

PASİFİK GYO

**PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI**

ANONİM ŞİRKETİ

**HALKA ARZ FİYAT TESPİT RAPORUNA
İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU- II**

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

11.11.2022

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLENDİRME RAPORUNUN AMACI.....	3
2. HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ	3
3. KAP'TA YAYIMLANAN FİYAT TESPİT RAPORU	4
3.1 Net Aktif Değer Analizi.....	4
3.2 Değerleme Yöntemi Sonucu	5
4. HALKA ARZ SONUÇLARI	6
5. HALKA ARZ SONRASI FİNANSAL VE OPERASYONEL PERFORMANS	7
6. HALKA ARZ SONRASINDA FİYATA ETKİ EDEN FAKTÖRLER	10

1. DEĞERLENDİRME RAPORUNUN AMACI

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 22.06.2013 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete ’de yayınlanan Pay Tebliği Seri: VII, No: 128.1 (“Tebliğ”) 29. Madde 4. fıkrası uyarınca,

“Payların ilk halka arzında fiyat tespit raporunu hazırlayan halka arzda satışa aracılık eden kuruluşun, payların borsada işlem görmeye başlamasından sonraki bir yıl içinde en az iki değerlendirme raporu hazırlaması zorunludur. İki değerlendirme raporunun düzenlenmesi durumunda; ilk raporun payların borsada işlem görmeye başlamasından altı ay sonra yapılması ve ikinci rapor ile ilk rapor arasındaki sürenin asgari olarak dört ay olması ve bu raporlarda halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasındaki farklılıkların nedeni hakkında değerlendirmelerde bulunulması zorunludur. İki den fazla beşten az değerlendirme raporu düzenlemesi durumunda ise, bu raporlar arasında asgari olarak üç ay bulunması zorunludur. Bu fıkra çerçevesinde hazırlanan raporların KAP ’ta ortaklığa ilişkin bölümde ve halka arzda satışa aracılık eden yetkili kuruluşun internet sitesinde yayımlanması zorunludur.”

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Pasifik GYO” veya “Şirket”) paylarının ilk halka arzında Tebliğ’in 29. Madde 1. fıkrası uyarınca Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (“Tera Yatırım”) tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu 7.12.2021 tarihinde KAP’ta yayınlanmış ve Şirket payları 16.12.2021 tarihinde işlem görmeye başlamıştır.

İşbu Değerlendirme Raporu, Fiyat Tespit Raporu’nu müteakip Tebliğ’in 29. Madde ve 4. fıkrası kapsamında hazırlanmış olup, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin nihai halka arz fiyatı ile rapor tarihi olan 10.11.2022 tarihine kadar oluşan borsa fiyatı arasındaki farklılıkların olası nedenleri hakkında değerlendirmeleri içermektedir. İşbu rapor, değere ilişkin herhangi bir görüş içermemekte olup, raporda yer alan değerlendirmeler herhangi bir tavsiye niteliği taşımamaktadır.

2. HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ

Şirket’in çıkarılmış/ödenmiş sermayesinin 200.000.000 TL’den 267.000.000 TL’ye artırılması nedeniyle ihraç edilen 67.500.000 TL nominal değerli paylarının 16,38 TL fiyattan halka arzına ilişkin İzahnamesi ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu’nun 02.12.2021 ve 61 sayılı toplantısında onaylanmıştır.

Şirket’in paylarının halka arzı kapsamında 1 TL nominal değerli payın 16,38 TL fiyat ile “Sabit Fiyatla Talep Toplama” ve “En İyi Gayret Aracılığı” yöntemi ile 9-10 Aralık 2021 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir. Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bedelli sermaye artırımını yoluyla halka arz edilen 67.500.000 TL nominal değerli paydan 1.105.650.000 TL brüt gelir elde etmiştir.

Şirket’in halka arzdan beklenen net gelir ile; 3.12.2021 tarihinde KAP’ta açıklanmış olan Sermaye Artırımdan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yeri Raporu’nda belirtildiği üzere, %30’u ile şirket borçlarının kapatılarak işletme sermayesine destek sağlanması ile devam eden ve önümüzdeki yıllarda geliştirilecek projelerinde finansman yükünün etkisini asgariye indirip karlılığını azami oranda sağlamayı, %70’i ile devam eden ve gerçekleştirilecek diğer projelerin geliştirilmesinde kullanılmayı planlamaktadır.

