Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş.



8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

İhraççının 30.09.2021 tarihi itibarıyla %99 hisselerine sahip olduğu, Pasifik Merkez Adi Ortaklığı ile Pasifik Levent Adi Ortaklıkları bulunmaktadır.

İştirak Edilen Ortaklık Unvanı	İştirak Edilen Ortaklığının Ödenmiş Sermayesi	İştirak Oranı	İştirak Edilen Ortaklığın Faaliyet Konusu
Pasifik Merkez Adi Ortaklığı	10.000	99,00%	Emlak Konut GYO ile Yanimahalle Ankara'da bulunan 124.475 m2 arsanın hasılat paylaşımı dahilinde inşaat projesinin yapılması
Pasifik Levent Adi Ortaklığı	10.000	99,00%	Emlak Konut GYO ile Ortaköy İstanbul'da bulunan 19.879 m2 arsanın hasılat paylaşımı dahilinde inşaat projesinin yapılması

PASİFİK - MERKEZ ADİ ORTAKLIĞI

Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı hali hazırda; Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı No:3 A/1 Çankaya – Ankara merkez adresinde Başkent Vergi Dairesi'ne bağlı 7220489661 vergi numarası ile faaliyet göstermektedir.

Pasifik - Merkez Adi Ortaklık Sözleşmesi uyarınca, Adi Ortaklığın amacı; Emlak Konut GYO mülkiyetinde bulunan Ankara İli - Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 Ada, 2 Parsel nolu taşınmaz üzerinde yapılacak olan “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinin, verilen teklif kapsamında Emlak Konut GYO ile imzalanan sözleşme hükümlerine uygun olarak ortaklaşa yapılması, iş bitiminde kar/zararın dağıtımı ile Adi Ortaklığın tasfiye edilmesidir.

PASİFİK – LEVENT ADİ ORTAKLIĞI

Pasifik-Levent Adi Ortaklığı hali hazırda; Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı Next Level İş Merkezi Kat:1 Çankaya – Ankara merkez adresinde Başkent Vergi Dairesi'ne bağlı 7220969462 vergi numarası ile faaliyet göstermektedir.

Pasifik – Levent Adi Ortaklık Sözleşmesi uyarınca, adi ortaklığın amacı; Emlak Konut GYO mülkiyetinde bulunan İstanbul İli – Beşiktaş İlçesi – Ortaköy Mahallesi 30 Ada 74-75-76-77-78-104 parsel nolu taşınmazlar üzerinde yapılacak, “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satış



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TERİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Karşılığı Gelir Paylaşımı İşî'nin, verilen teklif kapsamında Emlak Konut GYO ile imzalanan sözleşme hükümlerine uygun olarak ortaklaşa yapılması, iş bitiminde kar/zararın dağıtımı ile adi ortaklığın tasfiye edilmesidir.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Şirket'in satış amacıyla inşaat aşamasında olan Merkez Ankara Projesi, tamamlanmamış proje olarak finansal tablolarında stoklar kaleminde izlenmektedir. Ayrıca, Next Level İstanbul Projesi'nin Emlak GYO ile yapılan sözleşme gereği parsellerin birleştirilmesi sonucunda ruhsat ve proje işlemlerine başlanacak olup inşaat çalışmaları henüz başlamamıştır. Her iki proje kapsamındaki detaylı bilgiler aşağıda sunulmaktadır;

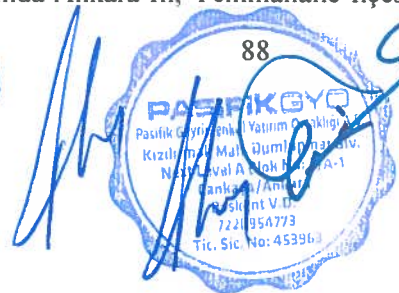
Sahip Olunan Stoklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Arsa	2017	124.475	İstasyon Mah. Yenimahalle/Ankara	*	Konut, Ticari Ünite, AVM ve Otel	-	-	-
Arsa	2021	17.131	Ortaköy Beşiktaş İstanbul	**	Konut, Ofis, Ticari Ünite	-	-	-

* Merkez Ankara Projesi (Pasifik-Merkez Ankara Adi Ortaklığı)

9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%70 Pasifik Merkez Adi Ortaklığı- %30 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi'nde 124.476



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 1.186.436,88 m²'dir. Projenin 28 Eylül 2017 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Projenin ön satışları 28 Temmuz 2018 tarihinde başlamıştır. Proje kapsamından 3 blok kamu ofisi, 1 blok cami, 5 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 1 blok otel, 2 blok teras ofisi, 1 kule, AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir. Projenin fazlar halinde 2025 yılsonuna kadar tamamlanması beklenmektedir. Mevcut durumda Projenin %44'ü tamamlanmıştır.

**** Next Level İstanbul Projesi (Pasifik - Levent Adi Ortaklığı)**

Pasifik GYO'nun ikinci projesi yine %99 hissesine sahip olduğu Pasifik Levent Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilecek olan Next Level İstanbul Projesidir. Proje İstanbul-Beşiktaş ilçesinin Ortaköy semtinde yer almaktadır. Next Level İstanbul Projesi, 29.05.2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Pasifik Levent Adi Ortaklığı arasında yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%55 Pasifik Levent Adi Ortaklığı - % 45 Emlak Konut GYO A.Ş. paylaşımlı) kapsamında İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi 30 Ada, 74-75-76-77-78-104 Parsel'de kayıtlı, turizm-ticaret-konut fonksiyonlu 17.131 m², park fonksiyonlu 2.748 m² olmak üzere toplam 19.879 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilecek olan projenin toplam inşaat alanının 28.266 m² olması planlanmaktadır. Projenin %85'i Konut ve %15'i ise Ticari Alan ve İş yerlerinden (Ofis alanları) oluşacaktır. Projede yapılması planlanan konut sayısı 148 adettir. Projenin ruhsat ve inşaat çalışmaları henüz başlamamıştır.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

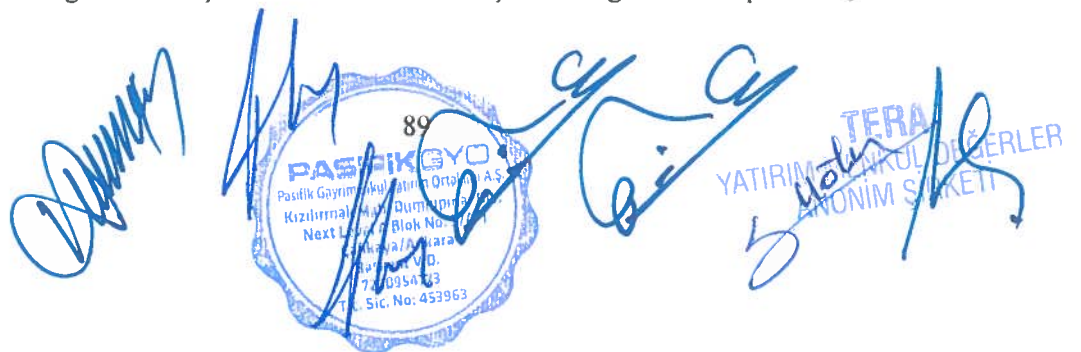
Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Şirket, 31 Aralık 2020 itibarıyla gerçeğe uygun değer ile raporlamaya başlamıştır. Merkez Ankara Projesi için 21.09.2021 tarihli 2021/0008 rapor numaralı SPK Lisanslı Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olan Değerleme Raporunda;



- Değerleme çalışmasında “Pazar Yaklaşımı”, “Nakit Akışı(Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ile değer tespitinde bulunulduğu, ancak projenin gelir getirici bir proje olması göz önünde bulundurularak Gelir Yöntemi ile takdir edilen değer nihai değer takdiri olarak tespit edildiği,

- Gelir Yaklaşımı Yöntemine göre; Projenin tamamlanmış olması halindeki değerinin arsa Satışı Karşılığı %30 Emlak GYO Şirket Payı Gelir oranı ve maliyetler düşüldükten sonra oluşan bugünkü değerinin 2.092.283.162-TL olarak bulunduğu, projenin tamamlanmış olması halinde Şirket payına (%99) düşen değer ise KDV Hariç 2.071.360.330 TL olduğu (KDV dahil 2.444.205.189TL),

