

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 02.12.2021 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 200.000.000 TL'den 267.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabak 67.500.000 TL nominal değeri 67.500.000 adet payın halka arzına ilişkin izahnamedir.

Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklardan Fatih ERDOĞAN'a ait 4.500.000 TL nominal değeri 4.500.000 adet pay, Mehmet ERDOĞAN'a ait 4.500.000 TL nominal değeri 4.500.000 adet pay ve Abdulkerim FIRAT'a ait 4.500.000 TL nominal değeri 4.500.000 adet pay olmak üzere, toplam halka arz edilen payların %20'sine tekabül eden 13.500.000 TL nominal değeri payın dağıtımına tabi tutulacak toplam pay miktarına eklenmesi planlanmaktadır. Ek pay satışının gerçekleşmesi halinde toplam 81.000.000 TL nominal değeri 81.000.000 adet payın halka arzı gerçekleşecektir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

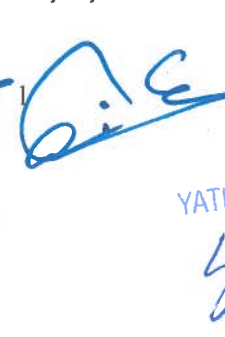
Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

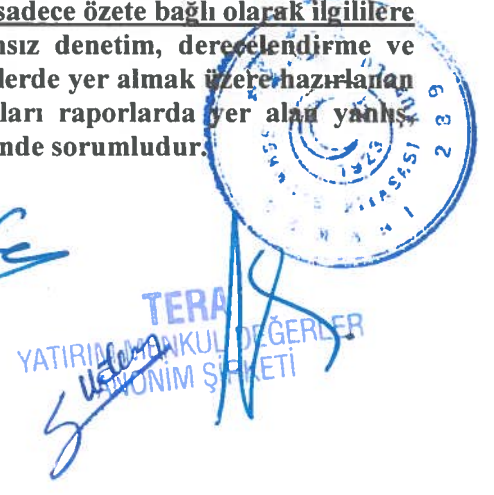
Bu izahname, ortaklığımızın www.pasifikgyo.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.terayatirim.com adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti yanlış, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.











YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER	10
2. ÖZET	13
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	41
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	42
5. RİSK FAKTÖRLERİ	49
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	62
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	70
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	86
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	88
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	92
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	102
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	106
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	106
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	108
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	109
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	119
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	120
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	124
19. ANA PAY SAHİPLERİ	125
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	128
21. DİĞER BİLGİLER	131
22. ÖNEMLİ İ SÖZLEŞMELER	141
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	154
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	157
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	167



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
[Handwritten signature]

26. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER	210
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER....	211
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	213
29. SULANMA ETKİSİ	215
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	217
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	219
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	219
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	233
33A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLenen BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER	234
33B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER.....	234
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	234
35. EKLER	235



KISALTMA VE TANIMLAR

Aracı Kurum, Tera Yatırım	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
A.Ş.	Anonim Şirket
BDS	Bağımsız Denetim Standartları
BKK	Bankalar Kurulu Kararı
BREEM	“Building Research Establishment Environmental Assessment Method” Yeşil Bina Sertifikası
Borsa İstanbul, BİST, BİAŞ	Borsa İstanbul A.Ş.
DİBS	Devlet İç Borçlanma Senedi
Emlak Konut GYO	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
GSYH	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GYO Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi
KGK	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
Kotasyon Yönergesi	Borsa İstanbul A. Ş. tarafından Borsacılık Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Yönetmeliği’ne dayanarak hazırlanan Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi
Kurumsal Yönetim İlkeleri	Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkeleri
Kurumsal Yönetim Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
LEED	“Leadership in Energy and Environmental Design” Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik Sertifikası
Merkez Ankara Projesi	Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO arasında yapılmış olan 09.07.2015 tarihli “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi” kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 Ada, 2 Parsel no’da kayıtlı taşınmaz üzerinde inşa edilen proje
MKK	Merkez Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Next Level İstanbul Projesi	Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO arasında yapılmış olan 29.04.2021 tarihli “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi” kapsamında İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi 30 Ada, 74-75-76-77-78-104 Parsel no’da kayıtlı taşınmazlar üzerinde inşa edilecek olan proje
NBD	Net Bugünkü Değer
Pasifik – Levent Adi Ortaklığı	Ankara 54. Noterliği’nin 28.04.2021 tarih 13961 yevmiye nosu ile tasdik edilen Adi Ortaklık Sözleşmesi ile kurulan Şirket’in ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin hissedar olduğu Pasifik – Levent Adi Ortaklığı
Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı	Ankara 63. Noterliği’nin 08.07.2015 tarih 23292 yevmiye nosu ile tasdik edilen Adi Ortaklık Sözleşmesi ile kurulan Şirket’in ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin hissedar olduğu Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı
Pay Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan

	VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Hukukçu Raporu	Av. Abidin Oğul tarafından bağımsız hukukçu olarak Kotasyon Yönergesi uyarınca hazırlanan hukukçu raporu
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket, İhraççı, Ortaklık, Pasifik GYO	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TBK	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TCDD	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
VUK	Vergi Usul Kanunu
YKK	Yönetim Kurulu Kararı
YK	Yönetim Kurulu



I. BORSA GÖRÜŞÜ:

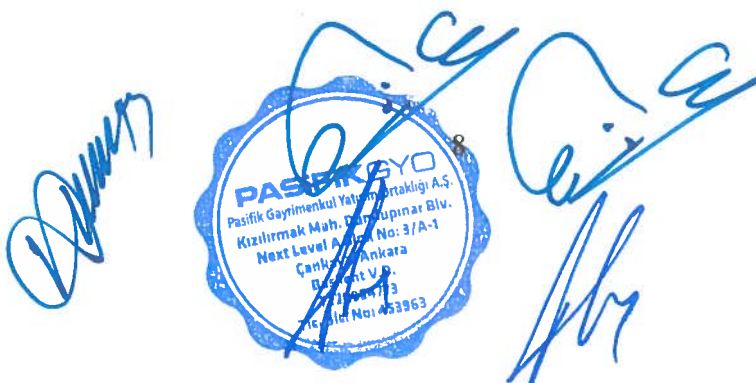
Borsa İstanbul tarafından Kurul'a gönderilen 12.11.2021 tarihli görüş yazısında, diğer hususların yanında:

"1. Şirket paylarının halka arzı sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12. maddesi uyarınca payların Borsa kotuna alınması için Kuruldan alınacak belgenin Borsamıza iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesinin 12. maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,

2. Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yer almasının kamunun aydınlatılması açısından yararlı olacağı,"

ifadelerine yer verilmiştir.

İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş. 'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş. 'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.



II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek yoktur.



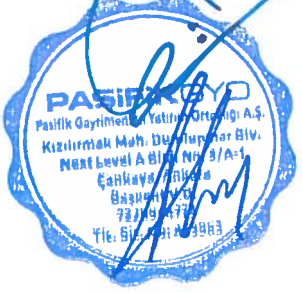
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı	Sorumlu Olduğu Kısım:
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   Abdülkerim FIRAT Fatih ERDOĞAN Yön. Kur. Başkan Vekili Yön. Kur. Başkanı 01.12.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

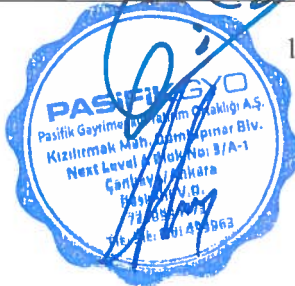
Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.   Feryal KÖKER Gül Ayşe ÇOLAK Yurtiçi Piyasalar Müdürü Yönetim Kurulu Üyesi 01.12.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI



Halka Arz Eden	Sorumlu Olduğu Kısım:
 Fatih ERDOĞAN Yönetim Kurulu Başkanı 01.12.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arz Eden	Sorumlu Olduğu Kısım:
 Abdülkerim FIRAT Yönetim Kurulu Başkan Vekili 01.12.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arz Eden	Sorumlu Olduğu Kısım:
 Mehmet ERDOĞAN Yönetim Kurulu Üyesi 01.12.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI



İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin	Sorumlu Olduğu Kısım:
Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. Harun AKTAŞ Sorumlu Denetçi	31.12.2020 ve 30.09.2021 Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporları

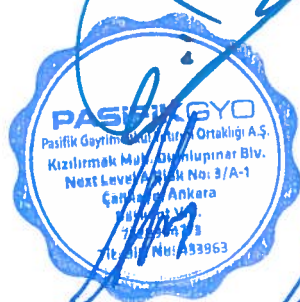
İlgili Bağımsız Hukukçu Raporunu Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin	Sorumlu Olduğu Kısım:
Av. Abidin OĞUL	27.10.2021 tarihli Bağımsız Hukukçu Raporu

Gayrimenkul Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanının ve Yetkilisinin	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şeref EMEN Sorumlu Değerleme Uzmanı	2021/008 sayı 21.09.2021 tarihli 2021/006 sayı 10.04.2021 tarihli 2021078 sayı 21.03.2021 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporları



2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.