3. KAP'TA YAYIMLANAN FİYAT TESPİT RAPORU

7.12.2021 tarihinde KAP'ta yayımlanan Fiyat Tespit Raporu'nda Şirket'in 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihli Türkiye Muhasebe Standartları'na göre hazırlanmış özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarına ait bağımsız denetim raporları baz alınmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin değerinin tespiti amacıyla Net Aktif Değeri Analizi (NAD) yöntemi kullanılmıştır. Net Aktif Değeri Analizi (NAD) analizine %100 oranında ağırlık verilerek Şirket değeri hesaplanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin değerlemesinde Net Aktif Değeri Analizi, kullanılmış olup, 4.094.751.145 TL sermaye değerine ulaşmıştır. Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi olan 200.000.000 TL'ye göre halka arz iskontosu öncesi birim pay değeri 20,47 TL'ye karşılık gelmektedir. Buna göre, Şirketin %20 halka arz iskontosundan sonra piyasa değeri 3.276.000.00 TL ve halka arz pay başına değer 16,38 TL olarak hesaplanmıştır. Sermaye artırım yoluyla gerçekleşen halka arzın büyüklüğü 1.105.650.000 TL olmuştur. Buna göre halka açıklık oranı ise %25,23'tür.

3.1 Net Aktif Değer Analizi

Net Aktif Değer, firmanın aktiflerinin toplam değerinden firmanın borçlarının çıkarılması sonucu kalan aktiflerin değeri olarak tanımlanabilir.

Net Aktif Değer (NAD) = Firmanın Aktiflerinin Piyasa Değeri - Firmanın Borçlarının Piyasa Değeri – Diğer Yükümlülükler şeklinde hesaplanmaktadır.

Net Aktif Değer hesaplanmasında Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş 30.09.2021 tarihli bilanço ve gelir tablolarının yanı sıra Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 21.09.2021 tarihli ve 2021/0008 sayılı “Merkez Ankara Projesi” değerlendirme raporu ile 21.09.2021 tarihli ve Pasifik – 2021078 sayılı “İstanbul Ortaköy (Next Level İstanbul)” değerlendirme raporları dikkate alınmıştır.

Net Aktif Değer Tablosu aşağıda yer almaktadır.

TL	30.09.2021
Projeler	4.432.174.043
Merkez Ankara Projesi	2.071.360.330
Next Level İstanbul	2.360.813.713
Dönen Varlıklar	830.870.130
Duran Varlıklar	18.434.663
Toplam Aktifler (*)	5.281.478.836
Kısa Vadeli Yükümlülükler	75.225.525
Uzun Vadeli Yükümlülükler (**)	840.917.903
Satışlar-Maliyetler (***)	270.584.263
Toplam Yükümlülükler	1.186.727.691
NET AKTİF DEĞER	4.094.751.145

Kaynak: Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu, Gayrimenkul Değerleme Raporları

* Toplam aktiflerin içerisinde bulunan, 30.09.2021 tarihli bağımsız denetim raporunda “Stoklar” kaleminde takip edilmekte olan yarı mamul olarak izlenen 1.452.080.956 TL tutar çıkarılmıştır. Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 21.09.2021 tarihli ve 2021/0008 sayılı “Merkez Ankara Projesi” değerlendirme raporundaki projenin, net gelir ve giderleri dikkate alınarak hesaplanmış net bugünkü değeri olan 2.071.360.330 TL ile 21.09.2021 tarihli ve Pasifik

– 2021078 sayılı “İstanbul Ortaköy (Next Level İstanbul)” değerleme raporuna göre; projenin net bugünkü değeri olan 2.360.813.713 TL eklenmiştir.

** Uzun Vadeli Yükümlülükler, Şirket’in inşaatını tamamlayarak satışını gerçekleştirdiği ancak tapu ve kat irtifakı süreçlerinin devam etmesi nedeniyle 30.09.2021 tarihli bağımsız denetim raporunda “Ertelenmiş Gelirler” kaleminde takip edilmekte olan 1.181.496.693 TL tutarın çıkartılmasıyla elde edilmiştir.

*** Satışlar – Maliyetler kalemi hesaplamasında ise, Ertelenmiş Gelirler olan 1.181.496.693 TL’den, Stoklar olarak görülen inşaat maliyetleri tutarı olan 1.452.080.956 TL’nin çıkarılmasıyla elde edilen değer kullanılmıştır.