- Gelir yaklaşımına göre, mevcut %44.02 oranındaki tamamlanma seviyesi dikkate alındığında mevcut durum itibariyle Şirket payına düşen kısmın 911.812.817 TL (2.092.283.162 TL*%44,02*%99*) (KDV dahil 1.075.939.124 TL) olduğu

belirtilmektedir.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Şirketin 30.09.2021 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	30.09.2021
Haklar	418.777	412.064	-	830.841
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2021	Dönem Gideri	Çıkışlar	30.09.2021
Haklar	-134.255	-207.293	-	-341.548
MODV (Net)	284.523	-	-	489.293

Maddi Olmayan Duran Varlıklar için hesaplanan 2021 dönem amortisman giderlerinin toplamı 75.191-TL'dir. Bu tutarın 71.233 TL'si Satılan Mamuller Maliyetine, 285 TL'si Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderlerinde, 3.673 TL'si Genel Yönetim Giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Şirketin 31.12.2020 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
Haklar	397.437	21.340	-	418.777
Birikmiş Amortisman	1.01.2020	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.12.2020
Haklar	-85.243	-49.011	-	-134.255
MODV (Net)	312.194			284.523

Maddi Olmayan Duran Varlıklar için hesaplanan 2020 dönem amortisman giderlerinin toplamı 49.011 TL'dir. Bu tutarın 48.136 TL'si Satılan Mamuller Maliyetine, 875 TL'si Genel Yönetim Giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihracçının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Maddi olmayan duran varlıklar kalemi haklardan ibaret olup, Şirket'in faaliyetlerinde yüksek öneme sahip değildir.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihracçı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.



9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

(TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	31.12.2020	30.09.2021
Dönen varlıklar	970.759.854	2.282.951.086
Nakit ve Nakit Benzerleri	887.687	3.712.720
Ticari Alacaklar	97.397.331	41.191.728
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6.764.506	294.025
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	90.632.825	40.897.703
Diğer Alacaklar	-	159.740
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar*	-	159.740
Stoklar	783.114.907	1.452.080.956
Peşin Ödenmiş Giderler	71.482.444	668.151.226
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	33.903.386	217.970.679
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	37.579.058	450.180.547
Diğer Dönen Varlıklar	17.877.485	117.654.716
Duran Varlıklar	157.127.992	18.434.663
Diğer Alacaklar	731.176	1.450.630
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	731.176	1.450.630
Kullanım Hakları	489.176	464.630



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Maddi Duran Varlıklar	8.080.054	15.888.078
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	284.523	489.293
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	284.523	489.293
Peşin Ödenmiş Giderler	141.783.047	142.032
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	141.783.047	142.032
Ertelenmiş Vergi Varlığı	5.760.016	-
TOPLAM VARLIKLAR	1.127.887.846	2.301.385.749

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

(*) GYO Tebliği'nin 23. maddesinin birinci fıkrasının (f) bendi kapsamında gayrimenkul yatırım ortaklıklarının sermayesine %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları dışındaki ilişkili taraflarına borç vermesi yasaklanmıştır. Bu kapsamda, 159.740 TL tutarındaki alacak tahsil edilmiş olup, son durum itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan ticari olmayan alacağı bulunmamaktadır.

(TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
YÜKÜMLÜLÜKLER	31.12.2020	30.09.2021
Kısa vadeli yükümlülükler	23.206.695	75.225.525
Diğer Finansal Yükümlülükler	320.454	320.018
Ticari Borçlar	21.612.341	69.135.830
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9.280	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	21.603.061	69.135.830
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	362.153	1.281.499
Diğer Borçlar	767.635	4.042.819
Ertelenmiş Gelirler	48.007	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	857	73.299
Kısa Vadeli Karşılıklar	93.879	366.133
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	93.879	366.133
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.369	5.927

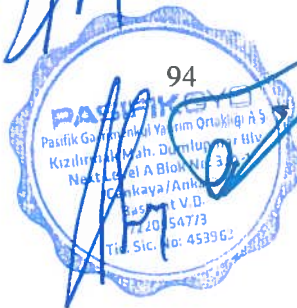


Uzun vadeli yükümlölükler	1.122.759.279	2.022.414.596
Diğer Finansal Yükümlölükler	149.428	112.847
Diğer Borçlar	239.889.401	837.976.433
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	233.744.992	822.338.229
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6.144.409	15.638.204
Ertelenmiş Gelirler	881.690.970	1.181.496.693
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	3.126.529	8.909.787
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	878.564.441	1.172.586.906
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.029.480	2.828.623
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	465.170	1.778.133
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	564.310	1.050.490
TOPLAM KAYNAKLAR	1.145.965.974	2.097.640.121
Özkaynaklar	(18.078.128)	203.745.628
Ödenmiş Sermaye	12.500	200.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	694.616	1.709.847
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	821.062	1.830.292
- Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(126.446)	(120.445)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	10.000
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(16.385.576)	(40.324.648)
Net Dönem Karı/Zararı	(2.399.668)	42.350.429
TOPLAM ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER	1.127.887.846	2.301.385.749

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Dönen Varlıklar:

Şirket'in dönen varlıkları; nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in dönen varlıkları 31.12.2020'de 970.759.854 TL iken 30.09.2021 döneminde ise %135 oranında artışla 2.282.951.086 TL olmuştur. Bu artışın temel nedeni Şirket'in, Pasifik Merkez Adi Ortaklığı'ndaki payının %49,90'dan %99'a yükselmesidir.

Şirket'in proje kapsamında yapılmakta olan gayrimenkulleri stoklar kaleminde izlenmektedir. Stoklar kalemi 31.12.2020 döneminde 783.114.907 TL iken 30.09.2021 döneminde %85 oranında artarak 1.452.080.956 TL'ye yükselmiştir. Söz konusu artışın nedeni, inşaatı tamamlanan bir kısım konut ve işyerinin satışının yapılmış olmasına rağmen henüz devir ve teslim işlemlerinin sonlandırılmamış olmasıdır.

31.12.2020 döneminde 71.482.444 TL olan peşin ödenmiş giderler kalemi 30.09.2021 döneminde %835 oranında artarak 668.151.226 TL'ye yükselmiştir. Peşin ödenmiş giderler kalemindeki artış, Şirket'in Pasifik Merkez Adi Ortaklığı'ndaki payının yükselmesi ve yeni proje (İstanbul Ortaköy) kapsamında ödenen arsa payından kaynaklanmaktadır.

31.12.2020 döneminde 17.877.485 TL olan diğer dönen varlıklar kalemi 30.09.2021 döneminde %558 oranında artarak 117.654.716 TL'ye yükselmiştir. Diğer dönen varlıklardaki artış ise devreden KDV'den kaynaklanmaktadır.

Söz konusu iki dönemde şirketin nakit ve nakit benzerleri %318 oranında artarken ticari alacaklar kalemi ise %58 oranında azalmıştır.

Duran Varlıklar:

Şirketin duran varlıkları diğer alacaklar, kullanım hakları, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş vergi varlığı kalemlerinden oluşmaktadır.

31.12.2020 döneminde duran varlıkları 157.127.992 TL olan şirketin 30.09.2021 döneminde ise duran varlıkları %88 oranında azalarak 18.434.663 TL'ye gerilemiştir.

Duran varlıklarda yaşanan bu düşüşte 31.12.2020 döneminde 141.783.047 TL olan peşin ödenmiş giderler kaleminin 30.09.2021 döneminde 142.032 TL'ye gerilemesi etkili olmuştur.



Peşin ödenmiş giderler kalemindeki düşüşün nedeni, Merkez Ankara projesi kapsamında Faz A bölümü inşaatının tamamlanmasıdır.

31.12.2020 döneminde 5.760.016 TL olan ertelenmiş vergi varlığı kalemi 30.09.2021 döneminde Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi D-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın Kurumlar Vergisi'nden muaf olması nedeni ile cari dönem içerisinde iptal edilerek sıfırlanmıştır.

30.09.2021 tarihi itibarıyla Şirket'in duran varlıkları içerisinde maddi duran varlıklar kalemi %86,2 ile en yüksek kalem konumundadır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler:

Şirketin kısa vadeli yükümlülükleri diğer finansal yükümlülükler, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler, dönem karı vergi yükümlülüğü, kısa vadeli karşılıklar ve diğer kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Şirketin 31.12.2020 döneminde 23.206.695 TL olan kısa vadeli yükümlülükleri 30.09.2021 döneminde %224 oranında artarak 75.225.525 TL'ye yükselmiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerde görülen bu artışta ticari borçlar kaleminde yaşanan artış etkili olurken ticari borçlar kalemi aynı zamanda %91,90'lik oran ile tüm kısa vadeli yükümlülük kalemleri içerisinde 30.09.2021 tarihi itibarıyla en yüksek kalem konumundadır.

