

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İzahname

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 200.000.000 TL'den 267.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 67.500.000 TL nominal değerli 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 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 dağıtımına tabi tutulacak toplam pay miktarına eklenmesi planlanmaktadır. Ek pay satışının gerçekleşmesi halinde toplam 81.000.000 TL nominal değerli 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)'nin 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 yanıltıcı, 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.



GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

“Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentilerini göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE 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 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]

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**
[Handwritten signature]

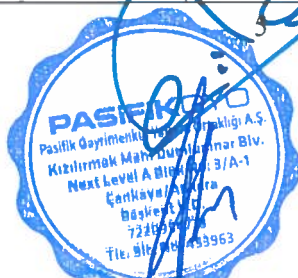
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	210
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER....	211
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	213
29. SULANMA ETKİSİ	215
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	217
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	219
32. PAYLAR İLE İLGİLİ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



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ORTAKLIĞI
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ORTAKLIĞI

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



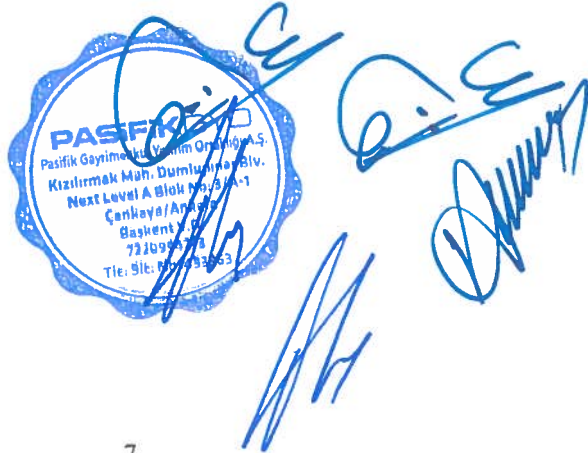
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

	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:

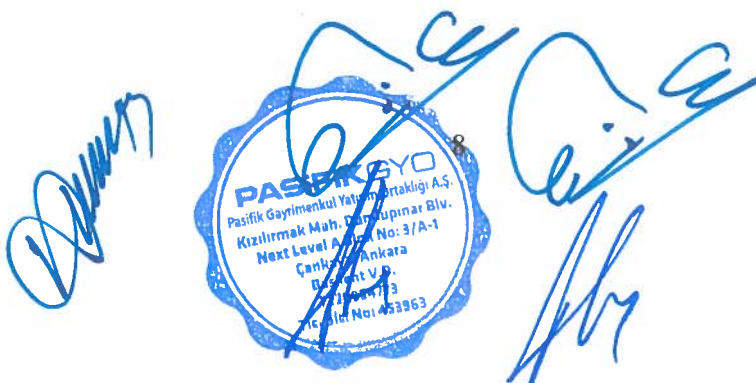
Borsa İstanbul tarafından Kurul'a gönderilen 12.11.2021 tarihli görüş yazısında, diğer hususların yanında:

"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.



1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE 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:
<p>Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</p>   <p>Abdülkerim FIRAT Fatih ERDOĞAN Yön. Kur. Başkan Vekili Yön. Kur. Başkanı</p> <p>01.12.2021</p>	<p>İZAHNAMENİN TAMAMI</p>

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




10



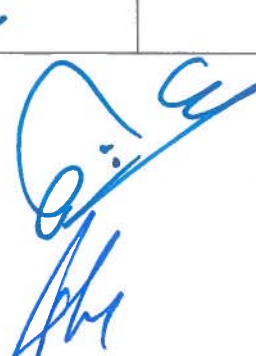
Halka Arz Eden	Sorumlu Olduğu Kısım:
 Fatih ERDOĞAN Yönetim Kurulu Başkanı 01.12.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

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



11



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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	<p>Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.</p> <p>Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.



[Handwritten signature]



13

[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

B—İHRAÇCI

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	<p>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.</p> <p>Şirket'in %99 hissesine sahip olduğu Pasifik Merkez Adi</p>



[Handwritten signature]



14

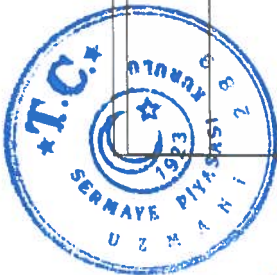
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TER...
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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 İşi”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.



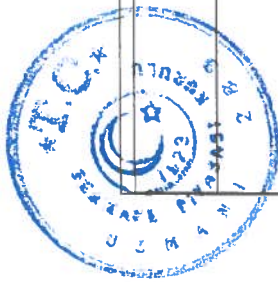
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO), münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumudur.

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]

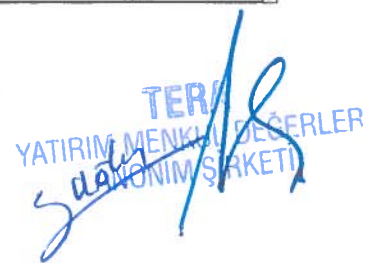
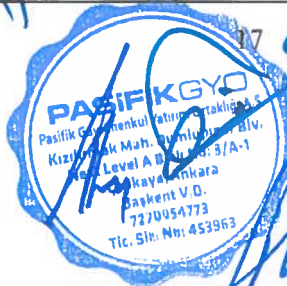


16

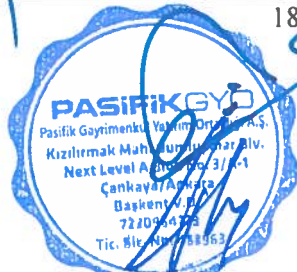
[Handwritten signature]

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 başlamış 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	<p>Şirket’in ana ortaklarının sahip olduğu başta Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. ile ilgili bilgilere ve diğer ilişkili firmalara aşağıda yer verilmiştir.</p> <p>Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.:</p> <p>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 hissedardır.</p> <p>Diğer ilişkili firmalar;</p> <p>Pasifik Donanım ve Yazılım Bilgi Teknoloji. A.Ş.</p> <p>Pasifik Tesis Yönetimi A.Ş.</p> <p>Pasifik Eurasia Lojistik ve Dış Ticaret A.Ş.</p>



		<p>Pasifik Eurasia Terminal Hizmetleri Tic. A.Ş.</p> <p>İlerleyen Yapı Gayrimenkul Yat. İnş. A.Ş.</p> <p>Akf Yatırım İnş. A.Ş.</p> <p>NL Proje Yönetim A.Ş.</p> <p>Destel Connect Elektrik Elektronik San. Tic. A.Ş.</p> <p>Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş.</p>																																								
B.6	<p>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</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip</p>	<p>Şirket'in doğrudan pay sahipliğine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.</p> <table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>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.</p> <p>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.</p>	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																																						



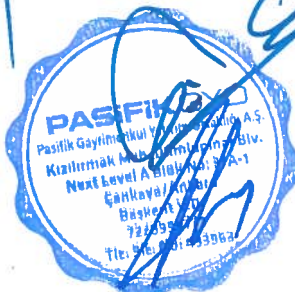
18

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

<p>olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p>	<p>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.</p>
---	--



[Handwritten signature]



19

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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 Birikmiş 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



Dönen Varlıklar:

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

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



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.

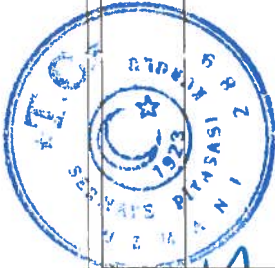
31.12.2020 döneminde duran varlıkları 157.127.992 TL olan şirketin 30.09.2021 döneminde ise duran varlıkları %88 oranında azalarak 18.434.663 TL'ye gerilemiştir.

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 itibariyle en yüksek kalem konumundadır.

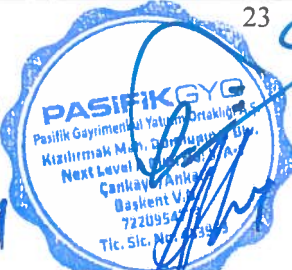
31.12.2020 döneminde 21.612.341 TL olan ticari borçlar kalemi 30.09.2021 döneminde %220 oranında artarak 69.135.830 TL'ye yükselmiştir.

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 itibariyle 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 borçlusunu 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

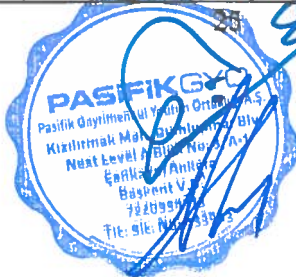
	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
Kar Zarar Tablosu (TL)	31.12.2020	30.09.2021
Hasılat	32.559.375	799.078.275
Satışların maliyeti (-)	(24.934.222)	(738.067.373)
Brüt Kar (Zarar)	7.625.153	61.010.902
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(5.342.773)	(9.166.466)
Genel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

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.

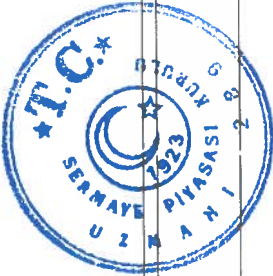
31.12.2020 itibariyle kar/zarar tablosunda görünen 32 milyon TL satış geliri, Adi Ortaklığın Emlak Konut GYO'dan sözleşme ile satın almış olduğu bağımsız bölümlere ait sözleşmelerin devir edilmesinden oluşmaktadır. Satın alma bedeli de aynı dönem Gelir tablosu maliyetleri içerisinde yer almaktadır. 31.12.2020 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]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş. MENKUL DEĞERLER
YATIRIM 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	<p>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.</p> <p>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</p>
-----	---	---



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

		<p>B Grubu hamiline yazılı imtiyazsız pay halka arz edilecektir.</p> <p>Halka arz edilecek paylara ilişkin ISIN kodu, Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek olup, MKK nezdinde kaydedilecektir.</p>
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	<p>Satışı yapılacak paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:</p> <ul style="list-style-type: none">*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.
[Handwritten signature]

		<p>*Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)</p> <p>*Oy Hakkı (TTK madde 434, 435, 436, SPKn madde 30)</p> <p>*Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn madde 14, TTK madde 437, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği II-14.1)</p> <p>*İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445-451 Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2)</p> <p>*Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559)</p> <p>*Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439)</p> <p>*Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği II-23.3)</p> <p>*Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.3)</p>
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-



[Handwritten signature]



29

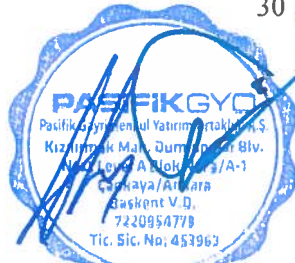
[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

	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: <ul style="list-style-type: none"> - 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
-----	--	--



	<p>alınması gerekmektedir.</p> <ul style="list-style-type: none">- Şirket faaliyetlerinin devamında çeşitli hukuki dava ve itaflarla karşılaşabilir.- Projenin altyapısının yapılması Projenin inşasının önemli bir unsurudur. <p>Söz konusu risklere dair detaylı bilgiler iş bu izahnamenin 5.1 bölümünde yer almaktadır.</p> <p>Gayrimenkul ve gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) sektörüne ilişkin riskler</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 <p>Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.</p> <p>Söz konusu risklere dair detaylı bilgiler iş bu izahnamenin 5.2. bölümünde yer almaktadır.</p> <p>Diğer Riskler</p> <ul style="list-style-type: none">- Likidite Riski- Kur Riski- Kredi Riski- Sermaye Riski <p>Söz konusu risklere dair detaylı bilgiler iş bu izahnamenin 5.4. bölümünde yer almaktadır.</p>
--	--



[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

yıl karlarını dağıtılmaması yönünde karar alabilir. Yönetim Kurulu ve Genel Kurul Şirket'in kar dağıtımını 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 görecektir payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

E—HALKA ARZ

<p>E.1 Halka arza ilişkin ihraçının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Pay Tebliği'nin 32/2 maddesi uyarınca payların ilk defa halka arz edilmesinde, halka arzın sermaye artışı suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı, aracılık ve danışmanlık</p>
--	--



[Handwritten signature]



34

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLERE
ANONİM ŞİRKETİ

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	-
Araç 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

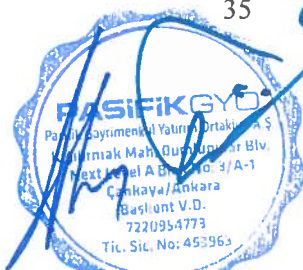
Şirket'in sermaye artırımını yolu ile gerçekleştireceği halka arz ile;

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

Rekabet gücünün artırılması ve gerçek değerinin ortaya çıkarılması,



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Şirketin kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi,
Şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü uygulanması,
Şirketin gerçek değerinin ortaya çıkarılması yanında bilinirliğinin artırılması sağlanacaktır.

Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonun Kullanım Yeri

Şirketin çıkarılmış sermayesi 200.000.000 TL'den 267.500.000 TL'ye artırılabacaktır. Halka arza konu 67.500.000 TL nominal değerli payların satışından sağlanacak fonun, Şirket'in 22.11.2021 tarih ve 2021/24 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile onaylanan Fonun Kullanım Amacına İlişkin Rapor'a göre, aşağıda belirtilen hususlarda kullanılması planlanmaktadır.

%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,

%70'i ile devam eden Merkez Ankara ve Next Level İstanbul projeleri yanı sıra ilerki dönemlerde gerçekleştirilecek diğer projelerin de geliştirilmesinde kullanmayı

planlanmaktadır.