3.2 Değerleme Yöntemi Sonucu

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin değerlemesinde Net Aktif Değeri Analizi, kullanılmış olup, 4.094.751.145 TL sermaye değerine ulaşmıştır. Şirket’in mevcut çıkarılmış sermayesi olan 200.000.000 TL’ye göre halka arz iskontosu öncesi birim pay değeri 20,47 TL’ye karşılık gelmektedir.

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

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

Şirketin %20 halka arz iskontosundan sonra piyasa değeri 3.276.000.000 TL ve halka arz pay başına değer 16,38 TL olarak hesaplanmıştır. Sermaye arttırımı yoluyla gerçekleşen halka arzın büyüklüğü 1.105.650.000 TL, halka açıklık oranı ise %25,23’tür.

4. HALKA ARZ SONUÇLARI

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Pasifik GYO” veya “Şirket”) paylarının halka arzı için 9-10 Aralık 2021 tarihleri arasında talep toplama işlemleri tamamlanmıştır.

Pasifik GYO paylarının mevcut halka arzında fiyat 16.38 TL olarak açıklanmış olup, halka arz büyüklüğü 1.105.650.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Pasifik GYO’nun sermayesinin 200.000.000 TL’den 267.500.000 TL’ye çıkarılması nedeniyle artırılan

67.500.000 TL nominal değerli pay halka arz edilmiş ve tamamı satılmıştır.

Halka arzda toplam 48.428 yatırımcıdan halka arz edilen 67.500.000 TL nominal değerli payların yaklaşık 1,8 katına denk gelen 118.882.670 TL nominal değerli filtrelenmemiş pay talebi gelmiştir. Halka arzda Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara tahsis edilen payların 1,4 katı, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara tahsis edilen payların 2,9 katı talep gelmiştir.

Dağıtım sırasında tahsisat oranlarında izahnamenin 25.2.3 maddesi kapsamında değişiklik yapılmış ve Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için nihai tahsisat oranı %40’dan %55,9’a yükseltilmiştir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar’a tahsis edilen kısım %20’den %4,7’ye azaltılmış, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların nihai tahsisat oranı ise %40’dan %39,4’e azaltılmıştır.

Halka arz fiyatı üzerinden yatırımcı grubu bazında gelen talep ve dağıtım tutarları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yatırımcı Grubu	Planlanan Tahsisat			Talep			Dağıtım	
	Lot	Oran	Kişi	Lot	Oran	Kişi	Lot	Oran
Yurt İçi Bireysel	27.000.000	40%	48.374	37.710.022	31,7%	48.374	37.710.022	55,9%
Yurt İçi Kurumsal	27.000.000	40%	51	78.001.648	65,6%	50	26.618.978	39,4%
Yurt Dışı Kurumsal	13.500.000	20%	3	3.171.000	2,7%	3	3.171.000	4,7%
Toplam	67.500.000	100 %	48.428	118.882.670	100 %	48.427	67.500.000	100,00 %

Kaynak: www.kap.org.tr

5. HALKA ARZ SONRASI FİNANSAL VE OPERASYONEL PERFORMANS

Şirket'in KAP'ta yayımlanan 30.09.2021, 31.12.2021, 31.03.2022, 30.06.2022 ve 30.09.2022 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tabloları aşağıdaki gibidir.