31.12.2020 döneminde 21.612.341 TL olan ticari borçlar kalemi 30.09.2021 döneminde %220 oranında artarak 69.135.830 TL'ye yükselmiştir.

Uzun Vadeli Yükümlülükler:

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri diğer finansal yükümlülükler, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler ve uzun vadeli karşılıklar kalemlerinden oluşmaktadır.

30.09.2021 döneminde 2.022.414.596 TL olan Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri 31.12.2020 dönemine göre %80 oranında artmıştır. 30.09.2021 tarihi itibarıyla Şirket'in uzun vadeli yükümlülüklerinin %41,4'ü diğer borçlar kaleminden, %58,4'ü ise ertelenmiş gelirler kaleminden oluşmaktadır.

Diğer borçlar kalemi 30.09.2021 döneminde 31.12.2020 dönemine göre %249 oranında artarak 837.976.433 TL'ye yükselmiştir. Diğer borçlar kaleminin ağırlıklı kısmı ilişkili taraf

olan Pasifik Yatırım İnşaat A.Ş.'ye olan borçları içermekte olup, Pasifik Yatırım İnşaat



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

A.Ş.'nin Şirket'in proje inşaatlarının tamamlanması amacı ile kullandığı kredilerin Şirket'e aktarılması sonucu oluşmaktadır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. tarafından kullanılan kredilerin vadesi 3 ile 5 yıl arasında ve 6 ay ile 1 yıl ödemesiz dönem içermekte olup, faiz oranları %15-18 aralığındadır. Halk Bankası nezdinde Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. için verilen 525.000.000 TL tutarlı nakdi ve gayrinakdi kredilerinin muhatabının Şirket, kefalet verenin ise Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. olacak şekilde revize edilmesi süreci devam etmekte olup, yapılacak kredi sözleşmesi değişikliği sonucu Şirket kredi borçlusu olarak kredi faiz giderlerini de üstlenecektir. Şirket bundan sonraki dönemde bankalardan kredi kullanması halinde faiz yüküne maruz kalacaktır.

Ertelenmiş gelirler hesabında ise satışı yapılan, ancak henüz teslim edilemeyen gayrimenkuller için alınan ödemeler izlenmektedir.

Özkaynaklar:

31.12.2020 döneminde ödenmiş sermayesi 12.500 TL olan şirket sermaye artırımını yaparak ödenmiş sermayesini 30.09.2021 döneminde 200.000.000 TL'ye yükseltmiştir. Öte yandan 31.12.2020 döneminde hem geçmiş yıl hem de cari dönem zararı ile -18.078.128 TL olan şirketin özkaynakları sermaye artırımı ve net dönem zararının net dönem karına dönmesiyle 30.09.2021'de 203.745.628 TL olmuştur. Şirketin Pasifik Merkez Adi Ortaklığı'ndaki payının %49,90'dan %99'a çıkması nedeni ile geçmiş yıllar zararları yükselmiştir.

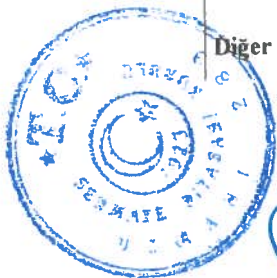


10.2. Faaliyet sonuçları:

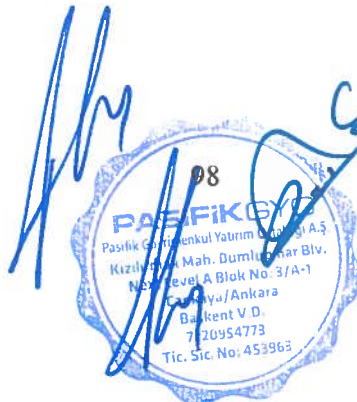
10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
Kar Zarar Tablosu (TL)	31.12.2020	30.09.2021
Hasılat	32.559.375	799.078.275
Satışların maliyeti (-)	(24.934.222)	(738.067.373)
Brüt Kar (Zarar)	7.625.153	61.010.902
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(5.342.773)	(9.166.466)
Genel yönetim giderleri (-)	(129.378)	(2.128.451)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.981.095	137.680
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(221.939)	(595.843)
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	4.912.158	49.257.822
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değ. Düş. Kazançları (Zararları) ve Değ. Düş. Zararlarının İpt.	(79.957)	153.997
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	4.832.201	49.411.819
Finansman gelirleri	4.930.427	5.308.954
Finansman giderleri (-)	(12.938.162)	(169.627)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	(3.175.534)	54.551.146
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri	775.866	(12.200.717)
- Dönem vergi gideri	(425.508)	(642.719)
- Ertelenmiş vergi geliri/gideri	1.201.374	(11.557.998)
Dönem Karı (Zararı)	(2.399.668)	42.350.429
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		
- Ana Ortaklık Payları	(2.399.668)	42.350.429
Pay Başına Kazanç	(191,97)	0,212

Diğer Kapsamlı Gelirler



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Kapsamlı Gelir veya Giderler	694.616	1.015.231
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Sonrası	821.062	1.009.230
Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Sonrası	(126.446)	6.001
Toplam Kapsamlı Gelirler	(1.705.052)	43.365.660

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

31.12.2020 döneminde 32.559.375 TL hasılat elde eden şirket 30.09.2021 döneminde ise hasılatını %2354 oranında artırarak 799.078.275 TL'ye yükseltmiştir. Söz konusu satış geliri, Merkez Ankara Projesi kapsamında satışı yapılmış gayrimenkullerden oluşmaktadır.

31.12.2020 itibariyle kar/zarar tablosunda görünen 32 milyon TL satış geliri, Adi Ortaklığın Emlak Konut GYO'dan sözleşme ile satın almış olduğu bağımsız bölümlere ait sözleşmelerin devir edilmesinden oluşmaktadır. Satın alma bedeli de aynı dönem Gelir tablosu maliyetleri içerisinde yer almaktadır. 31.12.2020 tarihli Kar/zarar tablosuna yansıtılan gelir, Merkez Ankara Projesi satış gelirinin %49,90'dır. (31.12.2020 tarihi itibariyle, Pasifik Merkez Adi Ortaklığının %49,90'nı Şirket'e aittir.)

30.09.2021 itibariyle kar/zarar tablosunda görünen 799 milyon TL satış geliri, kamuya ait olan ve teslim edilen (3) adet ofis binası satış gelirinden oluşmaktadır. 30.09.2021 tarihli Kar/zarar tablosuna yansıtılan gelir, Merkez Ankara Projesinde yapılan ofis binalarının satış gelirinin %99'udur. (30.09.2021 itibariyle, Pasifik Merkez Adi Ortaklığının %99'u Şirket'e aittir.)

Not: Yapılan satışlar, henüz teslim edilmediği için, Ertelenmiş Gelirler hesabında izlenmektedir.

Hasılat kaleminde yaşanan bu ciddi yükselişe paralel olarak şirketin brüt karı söz konusu dönemlerde %700, esas faaliyet karı %903 oranında artmıştır. 31.12.2020 döneminde 2.399.668 TL dönem zararı elde eden şirket, hasılat kalemindeki ciddi artış ile 30.09.2021 döneminde ise 42.350.429 TL dönem karı elde etmiştir.

Şirket, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. tarafından kullanılan kredilerin aktarılması suretiyle fon sağlamakta olup, ilgi fonlar için faiz talep edilmediği için finansal giderlerde bir önceki döneme göre düşme yaşanarak Finansman gideri 169.627 TL olarak gerçekleşmiştir. Pasifik Yatırım İnşaat A.Ş. tarafından kullanılan kredilerin vadesi 3 ile 5 yıl arasında ve 6 ay



ile 1 yıl ödemesiz dönem içermekte olup, faiz oranları %15-18 aralığındadır. Halk Bankası nezdinde Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. için verilen 525.000.000 TL tutarlı nakdi ve gayrinakdi kredilerinin muhatabının Şirket, kefalet verenin ise Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. olacak şekilde revize edilmesi süreci devam etmekte olup, yapılacak kredi sözleşmesi değişikliği sonucu Şirket kredi borçlusu olarak kredi faiz giderlerini de üstlenecektir. Şirket bundan sonraki dönemde bankalardan kredi kullanması halinde faiz yüküne maruz kalacaktır.