Fonun yukarıda belirtilen hususlarda kullanılacak olmasının Şirket'e aşağıdaki faydaları sağlayacağı beklenmektedir;

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



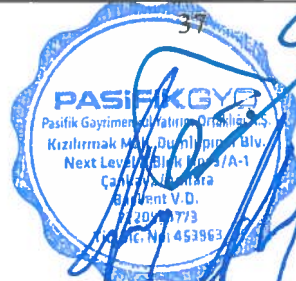
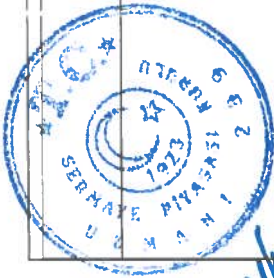
[Handwritten signature]



36

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
TEPA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

		<p>karlılık ve özkaynaklarının güçlendirilmesi</p> <p>Şirketin büyüme ve gelişimi ile faaliyetlerine olumlu katkı sağlaması</p> <p>Şirketin devam etmekte olan mevcut projelerinin işletme sermayesi ve tamamlanmasının asgari maliyet ve azami karlılıkla sağlanması.</p>
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde, ihraç edilen Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir.</p> <p>Yapılacak sermaye artırımını ile tamamı nakden karşılanmak üzere toplam 67.500.000 TL nominal değerli pay ihraç edilecektir.</p> <p>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.</p> <p>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) iş günü 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</p>



		<p>Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.terayatirim.com adresli internet sitesi ile Kamuyu Aydınlatma Platformu www.kap.org.tr KAP'ta ilan edilecektir.</p> <p>Halka arzdan pay alan ortakların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	<p>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.</p> <p>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</p>



[Handwritten signature]

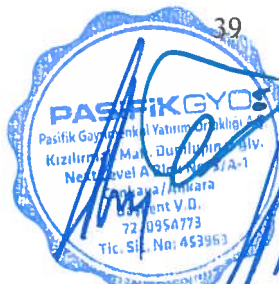


[Handwritten signature]
TERAYATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

		<p>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.</p> <p>Bunlar dışında halka arza ilişkin menfaati bulunan kişi ya da kurum bulunmamaktadır.</p>
E.5	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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



[Handwritten signature]



39

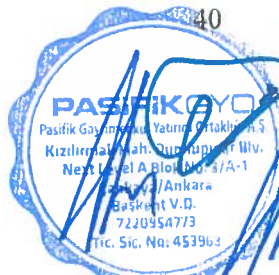
[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
[Handwritten signature]

		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	<p>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 artırımı şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sulanma Etkisi (TL)</th> <th>Halka Arz Öncesi</th> <th>Halka Arz Sonrası</th> <th>Ek Satış</th> </tr> </thead> <tbody> <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>Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi</td> <td></td> <td>3,7843</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)</td> <td></td> <td>371,48%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi</td> <td></td> <td>-11,5769</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)</td> <td></td> <td>-70,68%</td> <td></td> </tr> </tbody> </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]
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

	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 kuruluşu:

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]
TERKİP YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş. MENKUL DEĞERLER
YATIRIM ŞİRKETİ

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

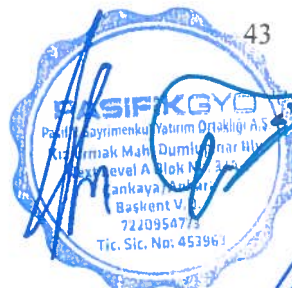
Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

(*) 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 Taraplara Ticari Borçlar	9.280	-
- İlişkili Olmayan Taraplara 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	1.360	5.027
Uzun vadeli yükümlülükler	1.122.759.279	2.022.414.596
Diğer Finansal Yükümlülükler	149.428	112.847



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu



	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]



[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	Âtıl 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]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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 İşletmeci 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 müteselsil 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'lik kefalet tutarı, sıfır düzeyine indirilmiştir.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Konu hakkında detaylı açıklamaya, iş bu izahnamenin “Önemli Sözleşmeler” başlıklı 22. Bölümünde yer verilmiştir.

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, GYO Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka arz olacak paylara yönelik yapılacak yatırımlar çeşitli riskler içermektedir. Bu nedenle, herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce yatırımcıların, aşağıda belirtilen riskler de dahil olmak üzere, işbu İzahname’de belirtilen tüm bilgileri dikkatlice değerlendirmeleri gerekmektedir. Aşağıda belirtilen risklerin gerçekleşmesi durumunda Şirket’in olumsuz etkileneceği ve dolayısıyla halka arz olacak payların değerinin düşebileceği ve yatırımın tamamını veya bir kısmını kaybedebileceği yatırım tarafından göz önünde bulundurulmalıdır.

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Halihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetimi tarafından esaslı olarak değerlendirilmeyen, ancak gerçekleşmeleri halinde, Şirket’in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sunum sıralaması olarak düşünülmemelidir.



[Handwritten signature]



49

[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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.

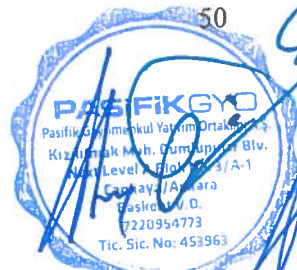
Şirket, %99 hissesine sahip olduğu Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı aracılığıyla Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile projenin anahtar teslimi için sözleşme düzenlemiştir. Adi Ortaklık bu projede Yüklenici olarak, her ne kadar inşaat konusunda deneyimli ekiplerle çalışıyor olsa da alt yüklenicilerin 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 başarılı olmayabilir. 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]
TERİMLER
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]



52

[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:

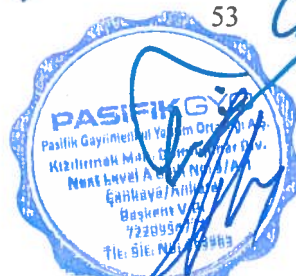
Gayrimenkul ve gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) sektörüne ilişkin riskler

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 gelirden 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]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
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 ortaklığına tanınan vergi muafiyeti 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]



54

[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ORTAKLIĞI

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 arınmasına 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]



55

[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 gelirinine 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



Şirketin dağıtılabilir karının tamamının dağıtılmamasına, Şirket bünyesinde tutulmasına karar verebilir.

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.

5.4. Diğer riskler:

5.4.1 Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülükleri yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğini sürekli kılmak suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmeye çalışmaktadır.

Şirketin dönemler itibariyle yükümlülükleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

30.09.2021				
Yükümlülükler (TL)	Defter Değeri	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Diğer Finansal Yükümlülükler	432.865	-	320.018	112.847
Ticari Borçlar	69.135.830	-	69.135.830	-
Diğer Borçlar	842.019.252	-	4.042.819	837.976.433
Ertelemiş Gelirler	1.181.496.693	-	-	1.181.496.693
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar.	4.476.255	1.281.499	366.133	2.828.623
Toplam Borç	2.097.560.895	1.281.499	73.864.800	2.022.414.596

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
KURUMU
ANONİM ŞİRKETİ

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]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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 itibarıyla 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]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

31.12.2020	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle 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 itibariyle 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]

60

PAEFİKGYO

Pasifik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER ŞİRKETİ

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 depremden 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 sürdürülebilirliği 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.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
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 arttırılarak 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]

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 Karşılığ 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 Karşılığ 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 yılsonuna kadar tamamlanması beklenmektedir. Mevcut durumda Projenin %44’ü tamamlanmıştır.

Next Level İstanbul Projesi (Pasifik Levent Adi Ortaklığı)

Pasifik GYO’nun ikinci projesi yine %99 hissesine sahip olduğu Pasifik Levent Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilecek olan Next Level İstanbul Projesidir. Proje İstanbul-Beşiktaş ilçesinin Ortaköy semtinde yer almaktadır. Next Level İstanbul Projesi, 29.05.2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Pasifik Levent Adi Ortaklığı arasında yapılmış olan “Arsa Satışı Karşılığ 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

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

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

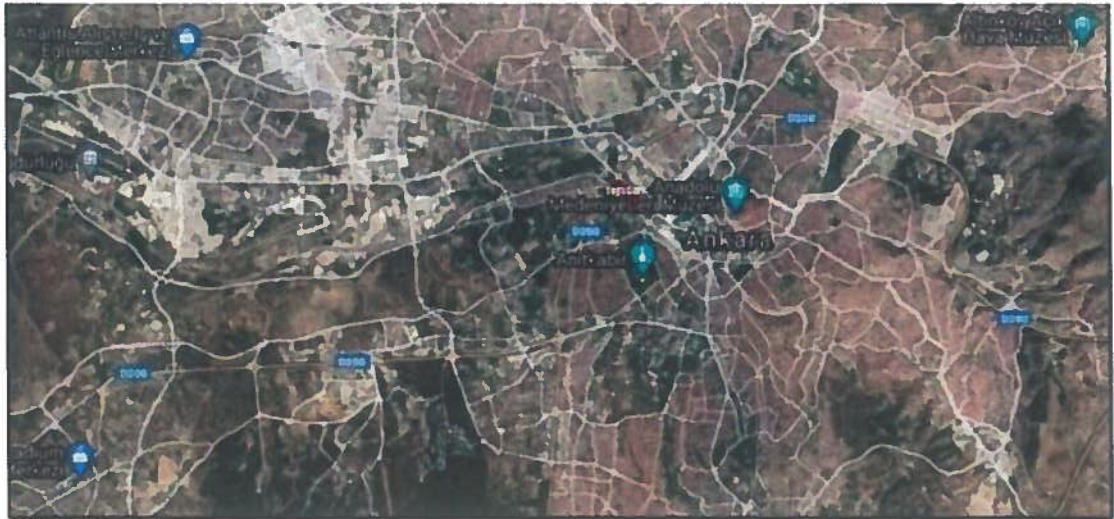
Detayı 6.2.1. nolu kısımda verilen Şirket portföyünde yer alan projelerin coğrafi konumu hakkındaki bilgiler aşağıda sunulmaktadır;

Merkez Ankara Projesi

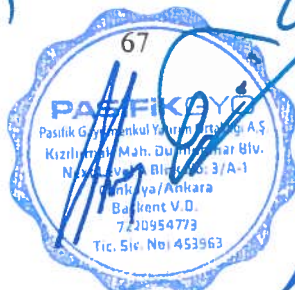
Çevre ve Konum

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



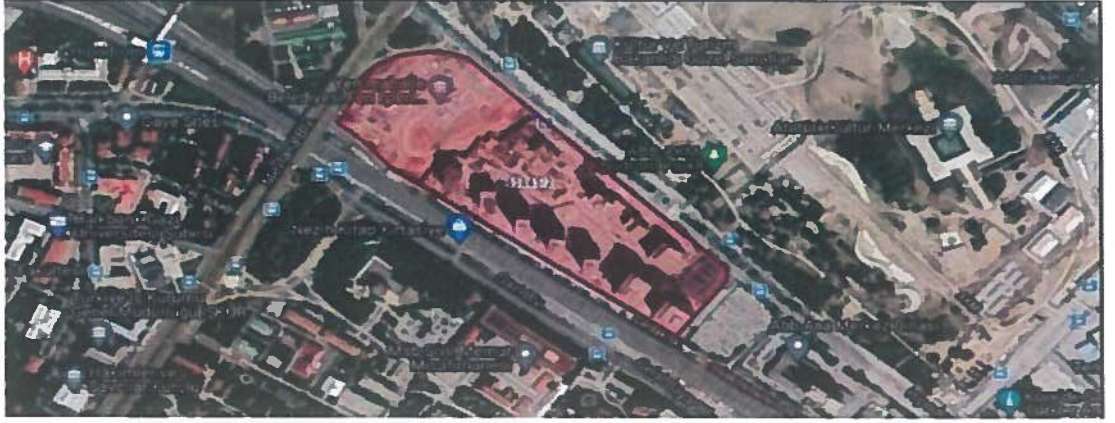
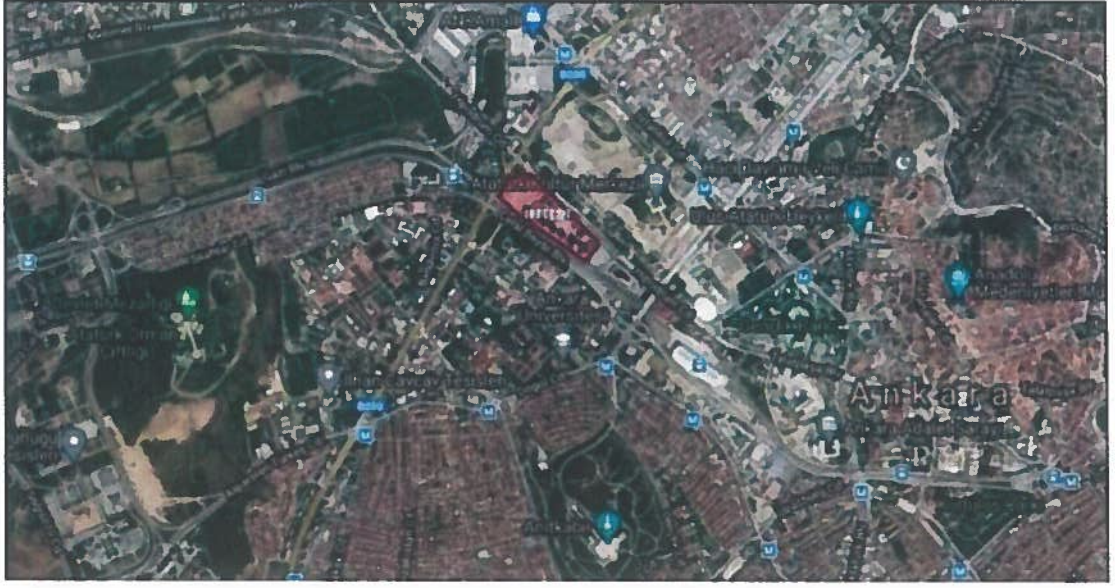


[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TEPA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ŞİRKETİ