BİLANÇO (TL)	Denetim Dönemi				
	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022	30.06.2022	30.09.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.712.720	243.856.179	15.905.166	851.313	33.972.662
Finansal Yatırımlar	-	467.435.845	325.706.274	57.800.616	36.970.479
Ticari Alacaklar	41.191.728	55.254.254	63.569.974	211.513.555	171.800.975
Diğer Alacaklar	159.740	127.384	127.384	131.705	131.705
Stoklar	1.452.080.956	1.938.118.127	2.212.004.758	1.882.324.819	2.161.114.977
Peşin Ödenmiş Giderler	668.151.226	264.816.517	292.073.725	369.639.353	457.799.272
Diğer Dönen Varlıklar	117.654.716	18.359.979	20.711.612	24.517.782	32.225.977
DÖNEN VARLIKLAR	2.282.951.086	2.987.968.285	2.930.098.893	2.546.779.143	2.894.016.047
Diğer Alacaklar	1.450.630	1.817.680	1.808.690	3.297.989	3.170.658
Kullanım Hakları	464.630	2.374.341	9.383.334	12.587.870	16.703.813
Maddi Duran Varlıklar	15.888.078	15.532.423	15.648.980	23.582.477	27.663.875
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	489.293	463.953	439.163	414.100	388.761
Peşin Ödenmiş Giderler	142.032	400.600.841	518.758.143	354.270.715	355.071.919
Diğer Duran Varlıklar	-	153.754.623	171.826.647	184.324.241	202.736.175
Stoklar	-	-	-	-	112.679.417
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	-	-	-	3.692.700.000
DURAN VARLIKLAR	18.434.663	574.543.861	717.864.957	2.554.672.934	4.411.114.618
TOPLAM VARLIKLAR	2.301.385.749	3.562.512.146	3.647.963.850	5.101.452.077	7.305.130.665
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	1.019.308	3.880.832	148.772.199	184.100.488
Diğer Finansal Yükümlülükler	320.018	-	1.168	890	4.783
Ticari Borçlar	69.135.830	100.128.852	93.946.512	1.555.386.205	1.385.604.897
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.281.499	345.117	1.651.450	2.587.508	4.478.192
Diğer Borçlar	4.042.819	18.429.351	2.702.752	2.784.807	3.843.110
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	73.299	-	-	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	366.133	242.282	399.149	770.613	876.783
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.927	-	-	-	-
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	75.225.525	120.164.910	102.581.863	1.710.302.222	1.578.908.253
Diğer Finansal Yükümlülükler	112.847	-	-	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	442.850.503	524.973.812	412.525.551	610.401.110
Diğer Borçlar	837.976.433	325.929.254	182.439.975	276.544.362	360.268.647
Ertelenmiş Gelirler	1.181.496.693	1.397.333.566	1.548.127.429	1.117.770.034	1.403.702.041
Uzun Vadeli Karşılıklar	2.828.623	4.885.814	5.348.238	9.991.802	10.920.659
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.022.414.596	2.170.999.137	2.260.889.454	1.816.831.749	2.385.292.457
TOPLAM KAYNAKLAR	2.097.640.121	2.291.164.047	2.363.471.317	3.527.133.971	3.964.200.710
Ödenmiş Sermaye	200.000.000	267.500.000	267.500.000	267.500.000	1.000.000.000
Hisse senedi ihraç primleri	-	1.013.735.492	1.013.735.492	1.013.735.492	281.235.492
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	1.709.847	1.336.048	1.560.009	1.139.043	1.042.334
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10.000	10.000	2.146.580	2.146.580	2.146.580
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	-40.324.648	-40.324.648	-13.370.021	-13.370.021	-13.370.021
Net Dönem Karı/Zararı (-)	42.350.429	29.091.207	12.920.473	303.167.012	2.069.875.570
ÖZKAYNAKLAR	203.745.628	1.271.348.099	1.284.492.533	1.574.318.106	3.340.929.955
TOPLAM ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER	2.301.385.749	3.562.512.146	3.647.963.850	5.101.452.077	7.305.130.665

Kaynak: www.kap.org.tr

GELİR TABLOSU (TL)	Denetim Dönemi				
	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022	30.06.2022	30.09.2022
Hasılat	799.078.275	811.406.920	-	821.569.739	821.569.739
Satışların Maliyeti (-)	(738.067.373)	(752.701.768)	-	(524.026.632)	(523.267.215)
Brüt Kar/Zarar	61.010.902	58.705.152	-	297.543.107	298.302.524
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.128.451)	(5.305.508)	(4.397.156)	(13.137.685)	(22.553.476)
Pazarlama Giderleri (-)	(9.166.466)	(23.373.527)	(1.113.673)	(2.715.286)	(7.176.690)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	137.680	4.480.589	207.136	1.743.586	4.822.443
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(595.843)	(3.118.732)	(1.551.696)	(1.561.752)	(2.147.619)
Esas Faaliyet Karı/Zararı	49.257.822	31.387.974	(6.855.389)	281.871.970	271.247.182
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	4.804.928	16.454.714	18.939.660	1.828.837.347
Değ.Düş. Zararlarının İpt.	153.997	(612.388)	789.647	769.272	718.907
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	49.411.819	35.580.514	10.388.972	301.580.902	2.100.803.436
Finansman Gelirleri	5.308.954	6.286.366	3.126.641	3.176.832	4.632.578
Finansman Giderleri (-)	(169.627)	(265.838)	(595.140)	(1.590.722)	(35.560.444)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı	54.551.146	41.601.042	12.920.473	303.167.012	2.069.875.570
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri	(12.200.717)	(12.509.835)	-	-	-
Dönem Vergi Gelir/Gideri	(642.719)	(951.837)	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	(11.557.998)	(11.557.998)	-	-	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	42.350.429	29.091.207	12.920.473	303.167.012	2.069.875.570
Durdurulan Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	-	-	-	-	-
Dönem Karı/Zararı	42.350.429	29.091.207	12.920.473	303.167.012	2.069.875.570