B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Ticaret Unvanı: Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Yasal Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Adresi: Kızılırmak Mah. Next Level Blok No:3A Çankaya/ ANKARA Tel: +90 (0312) 285 47 72 İnternet Adresi: www.pasifikgyo.com.tr
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirket, Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı ile, Ankara'nın Çankaya ilçesinde, süresiz olarak 11.12.2020 tarihinde kurulmuş ve Kurul'un 12.08.2021 tarih ve 40/1235 sayılı iznini takiben, 10.09.2021 tarihinde Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. 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 Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek amacıyla kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Şirket'in %99 hissesine sahip olduğu Pasifik Merkez Adi



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Ortaklığı tarafından 9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO ile yapılmış olan “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi” (%70 Pasifik Merkez Adi Ortaklığı- %30 Emlak Konut GYO 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 blok AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir. Projenin fazlar halinde 2025 yılsonuna kadar tamamlanması beklenmektedir. Mevcut durumda Projenin %44’ü tamamlanmıştır.

Pasifik GYO’nun %99 hissesine sahip olduğu Pasifik Merkez 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.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin diğer projesi ise Şirket’in %99 hissesine sahip olduğu **Pasifik-Levent Adi Ortaklığı** tarafından yürütülen “**Next Level İstanbul Projesi**” ismi ile anılan “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ”dir. 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 izinleri henüz tamamlanmamış olup, inşaat çalışmaları başlamamıştır. Gerekli izinler alındıktan sonra söz konusu proje de Şirket’in portföyünde “proje” olarak yer alacaktır.



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.

2021 3. çeyrekte yeni bir GYO daha kurularak Borsa'da işlem gören GYO toplam sayısı 36'ya yükselmiş ve GYO'ların piyasa değeri 63,7 milyar TL'den 86,1 milyar TL'ye çıkmıştır. 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. Yeni halka arzlarla birlikte 2021'in üçüncü çeyreğinde GYO'ların halka açıklık oranı %43,2, fiili dolaşım oranı %23,9 olarak gerçekleşmiştir. 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 ulaşmıştır.

Vergisel mevzuat düzenlemeleri ile GYO'lar için getirilmiş çeşitli vergisel teşvikler bulunmaktadır.

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran ülke ekonomisinin önde gelen sektörlerinden biridir.



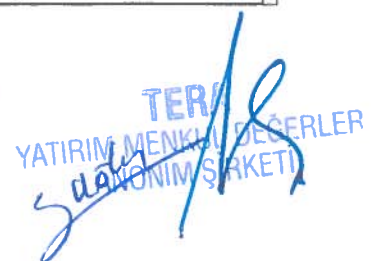
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

		Sektörün GSYH içindeki payı %6,2 olmakla birlikte birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Türkiye’de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi konular, Şirket’in ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır. Ayrıca, 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 başlanmış olmasının çok büyük etkisi olmuştur. Pandeminin azalması ile sektörün iyileşme hızında ve gücünde önemli farklılıklar olmaya başlanmıştır.
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve 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 ilişkili firmalar; Pasifik Donanım ve Yazılım Bilgi Teknoloji. A.Ş. Pasifik Tesis Yönetimi A.Ş. Pasifik Eurasia Lojistik ve Dış Ticaret A.Ş.



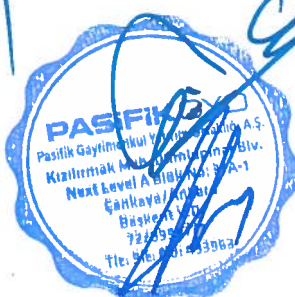
		Pasifik Eurasia Terminal Hizmetleri Tic. A.Ş. İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yat. İnş. A.Ş. Akf Yatırım İnş. A.Ş. NL Proje Yönetim A.Ş. Destel Connect Elektrik Elektronik San. Tic. A.Ş. Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş.																																								
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi	Şirket'in doğrudan pay sahipliğine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir. <table><tr><th colspan="5">Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</th></tr><tr><th>Ortağın;</th><th colspan="4">Sermaye Payı / Oy Hakkı</th></tr><tr><th>Ticaret Unvanı/</th><th colspan="2">07.09.2021 tarihli</th><th colspan="2">Son Durum</th></tr><tr><th>Adı Soyadı</th><th>(TL)</th><th>(%)</th><th>(TL)</th><th>(%)</th></tr><tr><td>Fatih Erdoğan</td><td>66.666.667</td><td>33,34</td><td>66.666.667</td><td>33,34</td></tr><tr><td>Mehmet Erdoğan</td><td>66.666.666</td><td>33,34</td><td>66.666.666</td><td>33,34</td></tr><tr><td>Abdulkerim Fırat</td><td>66.666.667</td><td>33,34</td><td>66.666.667</td><td>33,34</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>200.000.000</td><td>100</td><td>200.000.000</td><td>100</td></tr></table> Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1TL nominal değerde 200.000.000 adet paya bölünmüş olup, bu payların 40.000.000 TL'lik kısmı (A) Grubu, geri kalan 160.000.000 TL'lik kısmı ise (B) Grubu paylardan oluşmaktadır.	Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi					Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı				Ticaret Unvanı/	07.09.2021 tarihli		Son Durum		Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)	Fatih Erdoğan	66.666.667	33,34	66.666.667	33,34	Mehmet Erdoğan	66.666.666	33,34	66.666.666	33,34	Abdulkerim Fırat	66.666.667	33,34	66.666.667	33,34	TOPLAM	200.000.000	100	200.000.000	100
Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi																																										
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı																																									
Ticaret Unvanı/	07.09.2021 tarihli		Son Durum																																							
Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)																																						
Fatih Erdoğan	66.666.667	33,34	66.666.667	33,34																																						
Mehmet Erdoğan	66.666.666	33,34	66.666.666	33,34																																						
Abdulkerim Fırat	66.666.667	33,34	66.666.667	33,34																																						
TOPLAM	200.000.000	100	200.000.000	100																																						
	İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip	Fatih ERDOĞAN, Mehmet ERDOĞAN ve Abdulkerim FIRAT'ın eşit oranda sahip olduğu (A) Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. (B) Grubu paylara tanınmış herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.																																								



olup olmadıkları hakkında bilgi	
Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	İhraççının yönetim hakimiyetine Abdülkerim FIRAT, Fatih ERDOĞAN ve Mehmet ERDOĞAN sahip olup, söz konusu yönetim hakimiyeti imtiyazlı A grubu paylar ile B grubu payların çoğunluğuna sahip olmalarından kaynaklanmaktadır.



[Handwritten signature]



19

[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
[Handwritten signature]

B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR (TL)	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
Stoklar	783.114.907	1.452.080.956
Peşin Ödenmiş Giderler	71.482.444	668.151.226
Diğer Dönen Varlıklar	17.877.485	117.654.716
Duran Varlıklar	157.127.992	18.434.663
Diğer Alacaklar	731.176	1.450.630
Maddi Duran Varlıklar	8.080.054	15.888.078
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	284.523	489.293
Peşin Ödenmiş Giderler	141.783.047	142.032
Ertelenmiş Vergi Varlığı	5.760.016	-
TOPLAM VARLIKLAR	1.127.887.846	2.301.385.749
	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
YÜKÜMLÜLÜKLER (TL)	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
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	362.153	1.281.499
Diğer Borçlar	767.635	4.042.819
Kısa Vadeli Karşılıklar	93.879	366.133
Uzun vadeli yükümlülükler	1.122.759.279	2.022.414.596
Diğer Finansal Yükümlülükler	149.428	112.847
Diğer Borçlar	239.889.401	837.976.433
Ertelenmiş Gelirler	881.690.970	1.181.496.693
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.029.480	2.828.623
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 Dönemli Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	694.616	1.709.847
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



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 gerçekleştirilmemiş 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 (Next Level İstanbul) kapsamında ödenen arsa payından kaynaklanmaktadır. Next Level İstanbul projesi kapsamında 354.172.500 TL arsa payı ödemesi yapılmıştır.

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.



YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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:



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
[Handwritten signature]

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.

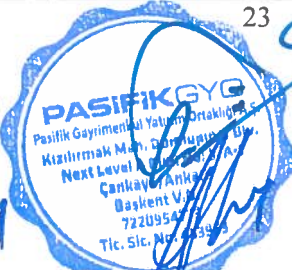
31.12.2020 döneminde 21.612.341 TL olan ticari borçlar kalemi 30.09.2021 döneminde %220 oranında artarak 69.135.830 TL'ye yükselmiştir.

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 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 satışı yapılan, ancak henüz teslim edilemeyen gayrimenkuller için alınan ödemeler izlenmektedir.

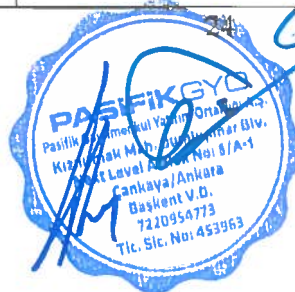
Özkaynaklar:

31.12.2020 döneminde ödenmiş sermayesi 12.500 TL olan Şirket'in gerçekleştirdiği sermaye artırımları sonucu ödenmiş sermayesi 30.09.2021 döneminde 200.000.000 TL'ye yükselmiştir. 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 ortaklığındaki payının %49,90'dan %99'a çıkması nedeni ile geçmiş yıllar zararları yükselmiştir.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

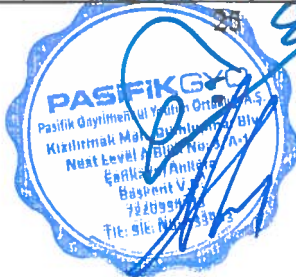
	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
Kar Zarar Tablosu (TL)	31.12.2020	30.09.2021
Hasılat	32.559.375	799.078.275
Satışların maliyeti (-)	(24.934.222)	(738.067.373)
Brüt Kar (Zarar)	7.625.153	61.010.902
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(5.342.773)	(9.166.466)
Genel 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 gelir/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

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.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
[Handwritten signature]

Merkez Ankara Projesi kapsamında satışı yapılmış gayrimenkullerden oluşmaktadır.