Next Level İstanbul Projesi

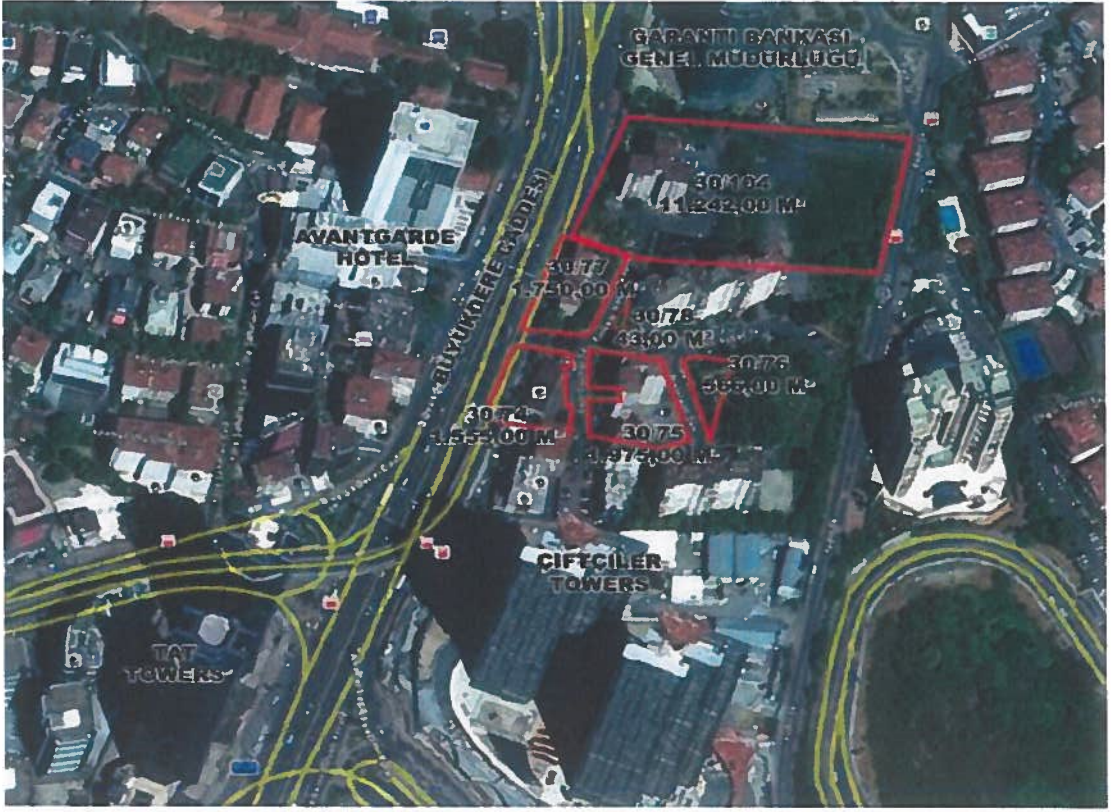
Çevre ve Konum

Ulaşım Özellikleri

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



TERKİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ŞİRKETİ



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

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

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

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

- Türkiye'de GYO'ların kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 5/1-d-4 maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.

- KVK 15/3 maddesi uyarınca GYO'ların elde ettiği kazançlar dağıtılsın ya da dağıtılmasın %15 vergi kesintisine tabi tutulur. Kanunun geçici 1. maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ŞİRKETİ

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

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

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

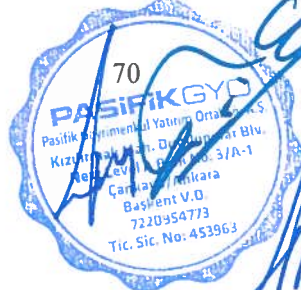
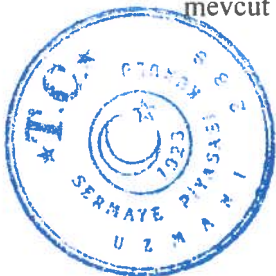
7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket’in Esas Sözleşmesi’nin “Şirket’in Amaç ve Konu” başlıklı 3. maddesi uyarınca; Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzerinde kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket’in portföyünde hali hazırda Merkez - Ankara Projesi yer almaktadır. Diğer proje olan Next Level İstanbul Projesi ise Emlak GYO ile yapılan sözleşme gereği parsellerin birleştirilmesi sonucunda ruhsat ve proje işlemlerine başlanacak olup projenin inşaat çalışmaları henüz başlamamıştır. Söz konusu Merkez Ankara ve Next Level İstanbul projeleri, hasılat paylaşımı modeline göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ihaleye katılım sağlanarak üstlenilmiştir.

Merkez Ankara Projesi

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



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

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

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

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

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

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

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

belirtilmektedir.

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



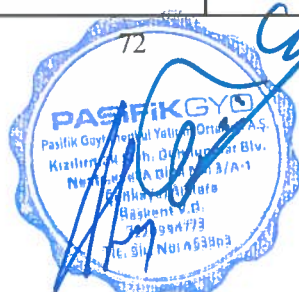
Proje kapsamında çarşaf listeleri hazırlanmış A, B, C, D, E, F, G, H, L1(OTEL), L2, L3, M1, M2, M3, N (AVM), P, R, O bloklarda toplam bağımsız bölüm sayısı 3059'dur.

Bloklardaki bağımsız bölümlerin nitelikleri ve toplam satılabilir alanları tabloda sunulmuştur.

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
TERİMİNİM ŞİRKETİ

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

Kaynak: Gayrimenkul Değerleme Raporu

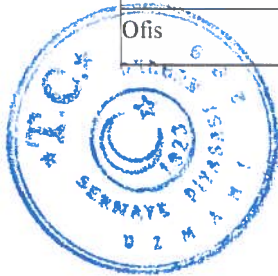
Projede; 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 dubleks tipte daireler, dükkan, ofisler, otel ve AVM (Dükkan, 2 Katlı Dükkan ve Sinema) mevcuttur.

BB Nitelik	Adet	Satılabilir Alan (m ²)
Satılabilir Dükkan Alanı (m ²)	43	5.778,65
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	1.446	383.381,26
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	1.425	212.684,75
Satılabilir AVM Alanı (m ²)	144	50.969,48
Satılabilir Otel Alanı (m ²)	1	15.041,40
Satılabilir Toplam Alanı (m ²)	3.059	667.855,54

Kaynak: Gayrimenkul Değerleme Raporu

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

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Kaynak: Gayrimenkul Değerleme Raporu

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

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

Next Level İstanbul Projesi

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

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

Yoktur.



7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

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

Türk Gayrimenkul Sektörü

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

Konut Satış İstatistikleri

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

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

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

Kaynak: TÜİK

İpotekli Konut Satış İstatistikleri

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
TEFA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

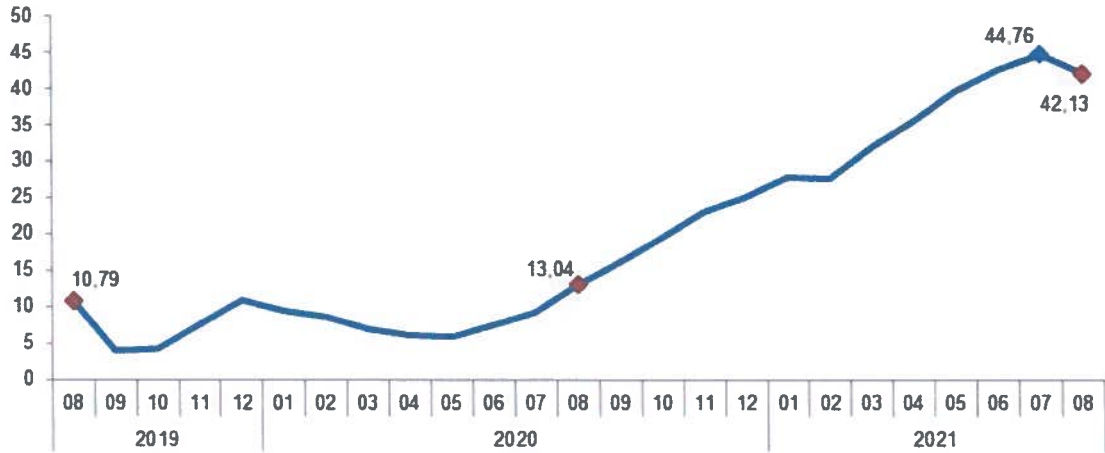
	2018		2019		2020		2021	
	İlk Satış	İkinci El Satış	İlk Satış	İkinci El Satış	İlk Satış	İkinci El Satış	İlk Satış	İkinci El Satış
Ocak	12.952	15.726	3.110	3.427	14.406	27.831	3.248	7.484
Şubat	12.268	15.648	3.874	5.016	14.748	28.985	4.034	10.635
Mart	14.130	18.656	9.410	13.352	14.092	29.237	5.862	15.953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

Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyetleri

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

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



Kaynak: TÜİK



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Ofis ve Ticari Gayrimenkul

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

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

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

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

Kaynak: GYODER 3.Çeyrek Raporu



[Handwritten signature]



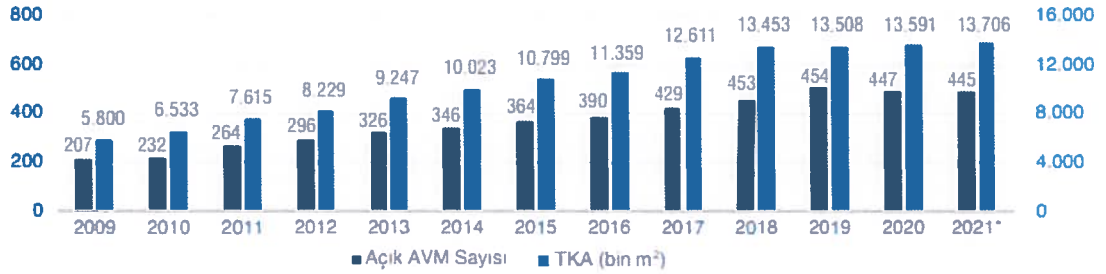
[Handwritten signature]
TEMA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
TANIM SİRKETİ

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

AVM'ler

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

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



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

Ç3'21 sonu verisidir.

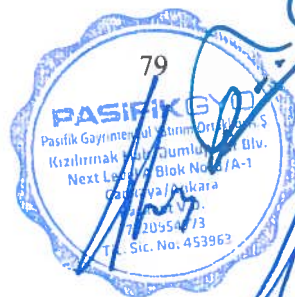
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

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

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

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

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



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

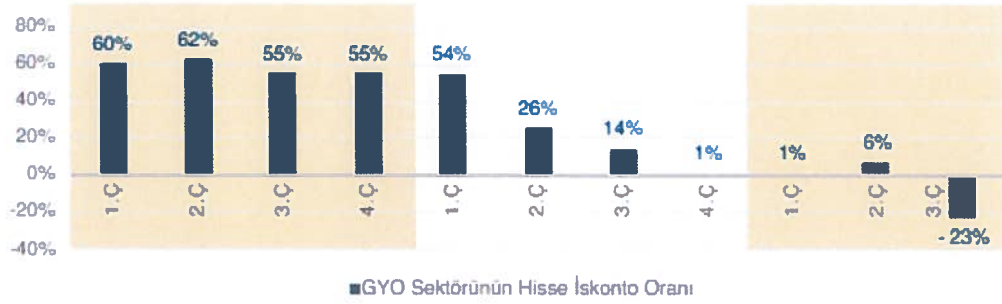
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
[Handwritten signature]

BIST GYO Endeks Performansı (TL)



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

GYO Sektörünün Hisse İskonto Oranı



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



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Dağıtılan Temettü Tutarları (TL)

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

Kaynak: GYODER 3.Çeyrek Raporu

Kaynaklar:

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

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

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

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

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



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

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

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

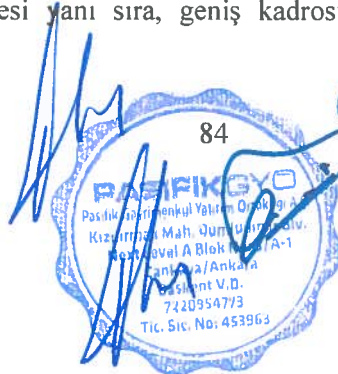
TÜİK verilerine göre son yıldaki Türkiye ve İstanbul konut satış oranları %11 ve %12 şeklinde paralellik göstermektedir. İstanbul'da satılan konutların ülke içindeki oranı %17,7 olup, son üç yılda da benzer seviyelerdedir.

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

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TEMA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

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

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

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

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

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

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

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

Yoktur.



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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

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

Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.:

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

Diğer İlişkili Firmalar;

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



8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

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

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

PASİFİK - MERKEZ ADİ ORTAKLIĞI

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

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

PASİFİK – LEVENT ADİ ORTAKLIĞI

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

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERİF
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

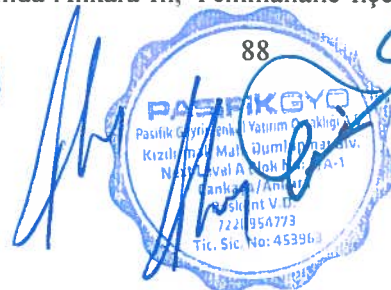
9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibariyle ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

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

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

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

9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılıklı 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 kapsamında 3 blok kamu ofisi, 1 blok cami, 5 blok şehir süiti, 5 blok konvansiyonel konut, 1 blok otel, 2 blok teras ofisi, 1 kule, AVM ve kapalı otopark inşa edilmektedir. Projenin fazlar halinde 2025 yılsonuna kadar tamamlanması beklenmektedir. Mevcut durumda Projenin %44'ü tamamlanmıştır.

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

belirtilmektedir.