Rasyolar	31.12.2020	30.09.2021
Brüt Kar Marjı	23.4%	7.6%
Faaliyet Kar Marjı	6.6%	6.2%
FAVÖK Kar Marjı	9.4%	6.3%
Esas Faaliyet Kar Marjı	9.4%	6.3%
Net Kar Marjı	-7.4%	5.3%

FAVÖK = Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kar

2021 yılının ilk 9 ayında, brüt kar marjı %7.6 ve FAVÖK kar marjı %6.3 olarak gerçekleşmiştir.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Şirket'in kuruluş tarihi 14.12.2020 olup, 31.12.2020 döneminde 32.559.375 TL hasılat elde eden şirket 30.09.2021 döneminde ise hasılatını %2354 oranında artırarak 799.078.275 TL'ye yükseltmiştir. Bu satış geliri, Merkez Ankara Projesi kapsamında satışı yapılmış gayrimenkullerden oluşmaktadır.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

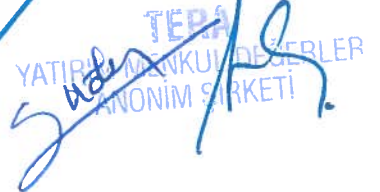
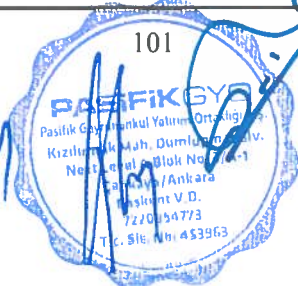
Yoktur.



10.3. İhraççının borçluluk durumu

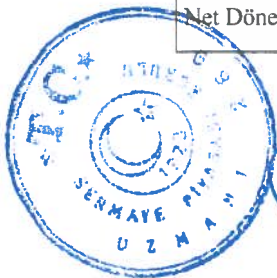
Şirket'in 30.09.2021 tarihi itibarıyla borçluluk durumu aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	75.225.525
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	75.225.525
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	2.022.414.596
Garantili	-
Teminatlı*	-
Garantisiz/Teminatsız	2.022.414.596
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	2.097.640.121
Özkaynaklar	203.745.628
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	200.000.000
Yasal yedekler	10.000
Diğer yedekler	-
TOPLAM KAYNAKLAR	2.301.385.749
Net Borçluluk Durumu	
A. Nakit	3.712.720
B. Nakit Benzerleri	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	3.712.720
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	-



Uzun Vadeli Fon Kaynakları	2.022.414.596
Diğer Finansal Yükümlülükler	112.847
Diğer Borçlar	837.976.433
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	822.338.229
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	15.638.204
Ertelenmiş Gelirler	1.181.496.693
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8.909.787
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	1.172.586.906
Uzun Vadeli Karşılıklar	2.828.623
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	1.778.133
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	1.050.490
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	2.097.640.121
Özkaynaklar	203.745.628
Ödenmiş Sermaye	200.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak	1.709.847
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	1.830.292
- Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(120.445)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10.000
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(40.324.648)
Net Dönem Karı/Zararı	42.350.429
TOPLAM KAYNAKLAR	2.301.385.749

	%
Kısa Vadeli Yükümlülükler/Pasif	3,27
Uzun Vadeli Yükümlülükler/Pasif	87,88
Özkaynak/Pasif	8,85
Net Dönem Karı/Pasif	1,84



Şirket'in fon kaynakları içinde en büyük kalemi 1.181.496.693 TL tutarındaki ertelenmiş gelirler oluşturmaktadır. Bu tutar Merkez Ankara Projesi kapsamında satışı yapılmış ancak teslimatı yapılmamış gayrimenkuller için alınan ödemelerden oluşmaktadır. Diğer önemli kaynak ise 822.338.229 TL tutarındaki Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'ye olan borçtur. Şirket, Projelerin finansmanında kullanılmak üzere Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. tarafından kullanılan kredilerin kendisine aktarılması suretiyle fon sağlamaktadır.

Halk Bankası nezdinde Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. için verilen 525.000.000 TL tutarlı nakdi ve gayrinakdi kredilerinin muhatabının Şirket, kefalet verenin ise Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. olacak şekilde revize edilmesi süreci devam etmekte olup, yapılacak kredi sözleşmesi değişikliği sonucu Şirket kredi borçlusu olacaktır. Bu kapsamda, Şirket'in önemli fon kaynaklarından biri de finansal borçlar (banka kredileri) olacaktır.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Şirket'in 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihleri itibarıyla özet nakit akış tablosu aşağıdaki gibidir.

ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU	31.12.2020	30.09.2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları	9.170.059	(201.735.310)
Dönem Kârı/(Zararı)	(2.399.668)	42.350.429
Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	8.855.587	9.543.121
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	2.714.140	(253.628.860)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(301.351)	(648.133)
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları	(4.990)	(9.900)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(296.361)	(638.233)
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	(275.021)	(638.233)
<i>Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	(21.340)	0
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(3.640.327)	205.208.477
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri	12.500	199.987.500
Alınan Faiz	4.547.503	5.306.120
Ödenen Faiz	(12.928.322)	(85.143)
Ortak Kontrole Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)	4.727.992	0
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	500.390	2.825.033



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Şirket 01.01.-30.09.2021 döneminde 42.350.429 TL dönem karı elde etmiştir.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Pasifik GYO nakit akışını projeden elde ettiği gelirler ile sağlamaktadır.

Şirket'in önümüzdeki süreçte yüksek miktarda borçlanma ihtiyacında bulunması öngörülmektedir. İhtiyaç ortaya çıkması durumunda banka kredisine başvurulacaktır.

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket'in mevcut yükümlülükleri karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır.

Şirket'in 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihi itibarıyla işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Finansal Kalemler (TL)	30.09.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	2.282.951.086	970.759.854
Kısa Vadeli Yükümlülükler	75.225.525	23.206.695
İşletme Sermayesi	2.207.725.561	947.553.159

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

Yoktur.

11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirketin mevcut durumda iki projesi bulunmaktadır.

Bu yatırımlar Şirketin %99 hissesine sahip olduğu adi ortaklık vasıtasıyla gerçekleştirilmektedir/gerçekleştirilecektir. Şirket; Pasifik Merkez Adi Ortaklığının %99 hissesine sahip olup, bu adi ortaklık tarafından Merkez Ankara projesi'ni sürdürmekte olup, bu proje Emlak Konut GYO işbirliği ile arsa satış karşılığı hasılat paylaşımı şeklinde gerçekleştirilmektedir. Merkez Ankara Projesinin %44'ü tamamlanmış olup, projenin devamı için gereken finansmanın, konut ve ofis satışlarından elde edilecek gelirler ve özkaynak ile fonlanması planlanmaktadır. Ayrıca, ihtiyaç duyulması halinde banka kredisi kullanılabilecektir.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Şirketin ikinci projesi ise %99 hissesine sahip olduğu Pasifik Levent adi ortaklığı tarafından gerçekleştirilecek Next Level İstanbul Projesi olup, Levent semtinde yer almaktadır. Bu proje de Emlak Konut GYO işbirliği ile arsa satış karşılığı hasılat paylaşımı şeklinde gerçekleştirilmekte ve projenin finansmanın, konut ve ofis satışlarından elde edilecek gelirler ve özkaynak ile fonlanması planlanmaktadır. Ayrıca, ihtiyaç duyulması halinde banka kredisi kullanılabilecektir.

Ayrıca fon kullanım raporunda da belirtildiği üzere halka arz gelirinin %70'i de yukarıda yer verilen projelerin finansmanında kullanılacaktır.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

2020 yılında tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi etkisiyle global ölçekte ofis pazarları ve kiralama faaliyetlerinde çok ciddi düşüşler yaşanmış olsa da 2021 yılının son çeyreğine girdiğimiz bugünlerde global ölçekte gayrimenkul sektör talebinde ciddi bir toparlanma görülmeye başlanmıştır. Bu durumda aşılmanın yaygınlaşması ile Covid-19 salgının kontrol altına alınmaya başlamış olmasının çok büyük etkisi olmuştur. Pandeminin azalması ile sektörün iyileşme hızında ve gücünde önemli farklılıklar olmaya başlanmıştır.