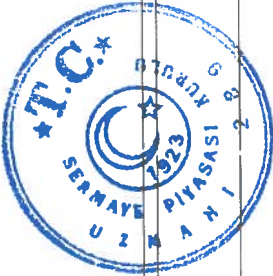
31.12.2020 itibariyle kar/zarar tablosunda görünen 32 milyon TL satış geliri, Adi Ortaklığın Emlak Konut GYO'dan sözleşme ile satın almış olduğu bağımsız bölümlere ait sözleşmelerin devir edilmesinden oluşmaktadır. Satın alma bedeli de aynı dönem Gelir tablosu maliyetleri içerisinde yer almaktadır. 31.12.2020 tarihli Kar/zarar tablosuna yansıtılan gelir, Merkez Ankara Projesi satış gelirinin %49,90'udur. (31.12.2020 tarihi itibariyle, Pasifik Merkez Adi Ortaklığının %49,90'u 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 olduğundan finansal giderleri 31.12.2020 dönemine göre azalarak 30.09.2021 tarihinde 169.627 TL olarak gerçekleşmiştir.



[Handwritten signature]



26

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi vardır.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in sermayesini temsil eden iki pay grubu (A ve B) bulunmaktadır. A Grubu paylar imtiyazlı paylardır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı Şirket'in herhangi bir imtiyazı olmayan B grubu paylardır. Ek pay satışı hariç her biri 1 TL nominal değerde toplam 67.500.000 TL tutarında 67.500.000 adet pay; ek pay satışının gerçekleşmesi durumunda ise 13.500.000 TL tutarında 13.500.000 adet payın ortak satışı yoluyla olmak üzere toplam 81.000.000 TL nominal değerde 81.000.000 adet
-----	---	---

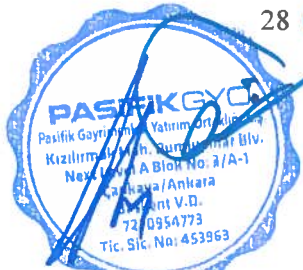


TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

		B Grubu hamiline yazılı imtiyazsız pay halka arz edilecektir. Halka arz edilecek paylara ilişkin ISIN kodu, Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek olup, MKK nezdinde kaydedilecektir.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar, Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı	Şirket'in çıkarılmış sermayesi 200.000.000 TL olup, iş bu sermayenin 40.000.000 TL'lik kısmı A grubu, 160.000.000 TL'lik kısmı B grubu paylardan oluşmaktadır.
	Her bir payın nominal değeri	Her bir payın nominal değeri 1 TL olup, sermayenin tamamı ödenmiştir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır: *Kardan pay alma hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği II-19.1) *Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği II-18.1) *Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, Pay Tebliği VII-128.1) *Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507) *Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn madde 29, 30, Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği II-30.1)



[Handwritten signature]



28

[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş.
YATIRIM ŞİRKETİ

[Handwritten signature]

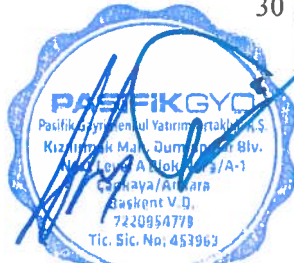
		*Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417) *Oy Hakkı (TTK madde 434, 435, 436, SPKn madde 30) *Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn madde 14, TTK madde 437, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği II-14.1) *İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445-451 Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2) *Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559) *Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439) *Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği II-23.3) *Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.3)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'un Yıldız pazarında işlem görmesi için Borsa'ya 05.11.2021 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin görüşü işbu izahnamenin "1-



	veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Borsa Görüşü” kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket esas sözleşmesinin “Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler” başlıklı 31. Maddesi ve “Karın Dağıtım Zamanı” başlıklı 32. Maddesi ve “Kar Payı Avansı” başlıklı 33. Maddesi uyarınca kar dağıtım esasları düzenlenmiştir. Buna göre, Şirket kâr tespiti ve dağıtımı konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hareket eder. Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde borsada işlem gören halka açık ortaklıkların herhangi bir kâr dağıtımı yapma zorunluluğu bulunmamaktadır ve kâr dağıtım esasları kâr dağıtım politikası çerçevesinde belirlenmektedir. Kar dağıtım politikası halka arz sonrasında SPK mevzuatına uygun olarak karara bağlanıp, yayınlanacaktır.

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler: - Şirket’in mevcut projeleri yapım aşamasında olup projelerin tamamlanması gecikebilir. - Projelerinin satışı safhasında başarılı olmayabilir. - Projenin inşaat maliyeti bütçelenen maliyeti aşabilir. - Alt Yüklenicilerden kaynaklı riskler yaşanabilir. - Şirket’in Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatın yanı sıra, çeşitli Kanun ve yönetmelikler gereği çeşitli izin ve ruhsatlar
-----	--	---



	alınması gerekmektedir. - Şirket faaliyetlerinin devamında çeşitli hukuki dava ve itaflarla karşılaşabilir. - Projenin altyapısının yapılması Projenin inşasının önemli bir unsurudur. Söz konusu risklere dair detaylı bilgiler iş bu izahnamenin 5.1 bölümünde yer almaktadır. Gayrimenkul ve gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) sektörüne ilişkin riskler - Gayrimenkul değerlerine ve değerlendirme sistemine ilişkin riskler - Yasal mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması - Vergi ve yasal mevzuat değişikliği - Sektörel rekabet - Makroekonomik Gelişmeler - Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Söz konusu risklere dair detaylı bilgiler iş bu izahnamenin 5.2. bölümünde yer almaktadır. Diğer Riskler - Likidite Riski - Kur Riski - Kredi Riski - Sermaye Riski Söz konusu risklere dair detaylı bilgiler iş bu izahnamenin 5.4. bölümünde yer almaktadır.
--	--



[Handwritten signature]



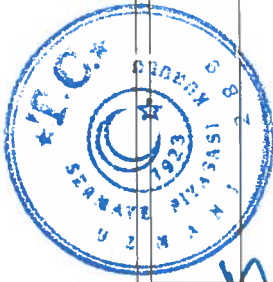
31

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TEFA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraç edilecek paylara ilişkin riskler: İhraç edilecek paylara yönelik riskler; kar payı gelirine ilişkin riskler, sermaye kazancıyla ilgili risklerden oluşmaktadır. - Kar payı gelirine ilişkin riskler: SPK uyarınca halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in gelecekte yatırımcılara kar payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmadığı gibi kar elde edeceğine dair bir taahhüdü de bulunmamaktadır. Ortaklığın kar payı dağıtımını gerçekleştirebilmesi için öncelikle Şirket'in ilgili yılı kar ile tamamlasa dahi Yönetim Kurulunun karın ne şekilde kullanılacağı yönünde karar alarak Genel Kurul'a teklif etmesi gerekmekte olup, kar dağıtımını Genel Kurul'un onayından sonra gerçekleştirebilmektedir. Şirket'in mali tabloları TFRS ve VUK (Yasal Kayıtlar) düzenlemelerine göre hazırlanmaktadır. Bu şekilde hazırlanan mali tablolarda her iki düzenlemeye göre dönem net karının farklılık göstermesi ve bunun sonucunda kar dağıtımının daha düşük olan kar tutarı üzerinden yapılması, Şirket kar payı beklentisini olumsuz yönde etkileyebilir. Olumsuz yönde etkilenebilecek kar payı beklentisi Şirket finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını etkileyebilir. Şirket'in dağıtılabılır karı bulunmayabilir. Zarar edilen yıllarda Şirket'in dönem karından kar payı dağıtması mümkün olmayacaktır ve Şirket geçmiş
-----	--	---



[Handwritten signature]



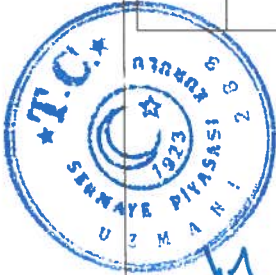
[Handwritten signature]

TEP
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
[Handwritten signature]

yıl karlarını dağıtılmaması yönünde karar alabilir. Yönetim Kurulu ve Genel Kurul Şirket'in kar dağıtım politikasına uygun olarak Şirketin dağıtılabilir karının tamamının dağıtılmamasına, Şirket bünyesinde tutulmasına karar verebilir.

- Sermaye kazancıyla ilgili riskler: Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. İşbu izahname çerçevesinde ihraç edilecek Şirket paylarının piyasa değerinin ihraç fiyatına ulaşmaması ve bu fiyatın üzerine çıkmaması da mümkündür. Yatırımcılar satın aldıkları Şirket paylarını satın aldıkları fiyattan veya üzerinde bir fiyattan satamayabilirler.