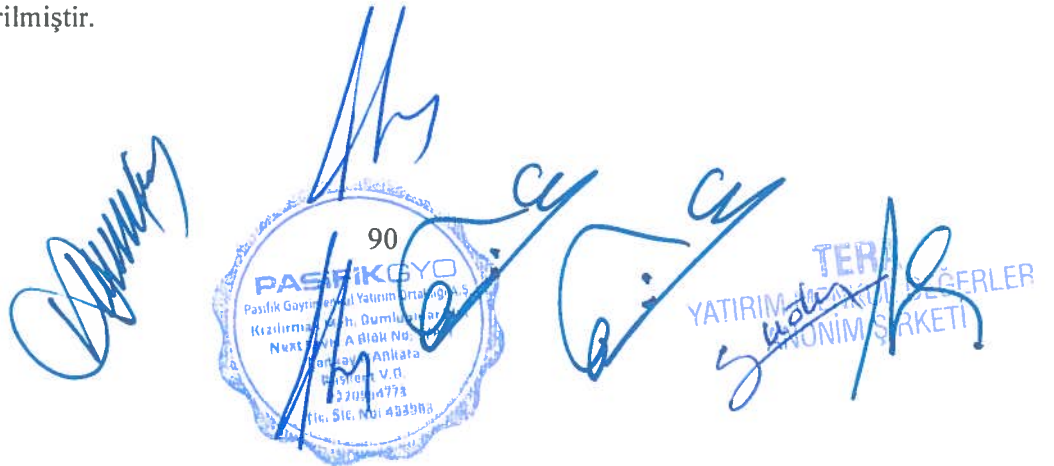
9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Şirketin 30.09.2021 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir.

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

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



Şirketin 31.12.2020 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir.

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

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

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.



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

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER HİZMETLERİ A.Ş.

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

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

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

(TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
YÜKÜMLÜLÜKLER	31.12.2020	30.09.2021
Kısa vadeli yükümlülükler	23.206.695	75.225.525
Diğer Finansal Yükümlülükler	320.454	320.018
Ticari Borçlar	21.612.341	69.135.830
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar	9.280	-
- İlişkili Olmayan Tarafalara 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

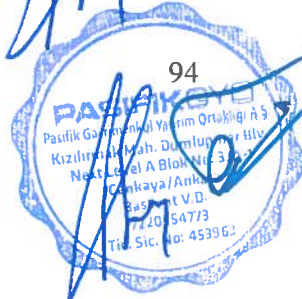


Uzun vadeli yükümlülükler	1.122.759.279	2.022.414.596
Diğer Finansal Yükümlülükler	149.428	112.847
Diğer Borçlar	239.889.401	837.976.433
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	233.744.992	822.338.229
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6.144.409	15.638.204
Ertelemiş Gelirler	881.690.970	1.181.496.693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

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Dönen Varlıklar:

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

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

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

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

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

Duran Varlıklar:

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

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

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



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

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

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

Kısa Vadeli Yükümlülükler:

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

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

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

Özkaynaklar:

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



97
PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAATI A.Ş.
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaatı A.Ş.
Kızıllırmaz Mah. Dumlupınar Blv.
Neşetiye Sokak A Blok No: 3/A-1
Çankaya / Ankara
Tic. Sic. No: 453961

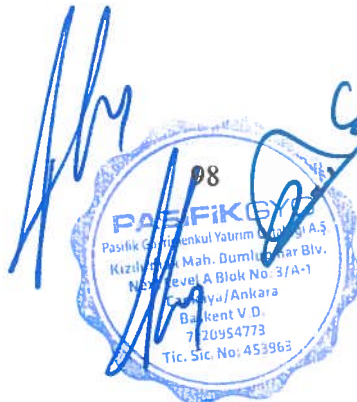
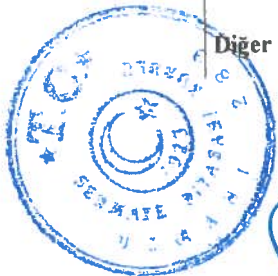
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

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

Diğer Kapsamlı Gelirler



YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

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

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

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

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

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

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



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

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

FAVÖK = Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kar

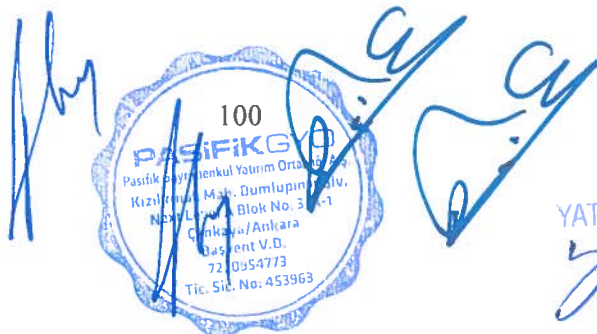
2021 yılının ilk 9 ayında, brüt kar marjı %7.6 ve FAVÖK kar marjı %6.3 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

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

Yoktur.



10.3. İhraççının borçluluk durumu

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

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



Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	(3.712.720)
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	(3.712.720)

(*) Şirket, ilişki tarafı Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. tarafından kullanılan kredilerin kendisine aktarılması suretiyle fon sağlamakta olup, ilgili krediler için 1.025.000.000 TL tutarındaki kefalet sözleşmeleri imzalanmıştır. Ancak, işbu İzahname tarihi itibarıyla 1.025.000.000 TL'lık kefalet tutarı, sıfır düzeyine indirilmiştir. Konu hakkında detaylı açıklamaya, iş bu izahnamenin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22. Bölümünde yer verilmiştir.

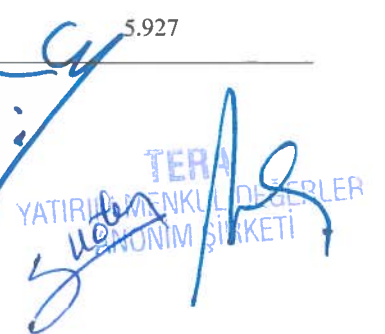
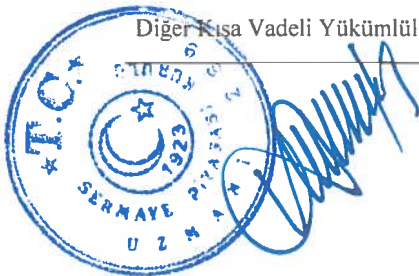
İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in borçluluk durumunda önemli bir değişiklik bulunmamaktadır.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

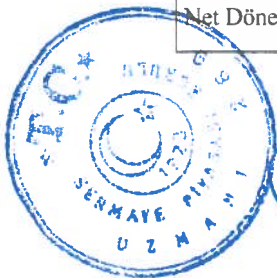
Şirket'in 30.09.2021 tarihi itibarıyla fon kaynakları aşağıdaki gibidir.

	<u>Tutar (TL)</u>
Kısa Vadeli Fon Kaynakları	75.225.525
Diğer Finansal Yükümlülükler	320.018
Ticari Borçlar	69.135.830
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	69.135.830
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.281.499
Diğer Borçlar	4.042.819
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	73.299
Kısa Vadeli Karşılıklar	366.133
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	366.133
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.927



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

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



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

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

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

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

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
[Handwritten signature]

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

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Pasifik GYO nakit akışını projeden elde ettiği gelirler ile sağlamaktadır.

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

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

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

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

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

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

Yoktur.

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

Şirketin mevcut durumda iki projesi bulunmaktadır.

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

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

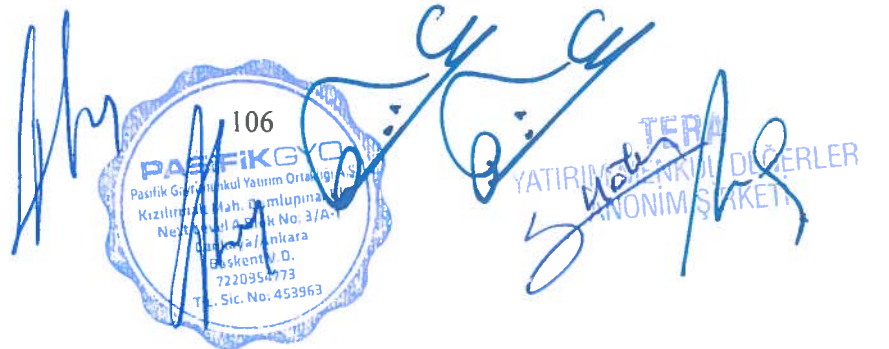
Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

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

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



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

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

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

İstanbul ofis pazarının önümüzdeki yıllarda aşağıdaki hususlar çerçevesinde şekillenmesi beklenmektedir

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



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

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

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

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

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

Yoktur.

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

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.



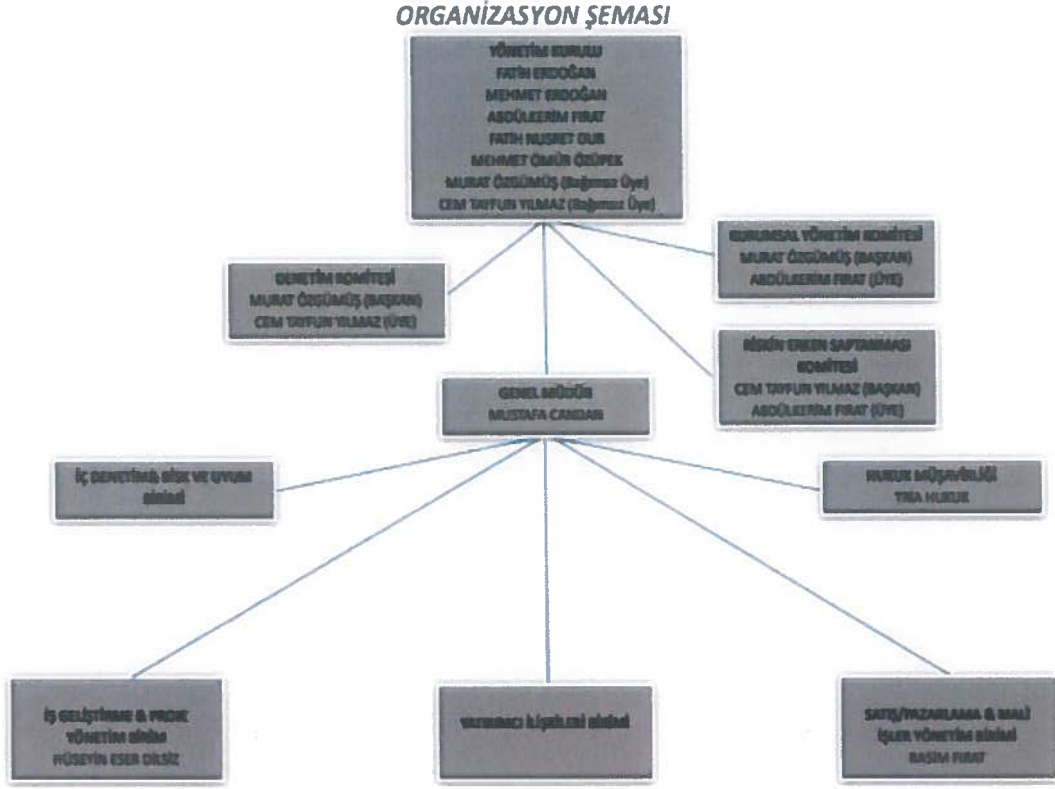
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

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

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ŞİRKETİ

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

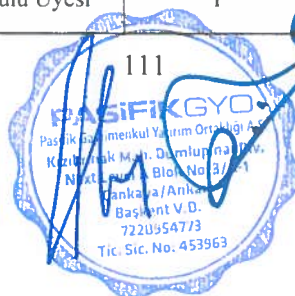
İhraççı 11.12.2020 tarihinde “Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi” unvanı ile Ankara’da süresiz olarak kurulmuş ve tescili ise 14.12.2020 tarihli TTSG’de yayınlanmıştır. Şirket kuruluş sermayesi 50.000 adet paya ayrılmış toplam 50.000 TL’dir. Bu payların %33,34’ü Fatih ERDOĞAN’a, %33,33’ü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

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

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

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

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



YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Fatih ERDOĞAN – Yönetim Kurulu Başkanı

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

Abdülkerim FIRAT - Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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

Mehmet ERDOĞAN - Yönetim Kurulu Üyesi

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Mehmet Ömür ÖZÜPEK – Yönetim Kurulu Üyesi

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

Fatih Nusret DUR - Yönetim Kurulu Üyesi:

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

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

Murat ÖZGÜMÜŞ - Yönetim Kurulu Üyesi

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

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



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

Cem Tayfun YILMAZ – Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

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

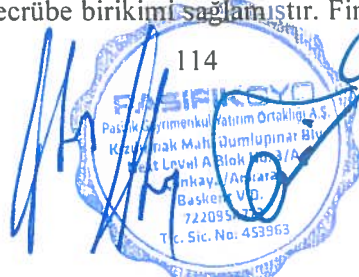
Fiba sonrası, kariyerinde Turkmall'da devam etmiş ve 4 yıl boyunca yurtdışı projeleri dahil birçok Alışveriş Merkezi projesinin süreç yönetiminde, Ticari Müdür unvanı ile aktif görev almıştır. 2012 yılında Turkmall'dan ayrılarak yeni kurulmakta olan Toya Yapı'ya Genel Müdür Yardımcısı olarak geçmiş,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

Mustafa CANDAN - Genel Müdür:

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

Ahmet Rasim FIRAT-Finans Müdürü

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

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

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

Hüseyin Eser DİLSİZ-İş Geliştirme Müdürü

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

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

2015 yılında İş Geliştirme Uzmanı olarak katıldığı Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'de sırasıyla İş Geliştirme Şefi ve İş Geliştirme Müdürü görevlerinde bulundu. Pasifik G.Y.O bünyesinde İş Geliştirme Müdürü olarak görev yapan Hüseyin Eser DİLSİZ evli olup, çocuğu bulunmamaktadır.