Salgın nedeniyle yine hem tatil hem iş seyahatlerinde oluşan düşüşler konaklama endüstrisi üzerinde ciddi bir olumsuz etki yaratmıştır. 2021 yılında ise aşılama konusunda görülen hızlı gelişim bu sektörlerde de olumlu bir yükseliş trendi oluşturacaktır. Önümüzdeki dönemde bu gelişime bağlı olarak sektörel yatırımların önemli kısmının otel yatırımlarına yönelmesi şaşırtıcı olamayacaktır.



Türkiye’de ise gayrimenkul piyasası salgının etkisi ile perakende sektörünün üç temel bileşeni olan yatırımcı, perakendeci ve tüketici birliğinin sektörün sürdürülebilirliği açısından ne denli önemli olduğunu yeniden hatırlatan bir dönem olmuştur. Perakende sektöründe görülen daralmaya rağmen AVM’ler yatırıma elverişli en önemli gayrimenkul varlık sınıflarından biri olarak ön planda yer almaya devam etmektedir. Türkiye 84 milyon nüfusu ile Avrupa’nın nüfusu en yüksek 3. ülkesi olmasının yanında 2040 yılına dair yapılan tahminlerde nüfusun 100 milyona yaklaşacağı ve satın alma gücünde ciddi bir artış oluşacağı beklenmektedir. Ortalama yaşın 32,7 olduğu ülkemizde genç nüfus Türkiye pazarının Avrupa’daki pazarlar arasında en çok gelişim gösterme potansiyeline sahip Pazar olarak konumlanmasını sağlamaktadır.

2021 yılının kalanında ve 2022 yılında ise alışveriş merkezi yatırımcıları açısından ana gündemin AVM’lerin mümkün olan en sağlıklı ve dolu bir şekilde devamlılığının sağlanmasının ve borçların yeniden yapılandırılması olması beklenmektedir. AVM’lerin alan kullanımı noktalarının gözden geçirilmesi ve atıl alanların şehir içi dağıtım merkezi, çalışma alanı, eğitim kurumu ve farklı eğlence konseptleriyle alternatif kullanımların hızlıca uyumlandırılması beklenmektedir.

2020 yılında yine Covid-19 etkisiyle kiralama işlemlerinde %40’a yakın düşüş görülmüştür. 2021 ve 2022 yılları için ofis piyasasının geleneksel gelişiminden ziyade trend gelişimi bazında dönüşüm yaşaması beklenmektedir. Firmaların yeni ofis alanı tercihlerinde çalışanların daha çok metro gibi toplu taşımayı tercih etmeye başlamaları ile birlikte metro hattına yakın olan konumlara öncelik verme eğilimi öne çıkmaktadır. Uluslararası kiracılar başta olmak üzere kiracılar ofis binası seçiminde sürdürülebilirlik konsepti ve çevresel politikalara daha fazla dikkat etmektedir. LEED ve BREEAM gibi sertifikalara sahip olan ofis binaları yakın gelecekte daha fazla tercih edilecektir.

İstanbul ofis pazarının önümüzdeki yıllarda aşağıdaki hususlar çerçevesinde şekillenmesi beklenmektedir

- Uzaktan çalışmanın yeni normal haline gelmesiyle uydu ofis konseptinin önümüzdeki aylarda özellikle hazır ofislerde hayata geçirilmesi beklenmektedir
- Geçtiğimiz yıllarda yavaşlayan ve salgın döneminde durma noktasına gelen yabancı şirketlerin sektöre yeniden geri dönmelerinin hızlanacağı düşünülmektedir, burada TL’nin değer kaybetmesi nedeniyle daha ucuz piyasa fiyatlarının yanı sıra yeni inşa edilen A sınıfı



ofis stokları yanında kalifiye işgücüne ulaşmada sorun olmaması da şirketlerin dikkatini yeniden İstanbul'a yönelmesinde önemli bir rol oynaması beklenmektedir

- Covid-19 aşılama süreci ile salgının kontrol altına alınmaya başlaması ile şirketlerin organizasyonel dönüşümlerini hızlandıracağı ve ofis ihtiyaçlarını daha doğru belirleyecekleri öngörülmektedir. Bu doğrultuda kiralama işlem hacminin önümüzdeki yıl artacağı tahmin edilmektedir.

13.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu İzahnamenin 5. Maddesinde belirtilen riskler dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirtisizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

14.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.



15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı %
Fatih ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 2 Yıl 2 Ay	66.666.667	33,34
Abdülkerim FIRAT	Yönetim Kurulu Bşk Vekili	Yönetim Kurulu Bşk Vekili	3 Yıl / 2 Yıl 2 Ay	66.666.667	33,33
Mehmet ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl 2 Ay	66.666.666	33,33
Mehmet Ömür ÖZÜPEK	Yönetim Kurulu Üyesi	Genel Müdür Yardımcısı	3 Yıl / 2 Yıl 2 Ay	-	-
Fatih Nusret DUR	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl 2 Ay	-	-
Cem Tayfun YILMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl 2 Ay	-	-
Murat ÖZGÜMÜŞ	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl 2 Ay	-	-

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı %
Mustafa CANDAN	Genel Müdür	Genel Müdür	-	-
Rasim FIRAT	Finans Müdürü	Finans Müdürü	-	-
H.Eser DİLSİZ	İş Geliştirme Müdürü	İş Geliştirme Müdürü	-	-



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

İhraççı 11.12.2020 tarihinde “Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi” unvanı ile Ankara’da süresiz olarak kurulmuş ve tescili ise 14.12.2020 tarihli TTSG’de yayınlanmıştır. Şirket kuruluş sermayesi 50.000 adet paya ayrılmış toplam 50.000 TL’dir. Bu payların %33,34’ü Fatih ERDOĞAN’a, %33,33’ü Abdülkerim FIRAT’a ve %33,33’ü Mehmet ERDOĞAN’a aittir. Şirket sermayesi kuruluşundan sonra 29.03.2021 tarihli 10297 sayılı TTSG yayımlandığı üzere, sermaye artışına gidilerek ödenmiş sermayesi 50.000 TL’den 49.450.000 TL’ye yükseltilmiştir. 26.04.2021 tarihinde gerçekleştirilen 5.010 TL tutarındaki sermaye artırımını ile çıkarılmış sermayesi 49.455.010 TL’ye ve 30.04.2021 tarihinde gerçekleşen 150.544.990 TL tutarındaki sermaye artışı ile de çıkarılmış sermayesi 200.000.000 TL’ye artırılmıştır. 03.05.2021 tarih ve 10321 sayılı TTSG’de yayınlanmış olduğu üzere mevcut durumda Şirket sermayesi 200.000.000 adet paya ayrılmış toplam 200.000.000 TL olup, Şirket’in kurucu ortaklarının pay oranları kuruluşundan itibaren değişmemiştir.

15.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

İhraççının Yönetim Kurulu Başkanı olan Fatih Erdoğan ile Yönetim Kurulu üyesi olan Mehmet Erdoğan kardeşlerdir.

15.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Şirkette Bulunduğu Süre (Yıl)	İş Tecrübesi (Yıl)	Tahsil Durumu
Fatih ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Başkanı	1	21	Lisans
Abdülkerim FIRAT	Yönetim Kurulu Bşk Vekili	1	23	Lisans
Mehmet ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi	1	30	Lise
M.Ömür ÖZÜPEK	Yönetim Kurulu Üyesi	1	29	Yüksek Lisans
F.Nusret DUR	Yönetim Kurulu Üyesi	1	23	Yüksek Lisans



Cem Tayfun YILMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	1	17	Yüksek Lisans
Murat ÖZGÜMÜŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	1	32	Lisans
Mustafa CANDAN	Genel Müdür	1	28	Yüksek Lisans
A.Rasim FIRAT	Finans Müdürü	1	31	Lisans
H.Eser DİLSİZ	İş Geliştirme Müdürü	1	16	Lisans

Fatih ERDOĞAN – Yönetim Kurulu Başkanı

1977 yılında Rize’de doğan Fatih Erdoğan, 1999 yılında Gazi Üniversitesi Mühendislik Fakültesi, Makine Mühendisliği Bölümünden mezun olmuştur. Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Tic. A.Ş.’de Y.K. Üyesi olarak görev yapmakta olan Sn. Fatih Erdoğan ayrıca Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., Pasifik Tesis Yönetim A.Ş., Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş., NL Proje Yönetim A.Ş., NL Perakende Sinema ve Spor Hizmetleri A.Ş., Pasifik Trade Dış Ticaret Lojistik A.Ş. ve Pasifik Eurasia Terminal Hizmetleri ve Tic. A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Abdülkerim FIRAT - Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1977 yılında Rize’de doğmuş ve 2000 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. Abdülkerim Fırat Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., Pasifik Tesis Yönetim A.Ş., Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş., NL Proje Yönetim A.Ş., NL Perakende Sinema ve Spor Hizmetleri A.Ş., Pasifik Trade Dış Ticaret Lojistik A.Ş. ve Pasifik Eurasia Terminal Hizmetleri ve Tic. A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır.