İhraç edilecek paylara ilişkin diğer bir risk olarak, halka arz edilecek B grubu Şirket payları için Borsa İstanbul'da yeterli işlem hacmi oluşmayabilir. Borsa İstanbul'da paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda yatırımcıların sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum piyasada işlem görecekt payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Sermaye artırımını yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 67.500.000 TL olup, Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %25,23'tür. Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklardan Fatih ERDOĞAN'a ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet pay, Mehmet ERDOĞAN'a ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet pay ve Abdulkerim FIRAT'a ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet pay olmak üzere, toplam halka arz edilen payların %20'sine tekabül eden 13.500.000 TL nominal değerli payın halka arzı söz konusu olup, bu payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %5,05'dir. Ek satışın tamamının gerçekleşmesi halinde halka arz edilecek payların nominal değeri toplam 81.000.000 TL, halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı ise %30,28 olmaktadır. Şirket, halka arzdan brüt 1.105.650.000 TL, net 1.081.075.000 TL gelir elde etmesi beklenmektedir. Ek pay satış hakkının tamamen kullanılması durumunda, halka arz eden ortaklar, halka arzdan brüt 221.130.000 TL, net 216.382.455 TL gelir elde etmesi beklenmektedir. Halka arza ilişkin yaklaşık toplam maliyetin 24.575.000 TL (ek pay satış hakkının kullanılması halinde 29.332.545 TL), pay başına maliyetin ise 0,36 TL (ek pay satış hakkının kullanılması halinde 0,36 TL) olacağı tahmin edilmektedir. Pay Tebliği'nin 32/2 maddesi uyarınca payların ilk defa halka arz edilmesinde, halka arzın sermaye artışı suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı, aracılık ve danışmanlık
-----	---	--



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

maliyetleri, borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücretleri ile halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır. Bu kapsamda, halka arza ilişkin tahmini toplam maliyet ve pay başına maliyet aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Tahmini Maliyet (TL)	Toplam Giderler		
	Toplam	Şirket	Ek Satış-Ortak
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)	267.500	267.500	-
SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)	622.890	519.075	103.815
Borsa İstanbul Ücreti (İşlem Görme Başvuru Ücreti)	18.900	18.900	-
MKK Üyelik Ücreti	280.875	280.875	-
Aracı Kuruma Ödenecek Tutar (BSMV Dahil)	27.862.380	23.218.650	4.643.730
Hukukçu Raporu	120.000	120.000	-
Bağımsız Denetim Giderleri	150.000	150.000	-
Diğer Giderler	-	-	-
Toplam Tahmini Maliyet	29.322.545	24.575.000	4.747.545
1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	81.000.000	67.500.000	13.500.000
Pay Başına Maliyet	0,36	0,36	0,35
Halka Arz Geliri (Brüt)		1.105.650.000	221.130.000
Net Gelir (Şirket/Ortak)		1.081.075.000	216.382.455

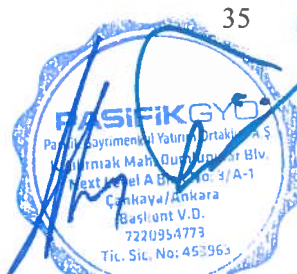
E.2a Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi

Halka Arzın Gerekçesi

Şirket'in sermaye artırımı yolu ile gerçekleştireceği halka arz ile;

Şirket'in öz kaynak yapısının, sermaye artırımı ile sağlanacak nakit girişi ile güçlendirilmesi ve büyümesine daha fazla ivme kazandırılması,

Rekabet gücünün artırılması ve gerçek değerinin ortaya çıkarılması,



Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonun Kullanım Yeri

%30'u ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'ye olan şirket borçlarının kapatılarak işletme sermayesine destek sağlanması ile devam eden ve önümüzdeki yıllarda geliştirilecek projelerinde finansman yükünün etkisini asgariye indirip karlılığı azami oranda sağlamayı,

planlanmaktadır.

Şirketin mevcut projelerinin geliştirmesinde faiz yükünün azaltılarak, borçlanmanın uzun vadeye yayılması ile



		karlılık ve özkaynaklarının güçlendirilmesi Şirketin büyüme ve gelişimi ile faaliyetlerine olumlu katkı sağlaması Şirketin devam etmekte olan mevcut projelerinin işletme sermayesi ve tamamlanmasının asgari maliyet ve azami karlılıkla sağlanması.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde, ihraç edilen Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Yapılacak sermaye artırımını ile tamamı nakden karşılanmak üzere toplam 67.500.000 TL nominal değerli pay ihraç edilecektir. Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde Şirket'in mevcut ortaklardan Fatih ERDOĞAN'a ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet pay, Mehmet ERDOĞAN'a ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet pay ve Abdulkirim FIRAT'a ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet pay olmak üzere, toplam halka arz edilen payların %20'sine tekabül eden 13.500.000 TL nominal değerli B grubu paylar da halka arz edilecektir. Bu sermaye artırımında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmıştır. Şirket paylarının halka arzı Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle gerçekleştirilecektir. Borsada satış süresi 2 (iki) işgünü olacaktır. Halka arzın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri SPK ve BİST'in uygun görüşleri sonrasında Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile İhraççının www.pasifikgyo.com.tr ve halka arzda aracılık eden Tera



[Handwritten signature]



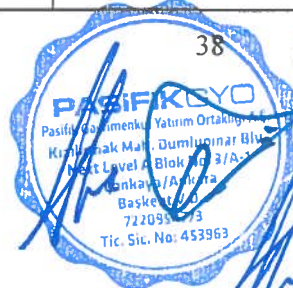
[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM ŞİRKETİ
[Handwritten signature]

		Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.terayatirim.com adresli internet sitesi ile Kamuyu Aydınlatma Platformu www.kap.org.tr KAP'ta ilan edilecektir. Halka arzdan pay alan ortakların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, Şirket tarafından dağıtım listesinin onaylanıp yetkili aracı kuruma iletilmesini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir. Halka arz sonuçları Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile Şirket fon geliri elde edecektir. Aracılık hizmeti veren Tera Yatırım aracılık komisyonu, Büke-Oğul Avukatlık Bürosu hukuki danışmanlık ücreti ve Şirket'in mali tablolarının bağımsız denetimini yapan Deneyim Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. denetim ücreti elde edecektir. Ayrıca, Şirket projelerine ilişkin değerlendirme raporu hazırlayan Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş., halka arza ilişkin sunulan gayrimenkul değerlendirme hizmetleri karşılığında değerlendirme ücreti elde etmektedir. Yukarıda sayılan şirketlerle Pasifik GYO arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamakta ve herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Bahse konu şirketlerle Pasifik GYO arasında çalışmaların



[Handwritten signature]



38

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TERAYATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

		yürütülmesine ilişkin olarak yapılan anlaşmalar haricinde herhangi bir anlaşma ve söz konusu şirketlerin doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Bunlar dışında halka arza ilişkin menfaati bulunan kişi ya da kurum bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççı olarak Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., çıkarılmış sermayesini tamamı nakden karşılanmak suretiyle artırarak toplam 67.500.000 TL nominal değerli 67.500.000 adet B grubu payı halka arz edecektir. Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde Şirket'in mevcut ortaklardan Fatih ERDOĞAN'a ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet pay, Mehmet ERDOĞAN'a ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet pay ve Abdülkerim FIRAT'a ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet pay olmak üzere, toplam halka arz edilen payların %20'sine tekabül eden 13.500.000 TL nominal değerli B grubu paylar da halka arz edilecektir. • İhraççı tarafından verilen taahhüt: Şirket, paylarının BİST'te işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca herhangi bir bedelli sermaye artırımını yapılmamasına ve dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına yönelik taahhüt verilmiştir. • Ortaklar tarafından verilen taahhütler: SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8. maddesinde bulunan hüküm uyarınca, Şirket hakim ortakları olan Fatih ERDOĞAN, Abdülkerim FIRAT, Mehmet ERDOĞAN, Şirket sermayesi içinde sahip oldukları payları ortaklık paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl süreyle halka arz