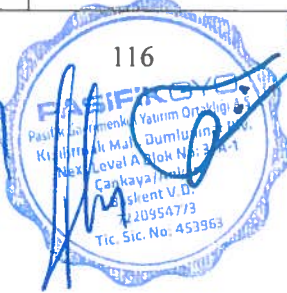
15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyelığının veya ortaklığının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

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

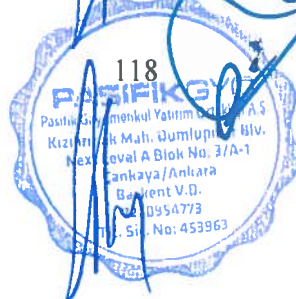
Yoktur.

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

Yoktur.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

Yoktur.

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

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

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

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

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



17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

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

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

Yoktur.



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

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

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

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

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

karar verilmiştir.

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

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

Denetimden Sorumlu Komite

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

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

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

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

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TEPA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

Bilgilendirme Politikası

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

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

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

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

* KAP vasıtası ile yasal süresi içinde yayımlanan özel durum açıklamaları

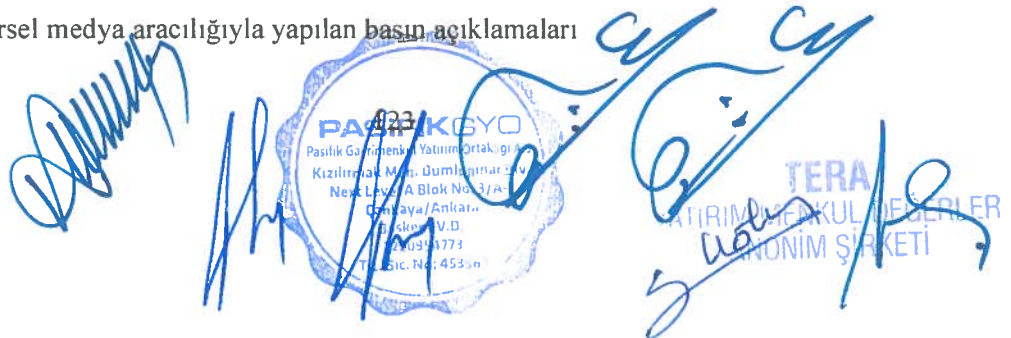
*Finansal Raporlar

*Kurumsal İnternet Sitesi

*Yatırımcılar için hazırlanan bilgilendirme ve tanıtım dokümanları

*SPK düzenlemeleri uyarınca hazırlanması gereken, izahname seti, tasarruf sahiplerine satış duyurusu, duyuru metinleri ve dokümanlar

*Yazılı ve görsel medya aracılığıyla yapılan basın açıklamaları



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

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

Yatırımcı İlişkileri Birimi Temel Faaliyetleri:

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

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

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

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

Pasifik - Merkez Adi Ortaklık Çalışanları :

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



Pasifik-Levent Adi Ortaklığı Çalışanları :

Henüz çalışanı yoktur.

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

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

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



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
TERA
FATİH ERDOĞAN MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

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

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



19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

İhraççının yönetim hakimiyetine Abdülkerim Fırat, Fatih Erdoğan ve Mehmet Erdoğan sahip olup, söz konusu yönetim hakimiyeti imtiyazlı A grubu paylar ile B grubu payların çoğunluğuna sahip olmalarından kaynaklanmaktadır.

Hakimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme’de özel bir hüküm bulunmamaktadır. Yönetim hâkimiyetinden kaynaklanan gücün kötüye kullanılmasını engellemek için TTK, SPK düzenlemeleri ve Kurumsal Yönetim İlkeleri dışında alınan tedbirler bulunmamaktadır.

19.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Mehmet ERDOĞAN ile Fatih ERDOĞAN kardeşlerdir.



20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Şirketin ilişkili taraflarla olan borç ve alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Kısa Vadeli)	30.09.2021	31.12.2020
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz. Tic. A.Ş.	-	6.432.732
Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş.	294.025	298.915
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	-	32.859
	294.025	6.764.506

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Kısa Vadeli)	30.09.2021	31.12.2020
Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	159.740	-
	159.740	-

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.

İlişkili Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	30.09.2021	31.12.2020
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	125.268.622	29.138.087
NL Proje Yönetim A.Ş.	7.028.700	5.542.749
Destel Connect Elk. Elektronik San. ve Tic. A.Ş.	85.673.357	1.222.550
	217.970.679	33.903.386

Bu bakiyeler inşaat projeleri kapsamında taşeron olarak yer alan ilişkili taraflara yapılan avans ödemelerinden oluşmaktadır.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

	30.09.2021	31.12.2020
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Kısa Vadeli)		
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	-	6.938
Destel Bilişim Çözümleri A.Ş.	-	2.342
	-	9.280

	30.09.2021	31.12.2020
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Uzun Vadeli)		
Pasifik Gayrimenkul Yat. İnş. A.Ş.	822.338.229	233.744.992
	822.338.229	233.744.992

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

	30.09.2021	31.12.2020
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Uzun Vadeli)		
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	2.777.171	1.431.102
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	797.863	89.820
Pasifik Merkez Adi Ortaklığı	-	227.045
Gerçek Kişiler	5.334.753	1.378.562
	8.909.787	3.126.529



30.09.2021

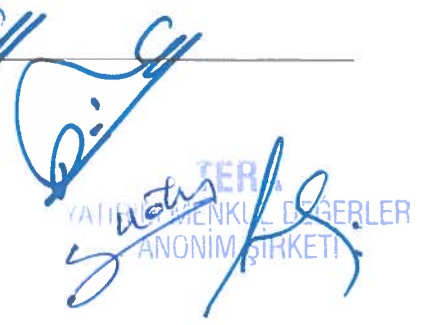


TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

İlişkili taraflarla olan işlemler	Ödünç Para/Kredi- Faiz	Diğer		Duran Varlık Alışları	Malzeme Alışları	Kira Geliri	İnşaat Gelirleri	Duran Varlık Satış	Diğer	
		Satışlar ve Yansıtma Giderleri	Kira Gideri						Alışlar ve Yansıtma Gelirleri	
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	469.117.439	10.619.258	42.148	-	-	-	-	-	-	-
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz. Tic. A.Ş.	-	7.461	-	-	-	-	-	-	-	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	86.834.373	802.374	-	-	32.254.163	-	-	-	-	6.839.522
TOPLAM	555.951.813	11.429.092	42.148	-	32.254.163	-	-	-	-	6.839.522

31.12.2020

İlişkili taraflarla olan işlemler	Ödünç Para/Kredi- Faiz	Diğer		Duran Varlık Alışları	Malzeme Alışları	Kira Geliri	İnşaat Gelirleri	Duran Varlık Satış	Diğer	
		Satışlar ve Yansıtma Giderleri	Kira Gideri						Alışlar ve Yansıtma Gelirleri	
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	54.642.147	6.266.878	7.611	51.215	-	-	-	20.569	-	-
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz. Tic. A.Ş.	-	26.028	-	-	-	-	-	-	-	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	-	371.061	-	-	45.635.508	5.310	-	-	-	137.787



Akf Yatırım İnş. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	65.850	-	-
TOPLAM	54.642.147	6.663.967	7.611	51.215	45.635.508	5.310	65.850	20.569	137.787

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraçının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

Şirket'in 31.12.2020 tarihli satışları 32.559.375 TL ve ilişkili taraflara yapılan satışlar toplamı 6.663.967 TL olup, hasılatının %20'si civarındadır. 30.09.2021 tarihinde ise satış hasılatı 799.078.275 TL, ilişkili taraflara yapılan satışlar ise 11.429.092 TL olup, hasılatının %1,43'üne tekabül etmektedir.

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İhraçının çıkarılmış sermayesi 200.000.000 TL olup, birim pay değeri 1,00 TL olan 200.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Çıkarılmış sermayenin tamamı muvazaadan ari şekilde tamamen ödenmiştir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL nominal değerde 40.000.000 adedi (A) Grubu nama yazılı paylardan ve 160.000.0000 adedi (B) grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

İhraçının kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000,00 TL'dir.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Şirket tamamı nakden ödenmiş 50.000 TL sermaye ile kurulmuş olup, önce 47.948.326,33 TL'si ortaklar tarafından nakden, 1.451.673,67 TL'sinin ise 2020 yılı net dönem karından karşılanmak üzere 29.03.2021 tarihinde sermayesini 49.400.000 TL artırılarak 49.450.000 TL'ye yükseltilmiştir. Ardından, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. aktifinde bulunan Pasifik Merkez Vadi Ortaklığının %49,10 oranındaki hissesini Şirket'e devredilmesi



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
PASYON MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

sonucunda 26.04.2021 tarihinde Şirket sermayesi 5.010 TL artırılarak 49.455,010 TL'ye artırılmıştır. Son olarak ise Şirket'in 49.455,010 TL olan sermayesi ortaklar tarafından nakden karşılanmak üzere 150.544.990 TL artırılarak 30.04.2021 tarihinde 200.000.000 TL'ye artırılmıştır.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

21.6. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

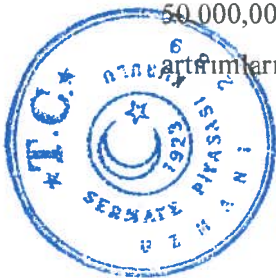
Yoktur.

21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

11.12.2020 tarihinde kurulan ve 14.12.2020 tarihinde tescil edilen Şirket'in kuruluş sermayesi 50.000,00.-TL'dir. Şirket'in kuruluşundan sonraki dönemlerde yapmış olduğu sermaye artırımlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmektedir:



[Handwritten signatures]



[Handwritten signatures]
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Sermaye (TL)	Genel Kurul Tarihi	Tescil Tarihi	TTSG Tarih	TTSG Sayı	Artırım Kaynağı
50.000	Kuruluş	11.12.2020	14.12.2020	10223	Sermayenin tamamının nakit olarak ödenmesi taahhüt edilmiştir.
49.450.000	25.03.2021	29.03.2021	29.03.2021	10297	Eski sermayenin tamamı ödenmiş olup, artırılan sermaye olan 49.400.000,00.-TL'nin; 47.948.326,33.-TL'sinin kısa vadeli ortaklara borçlar hesabından, 1.451.673,67.- TL'sinin 2020 yılı dönem net kârından karşılanmasına karar verilmiştir.
49.455.010	08.04.2021	26.04.2021	27.05.2021	2027	Eski sermayenin tamamı ödenmiş olup, artırılan sermaye olan 5.010,00.-TL'sinin 6102 sayılı TTK'nun 159. ve devamı maddeleri ile ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Pasifik Gayrimenkul Yatırım A. Ş. nin aktifinde kayıtlı bulunan ve Şirket'in ortağı olduğu Pasifik Merkez Adi Ortaklığındaki %49,10 oranındaki hissesinin kısmi bölünme yolu ile Şirket'e devredilmesinden karşılanmasına karar verilmiştir.
200.000.000	28.04.2021	30.04.2021	03.05.2021	10321	Eski sermayenin tamamı ödenmiş olup, artırılan sermaye olan 150.544.990,00.-TL'sinin tamamının kısa vadeli ortaklara borçlar hesabından karşılanmasına karar verilmiştir.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

21.9. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

21.10. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

21.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Tek bir metin haline getirilmiş ve yetkili kişilerce imzalanmış ihraççının esas sözleşmesi (Ek/1) ile TTK hükümleri uyarınca hazırlanan şirket iç yönergesi ihraççının internet adresi www.pasifikgyo.com.tr'da ve yer almaktadır.

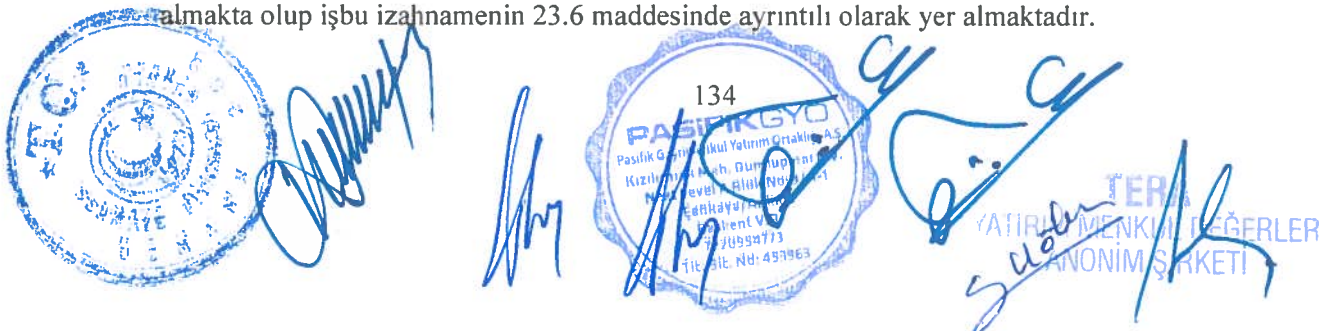
Esas sözleşmeye ilişkin özet bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

İhraççının amaç ve konusu esas sözleşmenin "Amaç ve Konu" başlıklı 3 maddesinde yer almakta olup, işbu izahnamenin 21.13 numaralı maddesinde ayrıca yer almaktadır.

İhraççının yönetim kuruluna ilişkin hükümleri, esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 14. Maddesi ve "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15. maddelerinde yer almakta olup işbu izahnamenin 21.14 numaralı maddesinde ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

İhraççının genel kurula ilişkin hükümleri, esas sözleşmesinin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. maddesi ve "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23. maddesinde yer almakta olup, işbu izahnamenin 21.17 maddesinde yer almaktadır.

İhraççının karın tespiti ve dağıtımına ilişkin hükümleri esas sözleşmenin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32. maddelerinde yer almakta olup işbu izahnamenin 23.6 maddesinde ayrıntılı olarak yer almaktadır.



İhraççının payların devrine ilişkin esasları esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde yer almakta olup, işbu izahnamenin 21.19 maddesinde yer almaktadır.