Mehmet ERDOĞAN - Yönetim Kurulu Üyesi

1967 yılında Rize’de doğan Mehmet Erdoğan, Rize İmam Hatip Lisesinden 1988 yılında mezun olmuştur. Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Tic. A.Ş.’de YK Başkanı olarak görev yapmakta olan Mehmet Erdoğan, ayrıca Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., Pasifik Tesis Yönetim A.Ş., Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş., NL Proje Yönetim A.Ş., NL Perakende Sinema ve Spor Hizmetleri A.Ş., Pasifik Trade Dış Ticaret Lojistik A.Ş. ve Pasifik Eurasia Terminal Hizmetleri ve Tic. A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Mehmet Ömür ÖZÜPEK – Yönetim Kurulu Üyesi

Ömür Özüpek, 1987 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi, Makine Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. İstanbul Üniversitesi MBA programını 1988 yılında ve 1993 yılında ise Southbank University (London) Finance & Investment programı ile ikinci lisans derecesini yapmıştır. Ömür Özüpek 1990-1993 yıllarında Londra’da çeşitli bankalarda çalıştıktan sonra, Türkiye’de 1993 yılında Bank Express, 1996-1999 Or Invest (Dublin), 1999-2004 Commodity Securities (Switzerland) şirketinde çalışmıştır. 2004-2014 yılları arasında Koç Holding bünyesinde çeşitli şirketlerde yönetici olarak çalıştıktan sonra, farklı sektörlerde üst düzey yönetici olarak çalışmış ve mevcut durumda Pasifik Grup CFO’su olarak görev yapmaktadır. Ömür Özüpek SPK İleri Derece ve Kurumsal Yönetim Dereceleme Lisanslarına sahiptir.

Fatih Nusret DUR - Yönetim Kurulu Üyesi:

1977 yılında Ankara’da doğmuş ve 1999 yılında Gazi Üniversitesi Mühendislik Fakültesi bölümünden mezun olmuş ve yine aynı üniversitede yüksek lisansını tamamlamıştır. Nusret Dur finans sektöründe çeşitli kademelerde yöneticilik görevi yapmıştır. Finans sektöründeki kariyerine 2007 yılında Ziraat bankasında başlamış olup 2018 yılına kadar bankada çeşitli kademelerde müdür ve yöneticilik yaptıktan sonra en son Banka Genel Müdürlüğü’nde Daire Başkanı olarak görev almış ve 2018 yılında bu görevinden ayrılarak Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’de Genel Müdür olarak çalışmaya başlamıştır.

Kariyerinin son 3 yılında İnşaat sektöründe üst düzey yöneticilik yaparak geçirmiş ve bu süre içinde Next Level Çayyolu ve Merkez Ankara gibi çok önemli 2 projenin gerçekleştirilmesinde aktif görev almıştır.

Murat ÖZGÜMÜŞ - Yönetim Kurulu Üyesi

1966 yılında Ankara’da doğdu. İlköğretim ve lise eğitimini TED Ankara Koleji’nde 1985 yılında tamamladı. 1990 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi’nden mimar olarak mezun oldu.

1993 yılında MRT Mimarlık Taah. Tic. Ltd. Şti.’de kurucu ortak olarak kendi işini yapmaya başladı. Burada 2003 yılı sonuna kadar muhtelif mimari proje, özel ve resmi taahhüt işleri ile gayrimenkul geliştirme projeleri üzerinde çalıştı. 2004 yılı Nisan ayında konut projeleri geliştirmek amacıyla Ronesans Konut kurucu ortağı olarak Ronesans Grup bünyesine katıldı. Sonraki dönemde Türkiye Gayrimenkul Projeleri Geliştirilmesinden Sorumlu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı.



Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'de kurucu ortak olan Murat ÖZGÜMÜŞ firmanın 2004-2020 yılları arasında yaptığı toplam 18 projede 3.000.000 m² gayrimenkul geliştirerek Ronesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin ülkenin güçlü ve büyük gayrimenkul firmalarından biri haline gelmesinde önemli katkılarda bulunmuştur. 2020 yılı sonunda bu görevinden ayrılan Murat ÖZGÜMÜŞ iyi derecede İngilizce biliyor, evli ve bir çocuk babasıdır.

Cem Tayfun YILMAZ – Yönetim Kurulu Üyesi

Lisans eğitimini Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği ve Harita Mühendisliği bölümlerinde çift lisans alarak tamamlamış ve Yüksek Lisans eğitimini ise Kadir Has Üniversitesi Sermaye Piyasaları Programında tamamlamıştır. SPK'dan Değerleme Uzmanlığı lisansı bulmaktadır.

Kariyerine TSKB Gayrimenkul Değerleme şirketinde eksper olarak başlamış ve çalıştığı süre boyunca pek çok fizibilite raporlarının hazırlanması ve iş geliştirme süreçlerinde yer almıştır.

2008 yılında TSKB Gayrimenkul Değerleme şirketinden ayrılarak Fiba Gayrimenkul'e Müdür Yardımcısı unvanı ile geçmiş, bu süre içerisinde; Fiba Life, Fiba Line, Çubuklu Vadi gibi projelerin geliştirme ve pazarlama süreçlerinde görev almıştır.

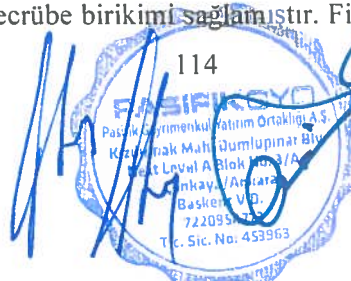
Fiba sonrası, kariyerinde Turkmall'da devam etmiş ve 4 yıl boyunca yurtdışı projeleri dahil birçok Alışveriş Merkezi projesinin süreç yönetiminde, Ticari Müdür unvanı ile aktif görev almıştır. 2012 yılında Turkmall'dan ayrılarak yeni kurulmakta olan Toya Yapı'ya Genel Müdür Yardımcısı olarak geçmiş, çalıştığı süre boyunca birçok konut projesinin arsa alımından proje satışına kadar tüm süreçlerinde aktif olarak yer almıştır. Toya sonrası bir süre Rönesans Gayrimenkul'de Yatırım Departmanında görev almış ve şirketin yeni başlamakta olduğu konut yatırımlarından sorumlu olmuştur. 2015 yılı itibarıyla Altınhas Gayrimenkul'e CEO ve İş-Altınhas ortaklığında YK üyesi olarak görev yapmıştır. YK üyeliği 2020 Haziran ayına kadar devam etmiştir. 2016 Mayıs ayında, butik bir gayrimenkul yatırım ve danışmanlık şirketi olarak konumlandırılan INVESTIN'i kurmuş ve mevcut durumda kurucu ortak olarak çalışmayı sürdürmektedir.