		fiyatının altında Borsa İstanbul'da satmayacaklarını ve bu payları halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işlem tabi tutmayacaklarını, sahip oldukları payları Borsa İstanbul dışında satın alan kişilerinde belirtilen sınırlamalara tabi olacakları hususunda bilgilendirileceklerini beyan ve taahhüt etmişlerdir.																																																	
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 30.09.2021 tarihli bağımsız denetimden geçmiş mali tablo verileri esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortakların yeni pay alma hakkı kısıtlanarak sermaye artırımını şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. <table><tr><th>Sulanma Etkisi (TL)</th><th>Halka Arz Öncesi</th><th>Halka Arz Sonrası</th><th>Ek Satış</th></tr><tr><td>Halka Arz Fiyatı</td><td></td><td>16,38</td><td>16,38</td></tr><tr><td>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</td><td></td><td>67.500.000</td><td>13.500.000</td></tr><tr><td>Şirket için Halka Arz Maliyeti</td><td></td><td>24.575.000</td><td>4.747.545</td></tr><tr><td>Halka Arz Brüt Geliri</td><td></td><td>1.105.650.000</td><td>221.130.000</td></tr><tr><td>Halka Arzın Net Geliri</td><td></td><td>1.081.075.000</td><td>216.382.455</td></tr><tr><td>Özkaynaklar (30.09.2021)</td><td>203.745.628</td><td>1.284.820.628</td><td></td></tr><tr><td>Ödenmiş Sermaye</td><td>200.000.000</td><td>267.500.000</td><td></td></tr><tr><td>Pay Başına Defter Değeri</td><td>1,0187</td><td>4,8031</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi</td><td>3,7843</td><td rowspan="4"></td></tr><tr><td colspan="2">Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)</td><td>371,48%</td></tr><tr><td colspan="2">Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi</td><td>-11,5769</td></tr><tr><td colspan="2">Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)</td><td>-70,68%</td></tr></table>	Sulanma Etkisi (TL)	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası	Ek Satış	Halka Arz Fiyatı		16,38	16,38	Halka Arz Edilecek Pay Adedi		67.500.000	13.500.000	Şirket için Halka Arz Maliyeti		24.575.000	4.747.545	Halka Arz Brüt Geliri		1.105.650.000	221.130.000	Halka Arzın Net Geliri		1.081.075.000	216.382.455	Özkaynaklar (30.09.2021)	203.745.628	1.284.820.628		Ödenmiş Sermaye	200.000.000	267.500.000		Pay Başına Defter Değeri	1,0187	4,8031		Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi		3,7843		Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		371,48%	Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi		-11,5769	Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		-70,68%
Sulanma Etkisi (TL)	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası	Ek Satış																																																
Halka Arz Fiyatı		16,38	16,38																																																
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		67.500.000	13.500.000																																																
Şirket için Halka Arz Maliyeti		24.575.000	4.747.545																																																
Halka Arz Brüt Geliri		1.105.650.000	221.130.000																																																
Halka Arzın Net Geliri		1.081.075.000	216.382.455																																																
Özkaynaklar (30.09.2021)	203.745.628	1.284.820.628																																																	
Ödenmiş Sermaye	200.000.000	267.500.000																																																	
Pay Başına Defter Değeri	1,0187	4,8031																																																	
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi		3,7843																																																	
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		371,48%																																																	
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi		-11,5769																																																	
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		-70,68%																																																	



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

	Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Halka arzda mevcut ortakların yeni pay alma hakkı kullanımı söz konusu olmayacaktır.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, yatırım kuruluşları arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Şirket'in 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sona eren dönemlerin hesap denetimlerini yapan bağımsız denetim kuruluşı:

Ticaret Unvanı	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Sorumlu Denetçi	Harun AKTAŞ
Üyesi Meslek Kuruluşları	Ankara Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Adresi	Kızılırmak Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No:39A/14 Çankaya Ankara
--------	--

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR (TL)	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
Maddi Duran Varlıklar	8.080.054	15.888.078
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	284.523	489.293



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

- 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.

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
YÜKÜMLÜLÜKLER (TL)	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 yükümlülükler	1.122.759.279	2.022.414.596
Diğer Finansal Yükümlülükler	149.428	112.847



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Diger Borçlar	239.889.401	837.976.433
- İlişkili Taraflara Diger Borçlar	233.744.992	822.338.229
- İlişkili Olmayan Taraflara Diger 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
- Diger 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 Diger 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



	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		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Kapsamlı Gelir veya Giderler	694.616	1.015.231



[Handwritten signature]



45

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm amacıyla 10.09.2021 tarihi itibarıyla tescil süreci tamamlanmış olup, Şirket'in, GYO Tebliği'ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	30.09.2021	31.12.2020
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.712.720	887.687
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.452.080.956	783.114.907
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	159.740*	-
	Diğer varlıklar		845.432.333	343.885.252
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	2.301.385.749	1.127.887.846
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	432.865	469.882
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	822.338.229	233.744.992
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	203.745.628	(18.078.128)
	Diğer kaynaklar		1.274.869.027	911.751.100
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	2.301.385.749	1.127.887.846

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

* Söz konusu alacak bilanço sonrası dönemde 22.11.2021 tarihinde Pasifik Eurasia Lojistik
Dış Ticaret A.Ş.'den tahsil edilerek ilişkili taraf alacağı sıfırlanmıştır.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.693.803,00	32.212,00
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	1.025.000.000*	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	-	-

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

* Şirketin ilişkili tarafı olan Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin kullandığı kredilere verilen kefaletlerden oluşmaktadır. Söz konusu kefaletler genel kredi limiti için verilmiş olup gerçek kişi ortakların ve ortakların sahip olduğu diğer şirketlerin de kefalette imzaları bulunmaktadır. Ancak bu kefaletler, finansal tablo tarihi olan 30.09.2021 itibariyle söz konusu olan durumunu göstermekte olup; Şirket 26.10.2021 tarihinde belirtilen kefalet tutarının 275.000.000 TL'lik kısmından ve 29.11.2021 tarihinde ise geriye kalan 750.000.000 TL'lik kısmından çekilmiştir. Şirket'in mevcut durumda kefalet yükümlülüğü kalmamıştır.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

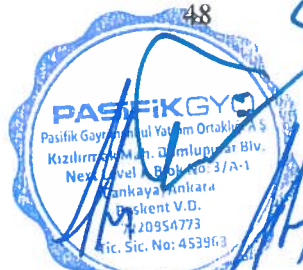
Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oranı
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	63,10%	69,43%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,16%	0,08%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5 Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı (*)	III-48.1. Md. 31	403,82%	-1295,57%	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,16%	0,00%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,00%	0,00%	≤ %10

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

(*) 30.09.2021 tarihi itibarıyla borçlanma sınırı hesaplamasına, ilişkili taraf olan Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'ye olan ticari olmayan borçların dahil edilmiş olması nedeniyle, bu borçlara yönelik Pasifik Yatırım GYO'nun 1.025.000.000 TL tutarındaki kefalet sözleşmeleri mükerrerlik sağlamaması adına hesaplamaya dahil edilmemiştir. Şirket'in ilişkili tarafı olan Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin kullandığı kredilere yönelik kefalet verilmiş olup, söz konusu krediler Şirket'in projelerini finanse etmek amacıyla kullanılmaktadır. Şirket ile birlikte gerçek kişi ortaklar ve diğer ilişkili tüzel kişiliklerin de kefalet sözleşmelerinde müştereken ve müteselsilen olarak borçlu ve kefil sıfatı ile imzaları bulunmaktadır. Söz konusu bu kefaletlere konu borçlar, finansal durum tablosunda ilişkili taraflara borçlar altında raporlandığı için portföy sınırlamaları tablosunda mükerrerlik olmaması adına borçlanma sınırı hesabından dikkate alınmamıştır. İzahname tarihi itibarıyla 1.025.000.000 TL'lık kefalet tutarı, sıfır düzeyine indirilmiştir.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şirket'in mevcut projeleri yapım aşamasında olup projelerin tamamlanması gecikebilir.

Şirket'in portföyünde devam eden bir proje ile Emlak GYO ile yapılan sözleşme gereği parsellerin birleştirilmesi sonucunda ruhsat ve proje işlemlerine başlanacak bir proje olmak üzere hali hazırda iki adet proje bulunmaktadır. Bu projelerden ilki Merkez - Ankara Projesi, diğer projesi ise Emlak GYO ile yapılan sözleşme gereği parsellerin birleştirilmesi sonucunda ruhsat ve proje işlemlerine başlanacak olan Next Level İstanbul Projesi'dir. Söz konusu projelerde gecikmeler yaşanma olasılığı mevcuttur. Gecikmenin pek çok kaynağı olabileceği gibi özellikle; son dönemde yaşanan pandemi, mücbir sebepler, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal, hukuki veya yargısal sorunlar, kararlar, inşaatla ilgili yaşanan sorunlar veya sair sebepler sayılabilir. Projelerinin ilerleyişindeki geçici kısa veya uzun süreli veya sürekli durmalar, duraklamalar, aksamalar, gecikmeler Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumu ve ileriye yönelik beklentileri önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

Şirket, %99 hissesine sahip olduğu Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı aracılığıyla Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile projenin anahtar teslimi için sözleşme düzenlemiştir. Adi Ortaklık bu projede Yüklenici olarak, her ne kadar inşaat konusunda deneyimli ekiplerle çalışıyor olsa da alt yüklenicilerin performansını etkin olarak sahada denetlemektedir. Yüklenici, alt yüklenicilerden kaynaklanan durma, gecikmeler, fesih hakları, çeşitli cezai şartlar, hak ediş ödemelerinin ertelenmesi vb durumlarla karşılaşabilir. Bu ve benzeri durumlar; Proje'nin planlanan takvime uygun zamanda ve Yüklenici Sözleşmesi hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilememe ve bunun sonucunda hasıl olacak zararın, alt yükleniciler tarafından Proje'nin karlılığını etkilemeyecek şekilde tam ve etkin olarak telafi edilememesi risklerini barındırmaktadır.

Projelerinin satışı safhasında beklenen başarı sağlanamayabilir.