İhraççının Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri hakkında İç Yönergesin'de genel kurulun çalışma esasları ve usulleri, Kanun, ilgili mevzuat ve esas sözleşme hükümleri çerçevesinde belirlenmektedir. İç yönerge ihraççının tüm olağan ve olağanüstü genel kurullarını kapsamakta olup, toplantılara elektronik ortamda katılım İç Yönergenin 15. maddesinde yer almaktadır.

21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirket Esas Sözleşmesi 3. maddesi'ne göre; Şirket'in amacı ve faaliyet konusu "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" şeklinde tanımlanmıştır.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14. maddesine göre; Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3(üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en fazla 9 (dokuz) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır.

Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



Genel Kuruldan karar alınmasına bağı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 15. maddesine maddesine göre; Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa da üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TEPA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Şirket'in yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Bakanlığının, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.



21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesine göre; Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 40.000.000 adet pay karşılığı 40.000.000 TL'den ve B grubu hamiline 160.000.000 adet pay karşılığı 160.000.000 TL'den oluşmaktadır.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14. maddesine göre; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 9. maddesine göre; Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TEPA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 22. maddesine göre; Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağrılabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağrılabilir. TTK'nın 411 ve 416 ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç Yönergede öngörülmemiş durumlar, iç Yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 23. maddesine göre; Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Pay devirleri, SPKn ve TTK'nın ilgili hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilecektir. İhraççının esas sözleşmesinin 9. maddesine göre, halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.



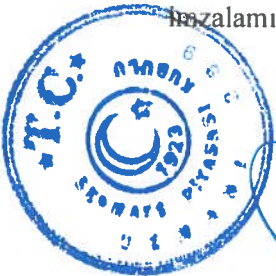
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

1. Finansal Sözleşmeler :

1.1. 11.11.2019 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi: Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 575.000.000 TL’sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.’nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’a devir ve temlik etmiştir. Bu temlik sözleşmesi Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı eski hissedarı Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. arasında tesis edilen alacağın temlik sözleşmesinden sonra gelmek üzere imzalanmıştır. Alacağın temlik sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket’in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı’nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesi uyarınca, Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı’nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO’nun izninin alınması gerekmekte olup, söz konusu işbu temlikname ile ilgili olarak Emlak Konut GYO’dan gerekli izin alınmıştır.

1.2. 28.01.2021 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi: Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında Ankara 54. Noterliği’nde 28.01.2021 tarih 4502 yevmiye nosu ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir



Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 250.000.000 TL’sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’a devir ve temlik etmiştir. Bu temlik sözleşmesi Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı eski hissedarı Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. arasında tesis edilen alacağın temlik sözleşmesinden sonra gelmek üzere imzalanmıştır. Alacağın temlik sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket’in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı’nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesi uyarınca, Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı’nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO’nun izninin alınması gerekmekte olup, söz konusu işbu temlikname ile ilgili olarak Emlak Konut GYO’dan gerekli izin alınmıştır.

1.3. 24.06.2021 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi: Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliği’nde 24.06.2021 tarih 21317 yevmiye nosu ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 410.000.000 TL’sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’a devir temlik etmiştir. Bu temlik sözleşmesi Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı eski hissedarı Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. arasında tesis edilen alacağın temlik sözleşmesinden sonra gelmek üzere imzalanmıştır. Alacağın temlik sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir



süre belirtilmemiş olup Şirket'in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesi uyarınca, Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO'nun izni alınmıştır.

1.4. 12.05.2021 tarihli Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi: Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliği'nde 12.05.2021 tarih 14794 yevmiye nosu ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 29.04.2021 tarihli “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 437.250.000 TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin Temlik Alan ile imzaladığı 27.04.2021 tarihli kredi sözleşmesi çerçevesinde kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin Pasifik - Levent Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan'a devir temlik etmiştir. Alacağın temlik sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket'in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik - Levent Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 29.04.2021 tarihli “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesinde Pasifik - Levent Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO'nun izni alınmıştır.

1.5. 27.07.2021 tarihli Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi: Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Levent Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliği'nde 27.07.2021 tarih 27750 yevmiye nosu ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink over a circular stamp of PASIFIKGYO. The stamp contains the text: PASIFIKGYO Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kuruluş M.M. No: Durum Durum No: 1 Menş. Bel. A/Blo. No: 3/4-1 Çankaya/Beşiktaş/İstanbul T.C. Sic. No: 453362

imzalamış olduğu 29.04.2021 tarihli “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 145.750.000 TL’sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin Temlik Alan ile imzaladığı 27.04.2021 tarihli kredi sözleşmesi çerçevesinde kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin Pasifik - Levent Adi Ortaklığı tarafından yürütölen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’a devir ve temlik etmiştir. Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlölüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket’in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değışmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavölünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik - Levent Adi Ortaklığı’nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 29.04.2021 tarihli “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesinde Pasifik - Levent Adi Ortaklığı’nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO’nun izni alınmıştır.

1.6. 03.11.2021 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi: Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliği’nde 03.11.2021 tarih 38424 yevmiye nosu ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 126.841.499 TL’sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.’nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.’nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütölen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’a devir temlik etmiştir. Bu temlik sözleşmesi Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı eski hissedarı Çıttay İnşaat Taahhut ve İcaret A. Ş. ile T.C. Ziraat Bankası A. Ş. arasında tesis edilen alacağın temliki sözleşmesinden sonra gelmek üzere imzalanmıştır. Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlölüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup, Şirket’in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değışmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavölünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TER...
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ŞİRKETİ

Temlik Eden Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesi uyarınca, Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO'nun izninin alınması gerekmekte olup, gerekli izin alınmıştır.

1.7. Kefaletler:

Şirket, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. ile Türkiye Halk Bankası A. Ş. arasında imzalanan 27.04.2021 tarih 750.000.000 TL limitli kredi sözleşmesine 27.04.2021 tarihinde müşterek ve müteselsil borçlu ve kefil olmuştur. Şirket'in müşterek ve müteselsil borçlu ve kefil olduğu bu kredi sözleşmesi, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. tarafından kullanılan ve kullanılacak nakdi ve gayrinakdi kredilere ilişkin olup Şirket ile birlikte başka gerçek ve tüzel kişilerin de kredi sözleşmesinde müşterek ve müteselsil borçlu ve kefil sıfatı ile sorumlulukları bulunmaktadır.

Ancak, söz konusu 750.000.000 TL tutarlı kefalet 29.11.2021 tarihi itibarıyla kaldırılmıştır.

1.8. Kredi Sözleşmesi

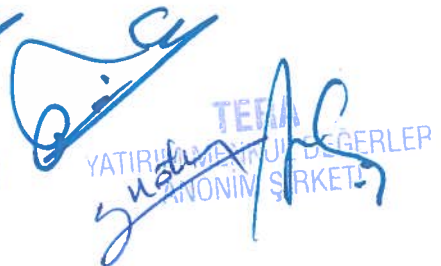
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'ne "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ile ilgili olarak Halk Bankası A.Ş. tarafından 450.000.000 TL Nakit ve 75.000.000 TL Gayri Nakit olmak üzere toplam 525.000.000 TL Genel Limitli kredi tahsis edilmiştir. Halk Bankası nezdinde 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 etmektedir.

2. Şirket Merkezi Kira Sözleşmesi :

Şirket, Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı No:3A/1 Çankaya – Ankara adresinde bulunan taşınmazı Şirket merkez ofisi olarak kullanmak üzere tüzel kişi Kiralayan ile 11.12.2020 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesi akdetmiştir. Sözleşme ile tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerine ilişkin hükümler düzenlenmiştir.

3. Bireysel Emeklilik Sözleşmesi :

Şirket, 06.09.2021 tarihinde Türkiye Hayat ve Emeklilik A. Ş. ile tüm çalışanları ile ilgili olarak yasal zorunluluk gereği "Bireysel Emeklilik Otomatik Katılım Sistemi Sözleşmesi" imzalamıştır. İşbu sözleşme gereğince Şirket bireysel emeklilik sistemi kapsamına giren ve



bireysel emeklilik sistemi kapsamında devam eden çalışanları için her ay bireysel emeklilik sistemi katılım paylarını ödemekle yükümlüdür.

4. Diğer Sözleşmeler :

4.1. Halka Arz Aracılık Sözleşmesi: Şirket, Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 22.10.2021 tarihli 1 yıl süreli “Halka Arz Aracılık Sözleşmesi” imzalamıştır. Sözleşmede, Sermaye Piyasası Kanunu, SPK Tebliği ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Şirket’in paylarının halka arzına ilişkin olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri düzenlenmiştir.

4.2. Mali Müşavirlik Sözleşmesi: Sözleşme, Şirket ile Esa Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. arasında 14.12.2020 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme 14.12.2020 ile 31.12.2021 tarihleri arasında geçerli olacak, taraflarca feshedilmedikçe yenilenmiş sayılacaktır. Sözleşme Şirket’in muhasebe ve SGK bordrolama işlemlerinin yürütülmesine ilişkin olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlerine ilişkin genel hükümler ihtiva etmektedir.

4.3. Bağımsız Denetim Sözleşmeleri: Şirket, Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ile 26.03.2021 tarihli 01.01.2020-31.12.2020 arası döneme ilişkin, 14.05.2021 tarihli 01.01.2021-31.12.2021 arası döneme ilişkin olarak Türkiye Muhasebe Standartları, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu Kurul İlke Kararları, Türk Ticaret Kanunu ve SPK’nun bağımsız denetim hükümleri çerçevesinde Şirket’in bağımsız denetiminin yapılmasına ilişkin olarak iki adet bağımsız denetim sözleşmesi akdetmiştir. Sözleşmeler tarafların yükümlülüklerine ilişkin genel hükümler ihtiva etmektedir.

4.4. Gayrimenkul Değerleme Sözleşmeleri: Şirket, Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 17.09.2021 tarihinde Merkez Ankara projesi ve Dikmen Projesi gayrimenkullerinin uluslararası kabul görmüş yöntemlerle “pazar değerinin” tespitini kapsayan “Değerleme/Ekspertiz Raporu”nun hazırlanması sözleşmesi ve 01.05.2021 tarihinde İstanbul Ortaköy Karma Proje Projesi’nin uluslararası kabul görmüş yöntemlerle “pazar değerinin” tespitini kapsayan “Değerleme/Ekspertiz Raporu”nun hazırlanması sözleşmesini imzalamıştır. Bu sözleşmeler, yukarıda yer verilen değerlendirme çalışmalarına ve bu çalışmalara ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerine ilişkin genel hükümler ihtiva etmektedir.

4.5. Sigorta Sözleşmeleri: Şirket, Merkez Ankara Projesine yönelik olarak toplam 500.000.000 Amerikan Doları tutarlı 44263456/ 24630667/ 200200021263350/ 160239655 no.lu İnşaat Tüm Riskler ve 3.Sahıslara Karşı Sorumluluk sigorta poliçesinin lehdaridir.



Sözleşmelerin yükümlüleri Halk Sigorta A.Ş., Generali Sigorta A.Ş., AXA Sigorta A.Ş. ve Sompo Sigorta A.Ş.'dir.

5. Faaliyetler İle İlgili İmzalanmış Önemli Sözleşmeler

5.1. Merkez Ankara Projesi:

5.1.1. Pasifik - Merkez (Şirket – Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.) Adi Ortaklığı Sözleşmesi – Tadil Sözleşmeleri – Adi Ortaklık Pay Devir Sözleşmeleri:

a) Pasifik – Çiftay Adi Ortaklığı Sözleşmesi: Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. ve Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A. Ş. arasında imzalanmış, Ankara 63. Noterliği'nin 08.07.2015 tarih 23292 yevmiye numarasıyla onaylanmıştır. Emlak Konut GYO'nun tasarrufundaki Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 Ada, 2 parsel de kayıtlı taşınmaz üzerinde yapılacak "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İş'i" projesinin adi ortaklık ortakları tarafından birlikte yapılması amacıyla imzalanan sözleşme hükümlerine göre; Pasifik – Çiftay Adi Ortaklığı unvanı ile 10.000,00.- TL sermayeli adi ortaklık kurulmuş, anılan adi ortaklık hissesinin %50,10'unun Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'ne %49,90'unun Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A. Ş.'ne ait olduğu düzenlenmiştir.

b) Adi Ortaklık Pay Devri Sözleşmesi: Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ile Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında imzalanan ve Ankara 40. Noterliği'nin 30.10.2019 tarih 32798 yevmiye nosu ile tasdik edilen sözleşme ile; Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A. Ş., Pasifik – Çiftay Adi Ortaklığı'nda bulunan tüm hisselerini aktif ve pasifi ile birlikte Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin muvafakati ile Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'ne devretmiştir.

c) Pasifik – Merkez Adi Ortaklık Sözleşmesi Tadil Metni: Pasifik-Çiftay Adi Ortaklığı'nın yeni hissedarları Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. ile Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında imzalanmış ve Ankara 40. Noterliği'nin 30.10.2019 tarih 32799 yevmiye nosu ile tasdik edilmiştir. Sözleşme ile Ankara 63. Noterliği'nin 08.07.2015 tarih 23292 yevmiye numarası ile tasdik edilen adi ortaklık sözleşmesinde, değiştirilmeyen hükümler geçerli olmak üzere bazı değişiklikler yapılmış, adi ortaklığın unvanı Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı olarak tadil edilmiştir.



d) **Adi Ortaklık Pay Devri Sözleşmesi:** Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. ile Şirket arasında imzalanan ve Ankara 54. Noterliği'nin 29.12.2020 tarih 57775 yevmiye nosu ile tasdik edilen sözleşme ile; Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş., Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nda bulunan tüm hisselerini (%49,90) aktif ve pasifi ile birlikte Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'nin muvafakati ile Şirket'e devretmiştir.

e) **Pasifik – Merkez Adi Ortaklık Sözleşmesi Tadil Metni:** Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nın hissedarları Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. ile Şirket arasında imzalanmış ve Ankara 54. Noterliği'nin 29.12.2019 tarih 56928 yevmiye nosu ile tasdik edilmiştir. Bu tadil sözleşmesi ile Ankara 63. Noterliği'nin 08.07.2015 tarih 23292 yevmiye numarası ile tasdikli sözleşmede değiştirilmeyen hükümler geçerli olmak üzere bazı değişiklikler yapılmıştır.

f) **Adi Ortaklık Pay Devri Sözleşmesi:** Şirket ile Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında imzalanmış Ankara 54. Noterliği'nin 09.04.2021 tarih 12344 yevmiye nosu ile tasdik edilen sözleşme ile; Şirket, Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nda bulunan % 49 hissesinden % 1'ini aktif ve pasifi ile birlikte Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'nin muvafakati ile Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'ne devretmiştir.

g) **Pasifik – Merkez Adi Ortaklık Sözleşmesi Tadil Metni:** Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nın yapılan pay devirleri sonucunda % 50,10 hissedarı Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. , % 48,90 hissedarı Şirket ve %1 hissedarı Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında 09.04.2021 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme ile Ankara 63. Noterliği'nin 08.07.2015 tarih 23292 yevmiye numarası ile tasdikli adi ortaklık sözleşmesinde değiştirilmeyen hükümler geçerli olmak üzere bazı değişiklikler yapılmıştır.