Mustafa CANDAN - Genel Müdür:

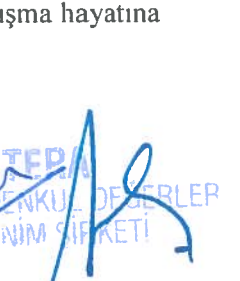
1971 yılında Samsun'da doğmuş ve 1994 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi bölümünü bitirmiş ve 2019 yılında ise Ankara Üniversitesinde Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi konusunda Yüksek Lisansını tamamlamıştır. Mustafa Candan hem finans sektöründe hem de inşaat sektöründe uzun yıllar yöneticilik yaparak bu sektörlerde ciddi bir bilgi ve tecrübe birikimi sağlamıştır. Finans sektöründe çalışma hayatına



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



1997 yılında Akbank'ta Teftiş Kurulunda Müfettiş olarak çalışmış ve 1997-2001 yıllarında Müfettiş olarak görev yaptıktan sonra 2001-2008 yıllarında ise bankada şube Müdür Yardımcılığı ve Müdürlük görevlerinde bulunmuştur. 2009 yılında Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.ř.'ye Finans Direktörü olarak katıldıktan sonra 2016 yılında Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenmiş olup bu görevini mevcut durumda sürdürmektedir. şirkette de Genel Müdür olarak görev almaktadır. Mustafa Candan SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı ve Sermaye Piyasası Faaliyetler Lisansına sahiptir.

Ahmet Rasim FIRAT-Finans Müdürü

1962 yılında Ankara'da doğdu. Orta Doğu Teknik Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Ekonomi Bölümünden 1985 yılında mezun oldu. Mezuniyet sonrasında ilk görevini Yapı Kredi Bankası Genel Müdürlüğü bünyesinde Mali Tahlil Uzmanı olarak yürüttü.

Askerlik görevini uzun dönem olarak tamamladıktan sonra 1988 yılında STFA Enerji A.ř.'nde planlama uzmanı olarak göreve başladı. Bu kurumda daha sonra Finans Müdür Yardımcısı olarak görevlerini sürdürdü. 1996-1998 yılları arasında Barmek İnşaat A.ř.'nde Planlama Müdürü olarak görev yaptı.

1999 yılında Sevgi Holding bünyesinde olan Sevgi Dış Ticaret A.ř.'nde Finansman Genel Müdür Yardımcılığı görevini sürdürdü. 2002 yılından 2017 yılına kadar ise Mira Mühendislik Ltd. şirketinde Finansal ve İdari işlerden sorumlu ortak olarak görev aldı. 2021 yılında Pasifik ailesine katılan A. Rasim FIRAT halen bu kurumda Finans Müdürü olarak yapmaktadır.

Hüseyin Eser D LS Z-İş Geliştirme Müdürü

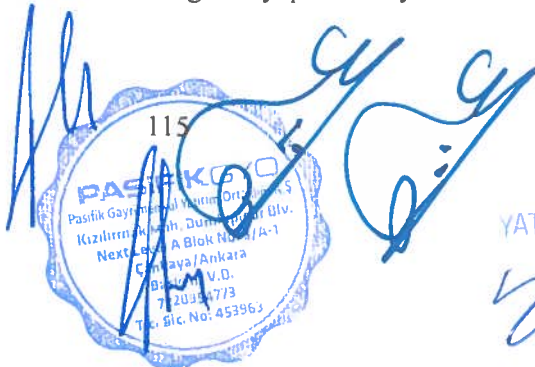
1982 yılında Ankara'da doğdu. ukurova Üniversitesi, Mühendislik Mimarlık Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümünden 2005 yılında mezun oldu. Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesinden 2016 yılında mezun oldu.

İş hayatına, 2005 yılında özel sektörde yurtdışı şantiyelerinde görev alarak başladı. Cezayir, Moldova, Katar ve Azerbaycan'da çeşitli görevler üstlendi. Yurda döndükten sonra çeşitli teknik ofis ve saha görevleri üstlenmesinin ardından Hava Kuvvetleri Komutanlığı'nda üç sene İnşaat Mühendisi olarak görev aldı.

2015 yılında İş Geliştirme Uzmanı olarak katıldığı Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.ř.'de sırasıyla İş Geliştirme şefi ve İş Geliştirme Müdürü görevlerinde bulundu. Pasifik G.Y.O bünyesinde İş Geliştirme Müdürü olarak görev yapan Hüseyin Eser D LS Z evli olup, çocuğu bulunmamaktadır.



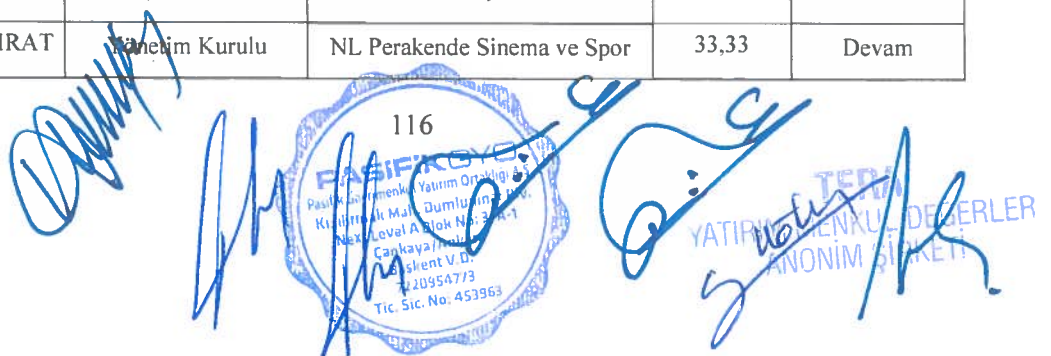
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEğERLER
ANONİM şİRKETİ

15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel	Görevi	Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Sermaye payı (%)	Görevinin Halen Devam Edip Etmediği
Fatih ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Başkanı	Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	33,34	Devam Etmekte
Fatih ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Ticaret A.Ş.	13,47	Devam Etmekte
Fatih ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Başkanı	Pasifik Tesis Yönetim A.Ş	33,34	Devam Etmekte
Fatih ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Başkanı	Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	33,34	Devam Etmekte
Fatih ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Başkanı	NL Perakende Sinema ve Spor Hizmetleri A.Ş.	33,34	Devam Etmekte
Fatih ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Başkanı	Pasifik Trade Dış Ticaret Lojistik A.Ş.	33,34	Devam Etmekte
Fatih ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Başkanı	Pasifik Eurasia Terminal Hizmetleri ve Tic. A.Ş.	33,34	Devam Etmekte
Fatih ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Başkanı	NL Proje Yönetim A.Ş.	33,34	Devam Etmekte
Abdülkerim FIRAT	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	33,33	Devam Etmekte
Abdülkerim FIRAT	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Pasifik Tesis Yönetim A.Ş	33,33	Devam Etmekte
Abdülkerim FIRAT	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	33,33	Devam Etmekte
Abdülkerim FIRAT	Yönetim Kurulu	NL Perakende Sinema ve Spor	33,33	Devam



	Başkan Vekili	Hizmetleri A.Ş.		Etmekte
Abdülkerim FIRAT	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Pasifik Trade Dış Ticaret Lojistik A.Ş.	33,33	Devam Etmekte
Abdülkerim FIRAT	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Pasifik Eurasia Terminal Hizmetleri ve Tic. A.Ş.	33,33	Devam Etmekte
Abdülkerim FIRAT	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	NL Proje Yönetim A.Ş.	33,33	Devam Etmekte
Mehmet ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	33,33	Devam Etmekte
Mehmet ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Başkanı	Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Ticaret A.Ş.	13,47	Devam Etmekte
Mehmet ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Pasifik Tesis Yönetim A.Ş.	33,33	Devam Etmekte
Mehmet ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	33,33	Devam Etmekte
Mehmet ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi	NL Perakende Sinema ve Spor Hizmetleri A.Ş.	33,33	Devam Etmekte
Mehmet ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Pasifik Trade Dış Ticaret Lojistik A.Ş.	33,33	Devam Etmekte
Mehmet ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Pasifik Eurasia Terminal Hizmetleri ve Tic. A.Ş.	33,33	Devam Etmekte
Mehmet ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi	NL Proje Yönetim A.Ş.	33,33	Devam Etmekte
F. Nusret DUR	Genel Müdür	Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	Devam Etmekte
M. Ömür ÖZÜPEK	Yönetim Kurulu Üyesi	Pasifik Gayrimenkul Yatırım inşaat A.Ş.	-	Devam Etmekte
M. Ömür ÖZÜPEK	Yönetim Kurulu Üyesi	Orçay Ortaköy Çay Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	Devam Etmekte
Cem Tayfun YILMAZ	Yönetim Kurulu Başkanı	İnvesim	100	Devam Etmekte

15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

15.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

15.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Şirket'in kuruluş tarihi 11.12.2020 olup, 2020 yılı için yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personele ödenen ücret bulunmamaktadır. 30.09.2021 tarihi itibarıyla ise bu tutar 810.000.-TL'dir.