Kaynak: www.kap.org.tr

Halka Arz Fiyatının belirlenmesinde esas alınan Net Aktif Değer 30.09.2021, 31.12.2021, 31.03.2022, 30.06.2022 ve 30.09.2022 dönemleri boyunca aşağıdaki tablodaki gibi gösterilmiştir.

TL	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022	30.06.2022	30.09.2022
Projeler	4.432.174.043	5.521.515.593	5.521.515.593	5.521.515.593	9.251.515.593
Merkez Ankara Projesi	2.071.360.330	2.617.552.448	2.617.552.448	2.617.552.448	2.617.552.448
Next Level İstanbul	2.360.813.713	2.903.963.145	2.903.963.145	2.903.963.145	2.903.963.145
Göktürk Projeleri (Eyüpsultan)	-	-	-	-	3.730.000.000
Dönen Varlıklar	830.870.130	1.049.850.158	718.094.135	664.454.324	732.901.070
Duran Varlıklar	18.434.663	574.543.861	717.864.957	2.554.672.934	605735201
Toplam Aktifler (*)	5.281.478.836	7.145.909.612	6.957.474.685	8.740.642.851	10.590.151.864
Kısa Vadeli Yükümlülükler	75.225.525	120.164.910	102.581.863	1.710.302.222	1.578.908.253
Uzun Vadeli Yükümlülükler (**)	840.917.903	773.665.571	712.762.025	699.061.715	981.590.416
Satışlar-Maliyetler (***)	270.584.263	540.784.561	663.877.329	764.554.785	870.092.353
Toplam Yükümlülükler	1.186.727.691	1.434.615.042	1.479.221.217	3.173.918.722	3.430.591.022
NET AKTİF DEĞER	4.094.751.145	5.711.294.570	5.478.253.468	5.566.724.129	7.159.560.842

Kaynak: www.kap.org.tr

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

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

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

30.09.2021 verileri ile yayınladığımız Fiyat Tespit Raporunda ve 31.12.2021,31.03.2022, 30.06.2022 ve 30.09.2022 dönemi itibari ile Özkaynaklar ve Net Aktif Değeri aşağıdaki gibidir.

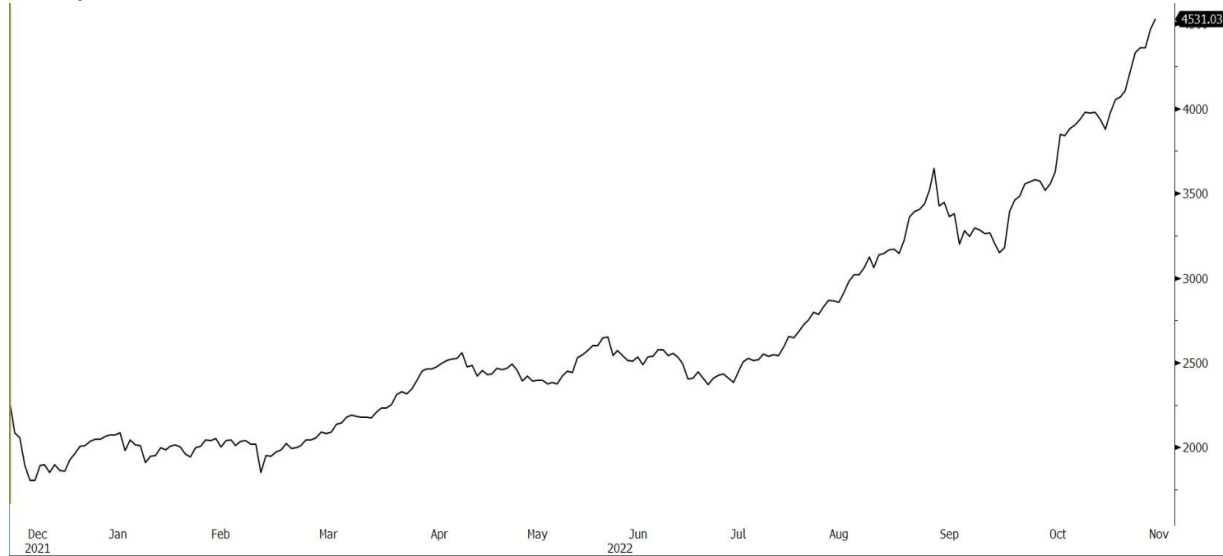
TL	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022	30.06.2022	30.09.2022
Özkaynaklar	203.745.628	1.271.348.099	1.284.492.533	1.574.318.106	3.340.929.955
Net Aktif Değeri	4.094.751.145	5.711.294.570	5.478.253.468	5.566.724.129	7.159.560.842
Net Aktif Değer Değişim oranı	%100	+%39,48	+%33,79	+%35,95	+%74,85