Şirket projelerinden; konut, ofis, AVM ve diğer ticari alanlar ile Otel satışından gelir elde edeceğini öngörmektedir. Şirket söz konusu gayrimenkullerin satış ve pazarlama stratejilerinde başarıyı olamayabilir. Projelere gelecek talebin beklentilerden az olması, gayrimenkullerin Şirket'in tahmin ettiği oranda satılmaması veya Şirket'in öngördüğü hızda satılmaması riskleri mevcuttur. Konut, ofis ve ticari alan satışları adet olarak Şirket'in öngörülerinin altında seyredebileceği gibi, satış fiyatları da Şirket'in beklentilerinin altında gerçekleşebilir. Şirket gayrimenkul satışlarını dilediği fiyatlardan gerçekleştiremeyebilir,



[Handwritten signature]



50

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TERİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

maliyet artışını fiyatlara tam ve zamanında yansıtmayabilir ve neticede Şirket'in elde ettiği toplam satış geliri beklendiği satış gelirinin altında kalabilir. Bu durum Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in elde edeceği kar; gayrimenkullerinin satışı ve portföyündeki gayrimenkullerin piyasa değerlerindeki artış ve azalışa bağlı olup, satış hasılatına ve Şirket envanterlerindeki gayrimenkullerin güncel piyasa değerine göre değişkenlik gösterebilecektir. Satış gelirlerinin bugünden öngörülemeyen nedenlerden ötürü yeterli düzeyde gerçekleşmemesi ya da yeterli artışları gösterememesi dağıtılabilecek kar payı miktarını, Şirketin faaliyet sonuçlarını, mali durumunu, ileriye yönelik beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Proje'nin inşaat maliyeti bütçelenen maliyeti aşabilir.

Şirket'in Merkez Ankara Proje'sinin planlanan tamamlanma tarihi 2025 yılıdır. Küresel arz-talep dengesinde oluşabilecek bozulmalar ve kurdaki dalgalanmalar emtia fiyatlarında artışa yol açarak Proje'nin inşaat aşamasında Şirket'in inşaat maliyetlerini arttırabilir. Küresel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizlere ek olarak jeopolitik riskler nedeniyle Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanma yaşanması da Şirket'in gelirlerin etkilenmesine neden olabilir. Şirket'in gelir ve maliyetlerinin global ve yerel makroekonomik koşullardan etkilenmesi nedeniyle bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuz gelişmeler operasyonel maliyet kalemlerinde artışa neden olabilir. Genel olarak gayrimenkul sektöründe oluşabilecek bir durgunluk ya da kriz, talebin ve buna paralel olarak gayrimenkul fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Bu durumda tüm sektörde olduğu gibi Şirket'in portföy değerinin etkilenmesi söz konusu olabilir.

Ayrıca projelerin inşaatı özelinde tahmin edilemeyen güçlükler, duraklamalar, gecikmeler de maliyet artışına sebep olabilir. Şirket, her ne kadar fizibilite aşamasında Grup Şirketlerinin inşaat tecrübesinden ve birikiminden faydalanmış, proje başlamadan önce arazi, zemin etütleri gibi gerekli hazırlık çalışmalarını tamamlamış ve inşaat bütçesini çıkartmış, olsa dahi, gayrimenkul projelerinde, özellikle büyük ölçekli inşaatlarda her zaman rastlanabilecek öngörülemeyen maliyet artışları ve proje değişiklikleri, Şirket'in Proje için ayırdığı bütçesinin dışına çıkılmasına ve inşaatın tahmini maliyetlerin üstünde bir maliyetle bitirilmesine sebep olabilir. Özellikle inşaatla kullanılacak demir, çelik gibi ithal malzemelerinin fiyat artışları önemli bir etken olabilir.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Alt Yüklenicilerden kaynaklı riskler olabilir.

Anahtar teslimi şeklinde imzalanan proje inşaatlarını gerçekleştirme yükümlülüğü Adi Ortaklığa verilmekle birlikte, Şirket, söz konusu projeler kapsamında alt yüklenicilerle sözleşmeler yapmaktadır. Şirket, alt yüklenicilerin işlerini sahada, yakından denetlemekte ve tüm planların projeye uygun olarak yapılıp yapılmadığına dair nihai onaylarını vermektedir. Projelerin bugünden öngörülemeyen nedenlerden ötürü planlanan zamanda tamamlanmaması nedeniyle söz konusu projelerin teslimi gecikebilir. Bu durum projelerden elde edilmesi planlanan gelirin zamanında sağlanamamasına neden olabilir ve Şirket'in nakit akışını dolayısıyla karlılığını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatın yanı sıra, çeşitli Kanun ve yönetmelikler gereği çeşitli izin ve ruhsatlar alınması gerekmektedir.

Şirket faaliyetleri Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatın yanı sıra, başlıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskan Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Şirket'in tabi olduğu mevzuat bağlı düzenleyici kanunlar, yönetmelikler ve/veya buna benzer hususlarda zaman içinde gerçekleşebilecek değişikliklerin veya Şirket'in tabi olacağı yeni kanuni düzenlemelerin yürürlüğe girmesinin Şirket'in faaliyetlerini etkileme riski bulunmaktadır. Gelecekte kanun, yönetmelik ve/veya mevzuatta yapılabilecek yasal düzenlemelerdeki kısıtlamalar Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket faaliyetlerinin devamında çeşitli hukuki dava ve itaflarla karşılaşabilir.

Şirket faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişilerle hukuki ihtilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Gelecekteki gayrimenkul proje faaliyetlerinde; alt yükleniciler, tedarikçiler veya idari kurumlarla çeşitli hukuki uyuşmazlıklara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul geliştirme sektörü, kamu otoriterce sık denetlenen ve regüle edilen bir sektör olması sebebi ile gerek Proje aşamasında gerek Proje'nin hayata geçirilmesinden sonra gerçekleştirilen eylemlerde düzenleyici otoriter tarafından uygunsuz nitelendirilebilecek durumlar meydana gelebilir, bu gibi olumsuz durumlarda idare tarafından Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, uygunsuz olduğu değerlendirilen hususlar sebebiyle Şirket'e idari para cezası verilebilir. Bu tip durumlar neticesinde Şirket'in



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

faaliyetlerini, mali durumunu, faaliyet sonuçları ileriye yönelik olumsuz etkileyebilecek sonuçlar ve operasyonel aksaklıklar meydana gelebilir.

Projenin altyapısının yapılması Projenin inşasının önemli bir unsurudur; gecikmeler, aksaklıklar olabilir.

Projenin inşasının bir parçası olarak yol bağlantısı, kanalizasyon, elektrik, su bağlantıları gibi temel altyapının yapılması, bağlantılarının gerçekleşmesi gereklidir. Şirket portföyüne aldığı projelerindeki parsel sınırları içerisinde yer alan inşaatların kalıcı altyapısını, ilgili idarelerden onaylı projeleri uyarınca yapmaktadır/yapacaktır. Parsel sınırları dışındaki kamusal alanlar, imar yollarındaki alt yapı çalışmaları ilgili idarelerin sorumluluğundadır. İlgili idarelerin bu altyapıyı yapmakta gecikmeleri Proje'nin tamamlanmasında aksaklıklara sebep olabilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

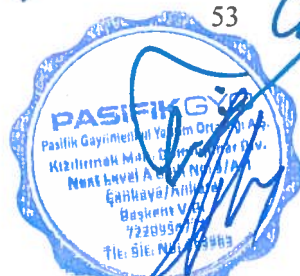
Gayrimenkul ve gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) sektörüne ilişkin riskler

Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmelere hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başına milli gelirde azalışa ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde risk oluşturabilir.

Türkiye gayrimenkul piyasası döngüsel bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan ve Şirket kontrolü dışında bulunan sayısız faktörden etkilenmektedir. Bu faktörler arasında ekonomik koşullarda meydana gelen olumsuz değişikliklerin etkisi, genel olarak gayrimenkul piyasasının koşulları, tüketicilerin satın alma gücü ve harcama düzeyleri, perakendecilerin ve konut alıcılarının mali durumları, faiz oranlarındaki değişiklikleri enflasyon oranları, finansman olanaklarının yeterliliği ve maliyeti, çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler, imar, inşaat ve iskan yasaları ve yönetmelikleri ve benzeri faktörler yer almaktadır. Bu faktörlerden herhangi biri, Şirket'in tahmin edilenden daha fazla harcama yapmasına veya gayrimenkul satış hasılatlarını tahsil edememe veya gayrimenkul satışlarını gerçekleştirememesi neticesinde, beklenenden daha az gelir elde etmesine neden olabilir. Bu faktörler aynı zamanda gayrimenkullerin değerlerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım karlılığına yol açabilir. Neticede, Şirket faaliyetleri, paylarının piyasa değeri ve ortaklara kar payı dağıtımında bulunma kabiliyeti olumsuz bir şekilde etkilenebilir.



[Handwritten signature]



53

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TERRA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Gayrimenkul değerlerine ve değerlendirme sistemine ilişkin riskler

Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel bir işlemdir. Neticede, değerlemeler varsayımlara tabidir. Gayrimenkullerle ilgili olarak değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlemelerin fiili piyasa rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerin değerleri, genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara da açıktır.