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personel için ayrılan kıdem tazminatı karşılıkları finansal tablo dönemleri itibarıyla bulunmamaktadır.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Fatih ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 2 Yıl 2 Ay
Abdülkerim FIRAT	Yönetim Kurulu Bşk Vekili	Yönetim Kurulu Bşk Vekili	3 Yıl / 2 Yıl 2 Ay
Mehmet ERDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl 2 Ay
M.Ömür ÖZÜPEK	Yönetim Kurulu Üyesi	Genel Müdür Yardımcısı	3 Yıl / 2 Yıl 2 Ay
F.Nusret DUR	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl 2 Ay
Cem Tayfun YILMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl 2 Ay
Murat ÖZGÜMÜŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl 2 Ay
Mustafa CANDAN	Genel Müdür	Genel Müdür	3 Yıl / 2 Yıl 10 Ay
Ahmet Rasim FIRAT	Finans Müdürü	Finans Müdürü	3 Yıl / 2 Yıl 10 Ay

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yoktur.



17.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

İhraççının izahname tarihi itibarıyla mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi yukarıda sunulmaktadır. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14. maddesine göre Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir. Şirketin 22.11.2021 tarih ve 2021/26 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile riskin erken saptanması, denetim ve kurumsal yönetim komiteleri oluşturulmuş olup;

(i) 2 üyeden oluşan Denetimden Komitesi üyeliğine başkan olarak Şirket'in bağımsız yönetim kurulu üyesi Murat ÖZGÜMÜŞ'ün ve komite üyesi olarak Şirket'in bağımsız yönetim kurulu üyesi Cem Tayfun YILMAZ'ın atanmasına,

(ii) 2 üyeden oluşan Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliğine başkan olarak Şirket'in bağımsız yönetim kurulu üyesi Murat ÖZGÜMÜŞ'ün ve komite üyesi olarak Şirket'in icracı olmayan yönetim kurulu üyesi Abdulkerim FIRAT'ın atanmasına,

(iii) 2 üyeden oluşan Riskin Erken Saptanması Komitesi üyeliğine başkan olarak Şirket'in bağımsız yönetim kurulu üyesi Cem Tayfun YILMAZ'ın ve komite üyesi olarak Şirket'in icracı olmayan yönetim kurulu üyesi Abdulkerim FIRAT'ın atanmasına,

karar verilmiştir.

Şirket tarafından ayrı bir aday gösterme komitesi ve ücret komitesi oluşturulamamış olup, Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamında söz konusu komitelerin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilecektir.

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden sorumlu komite; şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TEMA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin erken saptanması komitesi; şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumlu olup, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal yönetim komitesi, şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir.

17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

İhraççının Esas Sözleşmesi'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16. maddesine göre:

"Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir."

Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, payları ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla Şirket, Kurulca yeni listenin ilanına kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacaktır. Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülükler Şirket'in paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi



YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır.

Halka açılma sonrası dönemde SPK mevzuatı gereği düzenlenecek Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ile ortaklığın kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumu Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun periyotlarla ayrıca kamuya duyurulacaktır.

Bilgilendirme Politikası

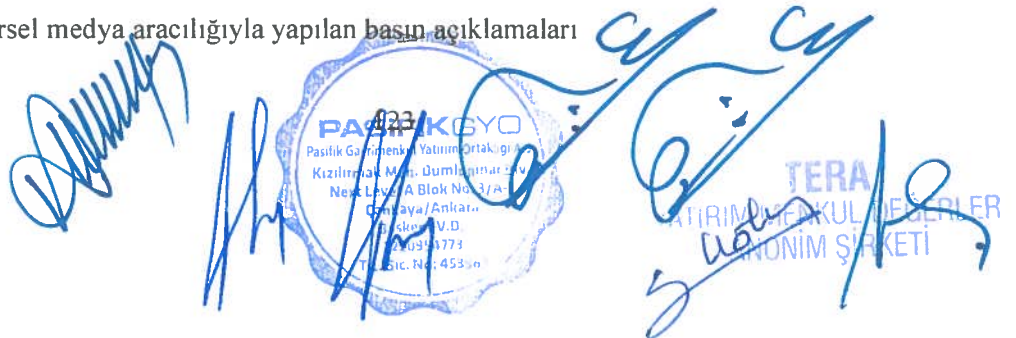
SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde İhraççı, kamuya yapacağı duyuruların, mevzuatın öngördüğü şekilde yapılması için gerekli alt yapıyı oluşturacaktır. Ayrıca yönetim kurulu başkanı veya üyeleri ya da yatırımcı ilişkileri birimi, ihraççı faaliyetleri ile ilgili önemli gelişmelerin kamuya duyurulmasını, pay sahiplerinin bilgi edinme haklarının kullanılmasını, genel kurul bilgilerinin düzenli ve şeffaf olarak duyurulmasını, kar dağıtım politikaları hakkında gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını da kapsayacak şekilde tüm bilgilendirme çalışmalarını düzenli olarak yerine getirecektir.

İhraççının faaliyetleri, sektörel gelişmeler, yeni pazarlara ulaşım ve yeni ürünler geliştirme türü bilgiler gibi yatırımcıların kararlarında önem arz eden hususlar, özel durum açıklamaları ile www.kap.org.tr ve Şirketin internet sitesi www.pasifikgyo.com.tr adreslerinde duyurulacaktır.

Aşağıda belirtilen konu başlıkları ile ilgili dosyaların halka açılma sonrası zaman içerisinde ihraççının internet sitesinde yer alması için gerekli çalışmalar sürdürülmektedir.

SPK ve BİST düzenlemeleri ile Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde, İhraççı kamuyu aydınlatma ve bilgilendirme için aşağıdaki araçları kullanacaktır;

- * KAP vasıtası ile yasal süresi içinde yayınlanan özel durum açıklamaları
- *Finansal Raporlar
- *Kurumsal İnternet Sitesi
- *Yatırımcılar için hazırlanan bilgilendirme ve tanıtım dokümanları
- *SPK düzenlemeleri uyarınca hazırlanması gereken, izahname seti, tasarruf sahiplerine satış duyurusu, duyuru metinleri ve dokümanlar
- *Yazılı ve görsel medya aracılığıyla yapılan basın açıklamaları



*Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ve günlük gazeteler vasıtasıyla yapılan ilan ve duyurular.

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Yatırımcı İlişkileri Birimi Temel Faaliyetleri:

- a) Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- b) Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- c) Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- ç) Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.

Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği md. 11/6 hükmü uyarınca, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlaması tarihinden itibaren altı ay içerisinde yatırımcı ilişkileri bölümünü oluşturacak, yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisini belirleyecek ve ilgili bilgiyi KAP'ta yayınlayacaktır.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

Şirket'in, 30.09.2021 tarihi itibariyle merkez işyerinde toplam 38 çalışanı bulunmaktadır.

Pasifik - Merkez Adi Ortaklık Çalışanları :

Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nın, 30.09.2021 tarihi itibariyle Merkez Ankara Projesinde görev yapan ortalama 126 çalışanı bulunmaktadır. (31.12.2020 tarihinde ortalama 99 çalışanı mevcuttur.)



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Pasifik-Levent Adi Ortaklığı Çalışanları :

Henüz çalışanı yoktur.

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	07.09.2021 tarihli Genel Kurul		Son durum itibariyle	
Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Fatih Erdoğan	66.666.668	33,34	66.666.668	33,34
Mehmet Erdoğan	66.666.666	33,34	66.666.666	33,33
Abdulkerim Fırat	66.666.666	33,34	66.666.666	33,33
TOPLAM	200.000.000	100	200.000.000	100



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
TERA
FATİH ERDOĞAN MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Esas sözleşmenin 22. maddesine göre olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında her pay grubunun 1 oy hakkı bulunmakta olup, Şirket'in A ve B grubu payları arasında oyda imtiyaz söz konusu değildir.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/Hamiline	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı	1	40.000.000,00	20
B	Hamiline	Yoktur.	1	160.000.000,00	80
			TOPLAM	200.000.000,00	100

Esas sözleşmenin 14. maddesine göre, A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilmektedir. A grubu imtiyazlı payların 13.333.334 adedi Fatih ERDOĞAN'a, 13.333.333 adedi Abdülkerim FIRAT'a, 13.333.333 adedi Mehmet ERDOĞAN'a aittir.