Kaynak: Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim, Gayrimenkul Değerleme Raporları, Tera Yatırım Fiyat Tespit Raporu

Halka arz fiyatının belirlenmesinde temel alınan Net Aktif Değerinde 2021 yılı 3. Çeyrek dönemine oranla 30.12.2021 tarihli hesap dönemine ait bilançosunda %39 artış gösterirken, 2022 yılı ilk 3 aylık döneminde yine aynı döneme oranla %34 oranında artış göstermiştir. 2022 yılı 6 aylık döneminde ise bu artış %35 olarak gerçekleşmiştir.30.09.2022 döneminde 30.09.2021 dönemine oranla Net aktif değer değişim oranı %74,85 olarak gerçekleşmiştir.

6. HALKA ARZ SONRASINDA FİYATA ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı 16 Aralık 2021 tarihinden itibaren BİST100 endeksinin gelişimi aşağıdaki gibi olmuştur.



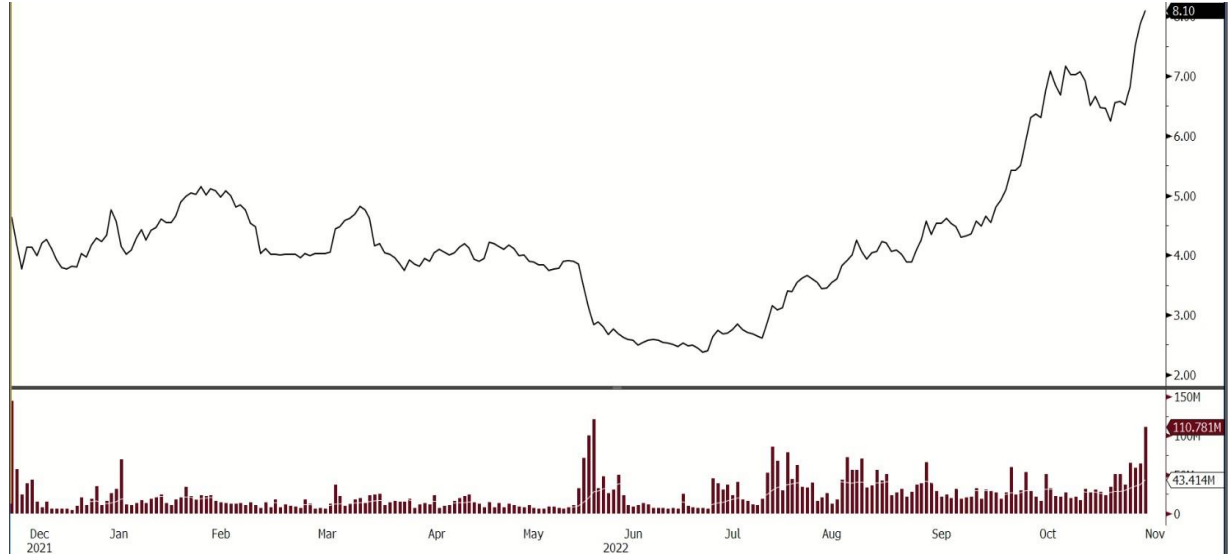
Kaynak: Bloomberg Veri Terminali

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren fiyat gelişimi aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.



Kaynak: Bloomberg Veri Terminali

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren fiyat ve işlem hacmi gelişimi aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.