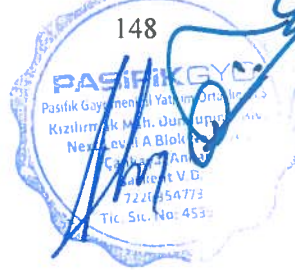
h) **Kısmi Bölünme Sözleşmesi/Raporu:** 05.04.2021 tarihinde akdedilen işbu sözleşme ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nda bulunan %50,10 oranındaki hissesinin tamamını Şirket'e kısmi bölünme yolu ile devretmiştir. Bu kısmi bölünme sonucunda Şirket 08.04.2021 tarihli Genel Kurul kararı ile sermaye artışı yapmış, kısmi bölünme yoluyla devralan Şirket'in sermaye artışına ilişkin esas sözleşme değişikliği Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 26.04.2021 tarihinde tescil edilerek TTSG'nin 27.04.2021 tarih 10317 sayılı nüshasında yayınlanmıştır. Bu kısmi bölünme yoluyla devralma sonucunda Şirket'in Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'ndaki payı %99 olmuştur.

ı) **Adi Ortaklık Pay Devri Sözleşmesi:** Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında imzalanan ve Ankara 54. Noterliği'nin



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TEMA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

05.05.2021 tarih 14529 yevmiye nosu ile tasdik edilen işbu sözleşme ile; Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nda bulunan % 1 hissesinin tamamını aktif ve pasifi ile birlikte Şirket'in muvafakati ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'ne devretmiştir.

i) Pasifik – Merkez Adi Ortaklık Sözleşmesi Tadil Metni: Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nın yapılan pay devirleri sonucunda % 1 hissedarı Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. ile % 99 hissedarı Şirket arasında imzalanmış Ankara 54. Noterliği'nin 05.05.2021 tarih 14530 yevmiye nosu ile tasdik edilmiştir. Sözleşme ile Ankara 63. Noterliği'nin 08.07.2015 tarih 23292 yevmiye numarası ile tasdikli Adi Ortaklık sözleşmesi ve 30.10.2019 tarih 31799 yevmiye nosu ile tasdikli adi ortaklık sözleşmesi tadil metninde yer alan ve değiştirilmeyen hükümler geçerli olmak üzere bazı değişiklikler yapılmıştır.

Güncel ortaklık yapısına göre Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nda Şirket %99 pay ile Pilot Ortak, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. % 1 pay ile Özel Ortaktır.

Yukarıda belirtilen sözleşmeler ve adi ortaklığın amacı; "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ"nin, verilen teklif kapsamında ve Emlak Konut GYO ile imzalanan sözleşme hükümlerine uygun olarak yapılması, taahhüt konusu işin başından kesin hesabının yapılincaya, teminatlar iade edilinceye kadar işin yapılması ve teslimi, ortaklığın yönetim ve temsil usulü, iş bitiminde kâr zarar dağıtımı ile adi ortaklığın tasfiye usulünün belirlenmesidir.

Sözleşmeler ile adi ortaklığın yönetim kurulu tarafından yönetileceği, yönetim kurulunun ortakları temsil eden birer gerçek kişiden oluşacağı, yönetim kurulunun adi ortaklığı müşterek imzaları ile temsil ve ilzam edecekleri, tüm kararların oybirliği ile alınacağı, ortakların üçüncü kişilere karşı müşterek ve müteselsilen sorumlu olduğu, işin yürütülmesinde, bütün risk ve masraflarda, paylaşımında hisseleri oranında sorumlu ve hakları oldukları düzenlenmiştir.

Şirket; yukarıda bahsedilen pay devirleri ve adi ortaklık tadil sözleşmeleri ile Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın kurulduğu 08.07.2015 tarihinden itibaren sözleşmeler kapsamında adi ortaklığın tüm hak ve alacaklarını hissesi oranında üstlenmiştir.



5.1.2. Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi:

Merkez Ankara Projesi kapsamında, Yüklenici sıfatıyla Pasifik – Çiftay Adi Ortaklığı (unvan değişikliğinden sonra Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı olmuştur) (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. – Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A. Ş.) Şirket/İşveren sıfatıyla Emlak Konut GYO arasında Kadıköy 9. Noterliği'nin 09.07.2015 tarih 27105 yevmiye nosu ile imzalanmıştır. Sözleşme, Emlak Konut GYO'nun tasarrufundaki Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 Ada, 2 parsel noda kayıtlı taşınmaz üzerinde Yüklenici Adi Ortaklık tarafından, anılan sözleşmede belirlenen şartlar çerçevesinde konvansiyonel konut, otel, teras ofisi, kule, AVM, kamu ofisi, cami, şehir süiti ve kapalı otopark inşaatının yapılması, arsa karşılığında gelir paylaşımı esasına göre paylaşılması, toplam gelirin sözleşmede belirtilen Adi Ortaklık tarafından Emlak Konut GYO'ya ödenecek sözleşmede belirtilen asgari tutardan az olmamak üzere hisseleri oranında Adi Ortaklık ve Emlak Konut GYO arasında paylaşılması amacıyla imzalanmıştır. Sözleşme ile Emlak Konut GYO'nun payı %30, Yüklenici Adi Ortaklık'ın payı % 70 olarak belirlenmiştir.

Sözleşmede projenin bitme süresi yer tesliminden itibaren 1460 gün olarak öngörülmüştür. Projenin yürütülmesi, ruhsatlarının alınması, yer teslimi, inşaat süresi, işin yapılması, inşa edilen bağımsız bölümlerin, ticari ünitelerin satışı kiraya verilmesi, nitelikli ticari ünitelerin kiraya verilmesi, gelirin paylaşılması, elde kalan bağımsız bölümlerin paylaşılması, ihtilafların çözümü, sözleşmeye ve iş planına aykırılığın müeyyideleri gibi temel konularda tarafların hak ve yükümlülükleri belirlenmiştir.

Sözleşmeye göre; Yüklenici Adi Ortaklığın Emlak Konut GYO'nun yazılı muvafakati olmadan sözleşmeden kaynaklanan hak ve alacaklarını devredemeyeceği, Adi Şirket ortaklarının da kendi aralarında ve/veya üçüncü kişilere yapacakları adi ortaklık hissesi devirlerinin Emlak Konut GYO'nun yazılı muvafakatine bağlı olduğu, adi ortaklık hissedarları tarafından izinsiz devir yapılması ve Yüklenici'nin hak ve alacaklarının izinsiz devri halinde Emlak Konut GYO'nun sözleşmeyi tek taraflı olarak fesih hakkı bulunmaktadır.

Şirket, bu sözleşmenin Yüklenicisi olan eski unvanı Pasifik – Çiftay Adi Ortaklığı yeni unvanı Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nda 29.12.2020 tarihinde aktif ve pasifi ile hisse



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



devralmak suretiyle, sözleşmenin ilk akdedildiği tarihten itibaren sözleşmenin tarafı haline gelmiştir.

5.1.3. Merkez Ankara Projesi İnşaatı İle İlgili Yapılan ve Halen Yürürlükte Bulunan Sözleşmeler:

a) Merkez Ankara Projesi Proje ve İnşaat Yönetimi ve Pilotaj Hizmetleri Sözleşmesi:

Sözleşme, Pasifik Merkez Adi Ortaklığı ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında 01.05.2021 tarihinde, imza tarihinde yürürlüğe girmek üzere Merkez Ankara Projesi'nin tamamlanmasına kadar yürürlükte kalmak üzere imzalanmıştır.

Sözleşme ile, Pasifik Merkez Adi Ortaklığı'nın yapımını üstlendiği Merkez Ankara Projesi ile ilgili olarak Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. tarafından, teknik uzmanlık gerektiren alt yapı, kazı ve kazık işleri, kaba inşaat işleri, elektrik tesisatı, mekanik tesisatı, ince inşaat işleri, çevre düzenleme ve peyzaj işleri ve bu kapsamda yapılması gereken satın alma işlerinin, proje ve hesap raporu ile idari ve teknik şartname, birim fiyat tarifleri ve keşif özetinde belirtilen detaylara uygun olarak yapılması ve/veya alt yüklenicilere yaptırılmasının koordinasyonu gibi tasarım, inşaat ve inşaat yönetimi, danışmanlık hizmetlerinin verilmesine ilişkin olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri belirlenmiştir.

5.2. Next Level İstanbul Projesi:

5.2.1. Pasifik – Levent (Pasifik GYO – Pasifik Gayrimenkul) Adi Ortaklığı Sözleşmesi:

Pasifik – Levent Adi Ortaklığı Sözleşmesi; Şirket ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında 28.04.2021 tarihinde imzalanmış, Ankara 54. Noterliği'nin 28.04.2021 tarih 13961 yevmiye numarasıyla onaylanmıştır. Emlak Konut GYO tasarrufundaki İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 30 Ada, 74-75-76-77-78-104 parsel noda kayıtlı taşınmaz üzerinde yapılacak "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" projesinin Adi Ortaklık ortakları tarafından birlikte yapılması amacıyla imzalanan sözleşme hükümlerine göre; Pasifik-Levent Adi Ortaklığı unvanı ile 10.000,00.-TL sermayeli Adi Ortaklık kurulmuştur. Adi Ortaklık sözleşmesinde Şirket %99 hisse ile Pilot Ortak, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. %1 hisse ile ortak olup ortaklığın borç ve alacaklarından hisseleri oranında sorumludur.



Sözleşme ve adi ortaklığın amacı; İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işinin verilen teklif kapsamında ve Emlak Konut GYO ile imzalanan sözleşme hükümlerine uygun olarak yapılması, taahhüt konusu işin başından kesin hesabının yapılincaya, teminatlar iade edilinceye kadar işin yapılması ve teslimi, ortaklığın yönetim ve temsil usulü, iş bitiminde kar zarar dağıtımını ile adi ortaklığın tasfiye usulünün belirlenmesidir.

Sözleşme ile adi ortaklığın yönetim kurulu tarafından yönetileceği, yönetim kurulunun ortakları temsil eden birer gerçek kişiden oluşacağı, yönetim kurulunun adi ortaklığı müşterek imzaları ile temsil ve ilzam edecekleri, tüm kararların oybirliği ile alınacağı, ortakların üçüncü kişilere karşı müşterek ve müteselsilen sorumlu olduğu, işin yürütülmesinde, bütün risk ve masraflarda, paylaşımda hisseleri oranında sorumlu ve hakları oldukları düzenlenmiştir.

5.2.2. İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi:

Next Level İstanbul Projesi kapsamında, “Yüklenici” sıfatıyla Pasifik – Levent Adi Ortaklığı (Şirket - Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.) “Şirket/İşveren” sıfatıyla Emlak Konut GYO arasında Kadıköy 9. Noterliği’nin 29.04.2021 tarih 21956 yevmiye nolu sözleşmesi ile Emlak Konut GYO’nun tasarrufundaki İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 30 Ada, 74-75-76-77-78-104 parsel noda kayıtlı taşınmaz üzerinde sözleşmede belirlenen şartlar çerçevesinde rezidans, ofis ve ticari birimler niteliğinde inşaatın yapılması ve arsa karşılığında gelir paylaşımı esasına göre, toplam gelirin sözleşmede belirtilen Adi Ortaklık tarafından Emlak Konut GYO’ya ödenecek sözleşmede belirtilen asgari tutardan az olmamak üzere hisseleri oranında Adi Ortaklık ve Emlak Konut GYO arasında paylaşılması amacıyla imzalanmıştır. Sözleşme ile Emlak Konut GYO’nun payı %45, Yüklenici Adi Ortaklık’ın payı % 55 olarak belirlenmiştir.

Sözleşmede projenin bitme süresi yer tesliminden itibaren 1460 gün olarak öngörülmüştür. Sözleşme ile; projenin yürütülmesi, ruhsatlarının alınması, yer teslimi, inşaat süresi, işin yapılması, inşa edilen bağımsız bölümlerin, ticari ünitelerin satışı kiraya verilmesi, gelirin paylaşılması, elde kalan bağımsız bölümlerin paylaşılması, ihtilafların çözümü, sözleşmeye ve iş planına aykırılığın müeyyideleri gibi temel konularda tarafların hak ve yükümlülükleri belirlenmiştir.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TERİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşmeye göre; Yüklenici Adi Ortaklığın Emlak Konut GYO'nun yazılı muvafakati olmadan sözleşmeden kaynaklanan hak ve alacaklarını devredemeyeceği, Adi Şirket ortaklarının da kendi aralarında ve/veya üçüncü kişilere yapacakları adi ortaklık hissesi devirlerinin Emlak Konut GYO'nun yazılı muvafakatine bağlı olduğu, adi ortaklık hissedarları tarafından izinsiz devir yapılması ve Yüklenici'nin hak ve alacaklarının izinsiz devri halinde Emlak Konut GYO'nun sözleşmeyi tek taraflı olarak fesih hakkı bulunmaktadır.