Yasal mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması

Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerine tabi hale gelmiş ve bu statüsünü koruyabilmek için ilgili düzenlemelerde yer alan koşulları sağlaması gerekmektedir. Bu koşullar arasında Şirket'in gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gereklilikler, portföy sınırlamaları, gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlar ve finansal borçlar ile ilgili sınırlamalar, kurumsal yönetim ile ilgili olan gereklilikler ve SPK'ya yapılacak raporlamalara ilişkin yükümlülükler bulunmaktadır. Şirket'in bu koşulları sağlayamaması veya kaybetmesi halinde; idari para cezası alması, faaliyetlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulması ve gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybetmesi söz konusu olabilir.

Vergi ve yasal mevzuat değişikliği

Şirket'in faaliyetleri ile Şirket tarafından yapılacak yatırımların vergisel sonuçları yasal düzenlemelere tabidir. Şirket'in tabi olduğu mevzuatlarda yaşanabilecek değişiklikler Şirket'in faaliyeti ve finansal durumunu etkileyebilir. GYO şirketleri Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Ayrıca GYO kazançlarından dağıtılsın ya da dağıtılmasın yapılacak stopaj oranı %0 olarak belirlenmiştir. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığını statüsünü kaybetmesi halinde, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınan vergi muafiyet ve istisnalarından yararlanma imkânı da kalmayacaktır. Ayrıca, vergilendirme oranı dahil ilgili mevzuatta yapılacak değişiklikler dağıtılabılır kar tutarını ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını etkileyebilir.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
[Handwritten signature]

Sektörel rekabet

Türkiye gayrimenkul sektörü rekabetin yüksek olduğu bir sektördür. Sektörde faaliyet gösteren diğer şirketler tarafından sunulan gayrimenkullerin kalitesi ve Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere benzerliği, sektördeki yoğun rekabete bağlı olarak piyasadaki arz-talep dengesinin arz lehine bozulması Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir. Bu ihtimallerden herhangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilir.

Makroekonomik Gelişmeler

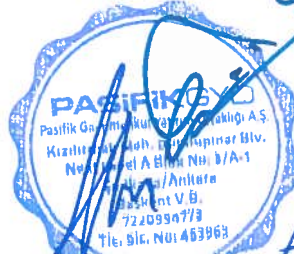
Yurtiçi ve yurtdışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel veya bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanmalar yaşanmasına sebep olabilir. Ülkelerarası yaşanan jeopolitik veya siyasi gerilimler Türkiye'de turizm ve gayrimenkul geliştirme sektöründe olumsuz etkilere sebep olabilmekte, bu sektörde ve bu sektörlerin alt sektörlerinde faaliyet gösteren şirketleri de olumsuz etkilemektedir. Ayrıca uluslararası ve yurtiçi gelişmeler, örneğin, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını değiştirmeleri, kur, faiz gibi temel makroekonomik değişkenleri etkileyerek dalgalanmalarına sebep olabilmektedir.

Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Covid-19 pandemisi ile mücadele kapsamında Türkiye'de dönemsel olarak karantina uygulamaları, sokağa çıkma kısıtlaması, seyahat kısıtlaması gibi gündelik ve sosyal hayatı önemli ölçüde etkileyen önlemler getirilmiştir. Covid-19 pandemisinin devam etmesi veya ileride karşılaşılabilecek olası mutasyon ve salgınlar son dönemde toparlanmakta olan küresel iktisadi faaliyetin tekrar yavaşlamasına ve sermaye akımlarının düşmesine, ülkemizde kamu sağlığı tedbirleri kapsamında kısıtlamaların devam etmesine ve ekonomik daralmanın artmasına sebep olabilir. Bu durum gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkileyebilir, yurtiçi hane halkının genel olarak harcamalarını kısıtlaması Şirket'in satış gelirlerini azaltabilir. Şirket Covid-19 pandemisi süresince Proje'nin inşaatında ve satış faaliyetlerinin devamlılığında ve satışlarda önemli bir duraklama yaratmadığı inancındadır. Ancak, Covid-19 pandemisinin etkilerinin sürmesi, yeni varyasyonların veya yeni bir salgının yaratabileceği



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

endişe ve tedbirlerin ekonomiyi olumsuz etkilemesi Türkiye’de finansal piyasalarda dalgalanmaya neden olabilir ve bu durum Şirket’in gelirinde tahmin edilemeyen düşüşler ve maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlara sebep olabilir ve Şirket’in faaliyetleri, finansal sonuçları, karlılığı ve gelecek beklentileri olumsuz yönde etkilenebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Pay sahipleri temel olarak iki tür gelir elde ederler:

1. Kar payı (temettü) geliri: Şirketlerin hesap dönemi içerisinde elde ettikleri karın dağıtılmasından sağlanan gelirdir. Şirketler karını nakden veya temettünün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir.
2. Sermaye kazancı: Zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir.

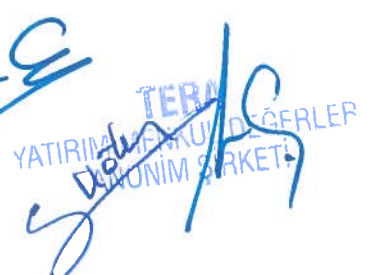
İhraç edilecek paylara yönelik riskler; kar payı gelirine ilişkin riskler, sermaye kazancıyla ilgili risklerden oluşmaktadır.

SPK uyarınca halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket’in gelecekte yatırımcılara kar payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmadığı gibi kar elde edeceğine dair bir taahhüdü de bulunmamaktadır. Ortaklığın kar payı dağıtımını gerçekleştirebilmesi için öncelikle Şirket’in ilgili yılı kar ile tamamlasa dahi Yönetim Kurulunun karın ne şekilde kullanılacağı yönünde karar alarak Genel Kurul’a teklif etmesi gerekmekte olup, kar dağıtımını Genel Kurul’un onayından sonra gerçekleştirebilmektedir.

Şirket’in mali tabloları TFRS ve VUK (Yasal Kayıtlar) düzenlemelerine göre hazırlanmaktadır. Bu şekilde hazırlanan mali tablolarda her iki düzenlemeye göre dönem net karının farklılık göstermesi ve bunun sonucunda kar dağıtımının daha düşük olan kar tutarı üzerinden yapılacak olması, Şirket kar payı beklentisini olumsuz yönde etkileyebilir. Olumsuz yönde etkilenebilecek kar payı beklentisi Şirket finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını etkileyebilir.

Şirket’in dağıtılabılır karı bulunmayabilir. Zarar edilen yıllarda Şirket’in dönem karından kar payı dağıtması mümkün olmayacaktır ve Şirket geçmiş yıl karlarını dağıtılmaması yönünde kara alabilir. Yönetim Kurulu ve Genel Kurul Şirket’in kar dağıtım politikasına uygun olarak





31.12.2020				
Yükümlülükler (TL)	Defter Değeri	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Diğer Finansal Yükümlülükler	469.882	-	320.454	149.428
Ticari Borçlar	21.612.341	-	21.612.341	-
Diğer Borçlar	240.657.036	-	767.635	239.889.401
Ertelenmiş Gelirler	881.738.977	-	48.007	881.690.970
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.485.512	362.153	93.879	1.029.480
Toplam Borç	1.145.963.748	362.153	22.842.316	1.122.759.279

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Ertelenmiş gelirler kalemi Merkez Ankara Projesi kapsamında satışı yapılmış ancak teslimatı yapılmamış gayrimenkuller için alınan ödemelerden oluşmaktadır.

5.4.2 Kur Riski

Kur riski, Şirket'in Amerikan Doları ve Euro yabancı para borç ve varlıklara sahip olmasından kaynaklanmaktadır. Ayrıca, Şirket'in yaptığı işlemlerden doğan kur riski vardır. Bu riskler, döviz pozisyonunun analiz edilmesi ile takip edilmekte ve sınırlandırılmaktadır.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

30.09.2021				
Döviz pozisyonu tablosu	USD	EUR	GBP	Toplam TL Karşılığı
Nakit ve nakit benzerleri	57	498	871	16.029
Peşin Ödenmiş Giderler	16.096	-	-	142.338
Ticari Borçlar	-43.687	-	-	-386.337
Net Yabancı Para Pozisyonu	-27.534	498	871	-227.970

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

31.12.2020				
Döviz pozisyonu tablosu	USD	EUR	GBP	Toplam TL Karşılığı
Nakit ve nakit benzerleri	89	3.494	879	40.877
Net Yabancı Para Pozisyonu	89	3.494	879	40.877

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

5.4.3 Kredi Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaya çalışmaktadır. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterilerinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterilerinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir.

Şirket, kredi/alacaklarının tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili kredi/alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Ayrıca finansal varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve finansal varlığın kayıtlı değerinin gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırılması suretiyle test edilmektedir.

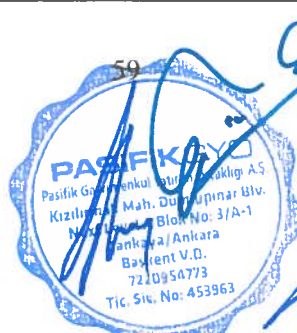
Kredi riskine maruz varlıkların görünümü aşağıdaki gibidir.