Kaynak: Bloomberg Veri Terminali

9 - 10 Aralık 2021 tarihinde 16,38 TL (19.07.2022 tarihinde bölünme gerçekleşerek pay fiyatı bölünme öncesi teorik fiyat: 4,48) TL pay fiyatı seviyesinden halka arz edilen ve 16 Aralık 2021 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayan Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları, takip eden altı aylık periyodun ardından halka arz fiyatına göre %81 oranında artmıştır. 10.11.2022 tarihi itibarıyla Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları 8.10 TL fiyatla kapanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları işlem görmeye başlamasından bir iş günü önce, 15 Aralık 2021 tarihinde 2.162 seviyesinde kapanan BIST100 endeksi 10.11.2022 tarihi itibarıyla 4.467 seviyesinde kapanmıştır. Bu tarihler Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. pay fiyatı halka arz fiyatı olan 16,38 TL'ye göre %51 oranında azalış gösterirken, BIST100 endeksi ise Şirket'in işlem gördüğü dönem boyunca %107 oranında artmıştır.



Kaynak: Bloomberg Veri Terminali

İlk işlem günü 16.12.2021 tarihi ve grafik başlangıç değerinin 100 baz puanı olarak kabul edilmek suretiyle Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse senedinin halka arz edildiği günden bu

yana BIST100 endeksine göre gelişimi yukarıdaki grafikteki gibidir. Grafikten görülebileceği üzere 10.11.0222 tarihi itibarıyla Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları BİST100 endeksine göre %22 daha düşük getiri elde etmiştir.

SONUÇ:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 30.05.2022 tarih ve 2022/21 sayılı karar kapsamında; 1.000.000.000,00 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 267.500.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, Hisse Senedi İhraç Primlerinden karşılanmak üzere toplam 732.500.000 TL artırılarak 1.000.000.000 TL'ye çıkarılması hususunda, bedelsiz sermaye artırımını ve şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinin tadiline ilişkin izin ve onay verilmesi amacıyla 01.06.2022 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmış ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmış olup 06.07.2022 tarih 2022-35 sayılı bültende yayınlanmıştır.

19.07.2022 tarihinde bölünme gerçekleşerek pay fiyatı %273,83177 İç Kaynaklardan Bedelsiz, bölünme sonrası teorik fiyat: 2,755 TL (Teorik fiyat, fiyat adımına yuvarlanmamıştır). Sermaye artırımına yönelik tescil işlemi 21.07.2022 tarih ve 10622 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak tamamlanmıştır.

Halka açık şirketlerde zaman zaman manipülatif söylemler Şirket'in finansal performansı ve gelecekteki kar beklentilerinden bağımsız olarak pay fiyatları üzerinde olumlu/olumsuz etkilere yol açabilmektedir. Bununla birlikte, halka arzın ardından, halka arz edilen paylar için bir piyasa oluşacağının veya bu tür bir piyasa oluştuğu takdirde, bunun süreklilik göstereceğinin herhangi bir garantisi bulunmamaktadır.

Halka arz edilen paylara ilişkin piyasanın sınırlı olması, halka arz edilen payları elinde bulunduranların bu payları arzu ettikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir ve halka arz edilen payların işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini artırabilir ve fiyatının düşmesine yol açabilir. Halka arz edilen payların fiyatı, zaman zaman önemli dalgalanmalara konu olabilmektedir. Bu dalgalanmaların, Şirket'in finansal performansı veya gelecekteki kar beklentileri ile ilişkisi olmayabilir. Bunun sonucunda, piyasadaki genel düşüşler veya benzer menkul kıymetlerdeki düşüşler, halka arz edilen paylar için alım satım piyasası ve halka arz edilen payların likiditesi üzerinde olumsuz etki yaratabilmektedir. Bu bağlamda, serbest piyasa koşullarının doğurduğu şartlar dolayısıyla pay fiyatlarında zaman zaman dalgalanmalar görülmesi piyasanın doğal akışına uygun gözükmemektedir.

Şirket'in halka arz edildiği dönemdeki Net Aktif Değeri 4.094.751.145 TL iken, Son açıklanan finansal tablo tarihi olan 30.09.2022 tarihli güncel Net Aktif Değeri 7.159.560.842TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin halka arz edildiği 30.09.2021 dönemine oranla 30.09.2022 tarihli Net Aktif Değeri %74 oranında artış göstermiştir.