30.09.2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	294.025	40.897.703	159.740	1.450.630	3.693.803
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	294.025	40.897.703	159.740	1.450.630	3.693.803
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

31.12.2020	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	6.764.506	90.632.825	-	-	881.325
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	6.764.506	90.632.825	-	-	881.325
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

5.4.4 Sermaye Riski

Şirket'in sermayeyi yönetmekteki amacı, hisse başına düşen karı yıllar itibarıyla artırabilmektir. Bu amaçla, büyüme ve faaliyet hacmini artırma hedefi vardır. Şirket, büyümeyi kendi yarattığı iç fonlar kadar dış kaynaklara dayalı olarak da sağlar. Ancak borçlanma politikası izlenirken, borç/ özkaynaklar arasındaki dengeyi de korumaya çalışmaktadır.

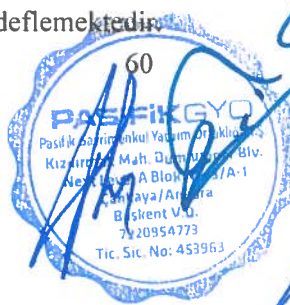
TL	30.09.2021	31.12.2020
Toplam Borçlar*	911.587.947	262.739.259
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	-3.712.720	-887.687
Toplam Borç - Nakit	907.875.227	261.851.752
Toplam Özkaynak	203.745.628	-18.078.128
Toplam Borç-Nakit/Özsermaye Oranı	4,46	-14,48

*Şirket'in "Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükleri" kapsamında bulunan "Ertelenmiş Gelirler" kalemi dahil edilmemiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri hariç borçlar, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Şirket yönetimi, mevcut borçların yönetilebilmesi için daha yüksek tutarda karlılık ve özkaynak düzeyine ulaşmayı hedeflemektedir.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Ayrıca Şirket'i etkileyebilecek diğer riskler aşağıdaki gibi sıralanabilir.

- Ülkemiz geneli yüksek deprem riski altında bulunmakta olup, yeni inşa edilen yapılar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat düzenlemelerine uygun olarak inşa edilmektedir. Şirket'in portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller depreme karşı sigortalı olsa bile, olası büyük ölçekli bir deprem sonucunda söz konusu gayrimenkullerin depremde etkilenmeyeceğine ve sigorta poliçeleri uyarınca tüm zararı tazmin edebileceğine dair bir kesinlik bulunmamaktadır. Bu nedenle yaşanabilecek büyük ölçekli depremlerin Şirket'in faaliyetini ve finansal durumunu etkileme riski bulunmaktadır. Buna ek olarak sel, fırtına, toprak kayması gibi diğer doğal afetler de Şirket'in faaliyetlerini sürdürebilirliği üzerinde etki yapma riski bulunmaktadır.
- Doğal afet, salgın hastalık veya benzeri durumların meydana gelmesi Şirket çalışanlarının yaralanması, vefatı, Şirket faaliyetlerinde aksamaya yol açması, Şirket'in ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde tazminat yükümlülüğü altına girmesine neden olabilir ve Şirket faaliyetlerini ve itibarını olumsuz etkileyebilir.
- Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde olumsuz etki oluşturabilir, gelirlerin azalmasına sebep olabilir.
- Şirket'in yeni yatırım kararı alması halinde işletme sermayesi ihtiyacında ve finansal borçluluğunda artış görülebilir.



6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Ticaret Unvanı: Pasifik Gayrimenkul Ortaklığı Anonim Şirketi

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	Kızılırmak Mh. Next Level Blok No:3A Çankaya/ ANKARA
Ticaret Sicil Müdürlüğü	Ankara Ticaret Odası
Ticaret Sicil Numarası	453963

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket, Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı ile, Ankara'nın Çankaya ilçesinde, süresiz olarak 11.12.2020 tarihinde kurulmuş ve Kurul'un 12.08.2021 tarih ve 40/1235 sayılı iznini takiben, 10.09.2021 tarihinde Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	Kızılırmak Mah. Next Level Blok No:3A Çankaya/ ANKARA
Telefon	+90 (312) 285 47 70
Fax	+90 (312) 285 47 80
İnternet Adresi	www.pasifikgyo.com.tr



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Şirket, “Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi” “Grup” unvanı ile ilk olarak Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 453963 sicil numarası ile kurulmuş ve 11.12.2020 tarihinde tescil edilmiştir. Kuruluşa ilişkin esas sözleşme 14.12.2020 tarih ve 10223 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilmiştir.

25.03.2021 tarihli Genel kurul kararı ile Şirket, 47.948.326,33 TL’si ortaklar tarafından nakden, 1.451.673,67 TL’si ise 2020 yılı net dönem karından karşılanmak üzere sermayesini 49.400.000 TL artırılarak, kuruluşunda 50.000 TL olan ödenmiş sermayesini 49.450.000 TL’ye yükseltmiştir. Sermaye artırımını 29.03.2021 tarih 1097 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilmiştir.

08.04.2021 tarihli Şirket Genel Kurul Kararı çerçevesinde Pasifik İnşaat Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. aktifinde kayıtlı bulunan Pasifik Merkez Adi Ortaklığının %49,10 oranındaki hissesini kısmi bölünme yoluyla Şirket’e devredilmesi sonucu sermayesi 5.010 TL artırılarak 49.455.010 TL olmuştur.

Şirket, 08.04.2021 tarihinde yapmış olduğu Olağanüstü Genel Kurul’unda almış olduğu karar ile müşterek faaliyeti durumunda olan Pasifik Merkez Adi Ortaklığı’nın kalan %49,10 hissesinin Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’den devralınmasına karar verilmiştir. Böylece Şirket Pasifik Merkez Adi Ortaklığı’nın %99’u oranında payına sahip olmuştur. Ayrıca, 28.04.2021 tarihinde Pasifik Levent Adi Ortaklığı kurulmuş olup, şirket, kuruluş aşamasından itibaren Adi Ortaklığın %99’u oranında pay sahibidir.

Şirket, 23.04.2021 tarihli Yönetim Kurul Kararı ile sermayesini ortaklar tarafından nakden ödenmesi yoluyla bir kez daha arttırarak, 49.455,010 TL olan Şirket sermayesinin 150.544.990 TL ortaklar tarafından nakden karşılanmak üzere artırılarak 200.000.000 TL’ye yükseltilmesine karar verilmiştir. Söz konusu değişiklik 3 Mayıs 2021 tarih ve 10321 sayılı Türkiye Sicil Gazetesi’nde yayınlanmıştır.

Next Level İstanbul Projesi’nin yürütülebilmesi amacıyla 28.04.2021 tarihinde Pasifik Levent Adi Ortaklığı kurulmuş olup, Şirket, kuruluş aşamasından itibaren Adi Ortaklığın %99’u oranında pay sahibidir. Şirket’in ortak olduğu adi ortaklıkta %1 oranındaki payı Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. elinde bulundurmaktadır.

Kurul’un 12.08.2021 tarih ve 40/1235 sayılı iznini takiben, Şirket, “Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul yatırım ortaklığının dönüşümün de yer aldığı esas sözleşme değişikliği Ankara



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 10.09.2021 tarihinde tescil edilerek 13.09.2021 tarih 10407 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu esas sözleşme değişikliğinden sonra Şirket "Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanı ile faaliyetlerine devam etmektedir.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

	Yatırımlar	Tamamlanma Yılı	Toplam Maliyet (30.09.2021)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
1	Merkez Ankara Projesi	2025	2.116.162.408 TL	%44	Satış Gelirleri Şirket Özkaynakları Banka Kredileri ve İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlar
2	Next Level İstanbul Projesi (Emlak GYO ile yapılan sözleşme gereği parsellerin birleştirilmesi sonucunda ruhsat ve proje işlemlerine başlanacak olan)	2027	-	-	Satış Gelirleri Halka Arz Gelirleri Şirket Özkaynakları Banka Kredileri ve İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlar

Şirket'in; %99 hissedar olduğu Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen "Merkez Ankara Projesi" ismi ile anılan "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Paylaşımı İşi” ve %99 hissedar olduğu **Pasifik-Levent Adi Ortaklığı** tarafından yürütülen “**Next Level İstanbul Projesi**” ismi ile anılan “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” projeleri bulunmaktadır. Şirket’in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümünden önce üstlendiği projeleri yürütmek için Türk Borçlar Kanunu’nun 620 vd. maddeleri uyarınca kurulan adi ortaklıklar, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümden sonra GYO Tebliği’nin 33. maddesi kapsamında, projelerin yürütülmesine özgü olarak kurulmuş adi ortaklıklar kapsamında değerlendirilmiştir. GYO Tebliği’ne göre; Şirket’in hissedar olduğu adi ortaklıklar tarafından yürütülen Merkez Ankara Projesi mevcut durumda Şirket’in portföyünde yer alırken, Next Level İstanbul Projesi söz konusu proje için gerekli yasal izinlerin alınmasını müteakip Şirket portföyüne dahil edilebilecektir.

Merkez Ankara Projesi (Pasifik Merkez Adi Ortaklığı)

Şirket’in %99 hissedar olduğu 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 blok AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir. Projenin fazlar halinde 2025 yılısonuna 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 yaklaşık 80.000 m² olması planlanmaktadır. Projenin %85’i Konut ve %15’i ise Ticari Alan ve İş yerlerinden (Ofis alanları) oluşacaktır. Projede



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