5.2.3. Next Level İstanbul Projesi İnşaatı İle İlgili Yapılan ve Halen Yürürlükte Bulunan Sözleşmeler:

a) İstanbul Beşiktaş Ortaköy Projesi Proje ve İnşaat Yönetimi ve Pilotaj Hizmetleri Sözleşmesi:

Sözleşme, Pasifik Levent Adi Ortaklığı ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında 01.06.2021 tarihinde, imza tarihinde yürürlüğe girmek Next Level İstanbul Projesi'nin tamamlanmasına kadar yürürlükte kalmak üzere imzalanmıştır.

Sözleşme ile, Pasifik Levent Adi Ortaklığı'nın yapımını üstlendiği Next Level İstanbul Projesi ile ilgili olarak Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. tarafından, teknik uzmanlık gerektiren alt yapı, kazı ve kazık işleri, kaba inşaat işleri, elektrik tesisatı, mekanik tesisatı, ince inşaat işleri, çevre düzenleme ve peyzaj işleri ve bu kapsamda yapılması gereken satın alma işlerinin, proje ve hesap raporu ile idari ve teknik şartname, birim fiyat tarifleri ve keşif özetinde belirtilen detaylara uygun olarak yapılması ve/veya alt yüklenicilere yaptırılmasının koordinasyonu gibi tasarım, inşaat ve inşaat yönetimi, danışmanlık hizmetlerinin verilmesine ilişkin olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri belirlenmiştir.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

TMS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31 Aralık 2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sona eren mali dönemleri için hazırlanmış olan mali tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları Ek 2'de yer almaktadır.

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren mali dönem tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşu hakkındaki bilgi aşağıda sunulmaktadır:

Ticaret Unvanı	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Sorumlu Denetçi	Harun AKTAŞ
Üyesi Meslek Kuruluşları	Ankara Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
Adresi	Kızılırmak Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No:39A/14 Çankaya Ankara

Şirket'in bağımsız denetim kuruluşu, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihli mali tabloları için olumlu görüş vermiş olup, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren denetim kuruluşlarında/sorumlu ortak baş denetçisinde değişiklik olmamıştır.

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

(üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtım konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket esas sözleşmesinin “Karın Dağıtım ve Yedek Akçeler” başlıklı 31. maddesi ve “Karın Dağıtım Zamanı” başlıklı 32. maddesi ve “Kar Payı Avansı” başlıklı 33. maddesi uyarınca kar dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir. Bu maddelere göre;

“Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlere, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır."

"Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz."

"Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur."

23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Şirket'in taraf olduğu davalar ve icra takipleri ile ilgili detaylı bilgi Ek [4]'de yer alan bağımsız hukukçu raporunda yer almaktadır.

Hukukçu Raporuna göre; söz konusu hukuki ihtilaflar değerlendirildiğinde; Şirket'in faaliyetini, paylarının tedavül ve devrini engelleyici herhangi bir ihtilaf bulunmadığı tespit edilmiştir.



23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Sermaye artırımı yoluyla ihraç edilerek halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı*	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı*
B	Hamiline	Yoktur	67.500.000	29,67%	1,00	67.500.000	25,23%

*Halka Arz edilecek 67.500.000 TL nominal değerli (B) grubu payların halka arz sonrası oluşacak 227.500.000 TL nominal değerli (B) grubu paylar içindeki oranı %29,67 olurken, halka arz sonrası oluşacak 267.500.000 TL tutarındaki Şirket sermayesine oranı %25,23 olacaktır.

Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda, mevcut paylardan halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır;

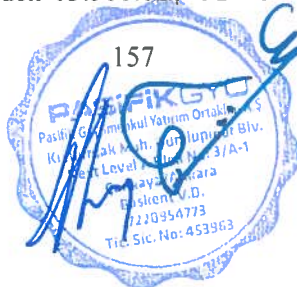
Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı
B	Hamiline	Yoktur	13.500.000	5,93%	1	13.500.000	5,05%

Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda, 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 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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

konusu olup, ortak satışı yoluyla halka arz edilmesi planlanan payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %5,05'dür.

Halka arz edilecek paylara ilişkin ISIN kodu, Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek olup, MKK nezdinde kaydileştirilecektir.

Halka arz edilecek olan B grubu paylara tanınmış herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

B grubu payların üçüncü kişilere devri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde hiç bir koşula bağlı olmaksızın, tamamen serbesttir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket'in payları henüz kaydileştirilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilecektir.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

Kardan Pay Alma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu madde 19, Kâr Payı Tebliği (II-19.1)): Pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârden pay alma hakkına sahiptir.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
[Handwritten signature]

Kardan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi:

a) **Hak Kazanılan Tarih:** Sermaye Piyasası Kanunu madde 19 ve Kâr Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca, halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı geri alınmaz. Yatırımcılar kar payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

b) **Zamanaşımı:** Kâr Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca, ortaklar ve kâra katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kâr payı bedelleri 2308 sayılı “Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun” hükümleri uyarınca dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Bununla birlikte, 2308 sayılı “Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun’un zamanaşımını düzenleyen hükümleri Anayasa Mahkemesi’nin 20.6.2019 tarih ve 30807 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan, 10.4.2019 T., 2018/136 E. ve 2019/21 K. sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan kâr paylarında zaman aşımı bulunmamaktadır.

c) **Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurtdışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü:**

Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

Payları, MKK nezdinde ve Yatırım Kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef tüzel kişiler, kar payı almak üzere yapacakları müracaatta mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekte yükümlüdürler. Kar dağıtımında, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen sürelerle uyulur. Kurul’un 11-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplanışının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

d) **Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:** Şirket’in karı, esas sözleşme hükümlerine uygun olarak TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.

Kar payı dağıtımında imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

İhraççının Esas Sözleşmesi'nin "Karın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 12. maddesine göre; "Şirketin faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirkette ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen net dönem karı, varsa geçmiş yıllar zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

- %5'i çıkarılmış sermayenin yüzde yirmisine ulaşınca kadar kanuni yedek akçeye ayrılır.
- Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Şirketin kar dağıtım politikası çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak birinci kar payı ayrılır.
- Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, genel kurul, kar payının, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
- Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci kar payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanununun 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.
- Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın %10'u, Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.
- TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişi ve kurumlara kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.
- Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı



tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Bu amaçla, ilgili hesap dönemiyle sınırlı olmak üzere genel kurul kararıyla yönetim kuruluna yetki verilebilir.”

Yeni Pay Alma Hakkı (TTKn md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği (II-18.1)): TTK madde 461 uyarınca; her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre alma hakkını haizdir. Ancak, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn'nin 18. maddesi ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği uyarınca, bu hak pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılmadığı sürece, yönetim kurulu tarafından sınırlandırılabilir. Yönetim Kurulu, gerekli gördüğü takdirde sermaye artışında mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında Esas Sözleşme ile yetkili kılınmıştır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği (II-23.1)): Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını şirkete satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği (II-27.2)): Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların şirketin oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını, oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507): Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı ((Sermaye Piyasası Kanunu madde 19, Pay Tebliği (VII-128.1)): Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.



Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu madde 29, 30, Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği (II-30.1), TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527): Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Genel Kurul'a katılacak pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler.

Oy Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu madde 30, TTK madde 434): Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu madde 14, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1), TTK madde 437): SPKn.'nun 14. maddesi uyarınca, ihraççı, kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurulca istenecek finansal tablo ve raporları, şekil ve içerik bakımından Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelere uygun olarak, zamanında, tam ve doğru bir şekilde hazırlamak ve ibraz etmek zorundadır.

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu, bağımsız denetim raporları ve Yönetim Kurulu'nun kar dağıtım önerisi, Genel Kurul toplantısından en az üç hafta önce, Şirketin merkez ve şubelerinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere finansal tabloların bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirketin işleri, denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, şirketin bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır. Pay sahiplerinden herhangi birine bu sıfatı dolayısıyla Genel Kurul dışında bir konuda bilgi verilmişse, diğer bir pay sahibinin istemde bulunması üzerine, aynı bilgi, gündemle ilgili olmasa da, aynı kapsam ve ayrıntıda verilir. Şirketin ticari defterleriyle yazışmalarının, pay sahibinin sorusunu ilgilendiren kısımlarının incelenebilmesi için, Genel Kurul'un açık izni veya Yönetim Kurulu'nun bu hususta kararı gerekir. İzin alındığı takdirde, inceleme bir uzman aracılığıyla da yapılabilir. Bilgi alma veya



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

inceleme istemleri cevapsız bırakılan, haksız olarak reddedilen, ertelenen ve bilgi alamayan pay sahibi, reddi izleyen on gün içinde, diğer hallerde de makul bir süre sonra şirketin merkezinin bulunduğu asliye ticaret mahkemesine başvurabilir. Bilgi alma ve inceleme hakkı, esas sözleşmeyle ve şirket organlarından birinin kararıyla kaldırılamaz ve sınırlandırılmaz.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445-451, Sermaye Piyasası Kanunu md. 18/6, 20/2): Yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 439, 531, 559): Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği

veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
KURUMUNUN İZİNİ ALINILMADIKÇA
KURUMUN İZİNİ ALINILMADIKÇA

başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, şirketin merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, şirketin kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, şirketin tescilli tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438): Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Yönetim Kurulu halka arz edilecek paylarla ilgili olarak aldığı 25.10.2021 tarih 2021/22 sayılı karara göre;

1. Şirketin 1.000.000.000.-TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere çıkarılmış sermayesinin 200.000.000.-TL'den, 67.500.000.-TL artırarak 267.500.000.-TL'ye yükseltilmesine,
2. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 67.500.000.-TL nominal değerli olmak üzere beheri 1.-TL nominal değerli 67.500.000 adet (B) grubu payın çıkarılmasına,
3. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 67.500.000.-TL nominal değerli olmak üzere beheri 1.-TL nominal değerli 67.500.000 adet (B) grubu paya ilişkin olarak Şirket pay



Handwritten signatures in blue ink.



Handwritten signatures in blue ink, including one that reads 'S. Akın'.

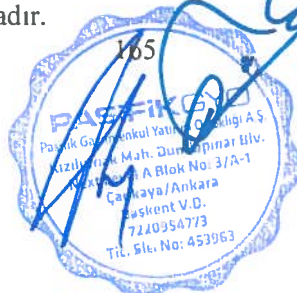
sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,

4. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 67.500.000.-TL nominal değerli olmak üzere beheri 1.-TL nominal değerli 67.500.000 adet (B) grubu payın talep toplama çalışmaları sonucunda belirlenecek halka arz fiyatından, primli olarak çıkarılmasına ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ ve diğer düzenlemeleri dahil olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında halka arz edilmesine,
5. Bu kararın ve TTK'nun 461. maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde tescil ve ilan edilmesi ve KAP'da duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
6. Sermaye artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla SPK'ya başvurulması ve tadil tasarısına dair onayın alınmasını müteakip esas sözleşmenin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,
7. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A. Ş., Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluşu A. Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A. Ş., Ticaret Sicil Müdürlüğü de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle; ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket'in imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına

karar vermiştir.

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Halka arz edilecek payların tamamı B grubu imtiyazsız hamiline yazılıdır. İhraç edilecek B grubu payların üzerinde devir, tedavülü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır.



24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi halinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24 üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208 inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23 üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.



Handwritten signatures in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.



Pay sahibinin SPKn'nun 23 üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

İhraççının paylarının halka arzı, SPK'nın onayına ve BİAŞ Yönetim Kurulu'nun mevzuatın ilgili hükümleri çerçevesinde vereceği olumlu kararına bağlıdır. Şirket paylarının, halka arz sonrasında Borsa İstanbul'da işlem görüp görmeyeceğine ilişkin Borsa İstanbul'un görüşüne işbu izahamenin I nolu bölümünde yer verilmiştir.

Halka arzda SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Sermaye artırımını yoluyla halka arz edilecek her biri 1 TL nominal değerli 67.500.000 adet 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 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 payın halka arzı söz konusu olacak olup, ortak satışı yoluyla halka arz edilecek 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.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka arz edilecek paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecek olup, halka arzın 2021 yılı içerisinde gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

Satış Yöntemi:

Sermaye artırımını ve ortak satışı yoluyla Şirket paylarının halka arzında satış, Tera Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyatla Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle gerçekleştirilecektir.

Başvuru Şekli:

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılardır.

a)Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar: (i) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye'de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler, (ii) bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 (altı) aydan fazla oturan gerçek kişiler ile (iii) Yurt İçi Kurumsal ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tanımları dışında kalan ve merkezi Türkiye'de bulunan tüm tüzel kişilerdir.

b)Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar: Merkezi Türkiye'de bulunan

i) Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri,

ii) Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20'nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,

iii) Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası,



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

iv) Nitelikleri itibariyle bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlar,

v) Aktif toplamının 50.000.000 TL, yıllık net hasılatının 90.000.000 TL, öz sermayesinin 5.000.000 TL'nin üzerinde olması kriterlerinden en az ikisini taşıyan kuruluşlardır.

c)Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar: Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'la yurt dışında yerleşik olan aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca BİST'te işlem görecektir şekilde halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye'de satın alacaklardır.

Şirket paylarının halka arzına katılmak isteyen tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların, halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu izahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen başvuru yerlerine, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıların ise yalnızca Tera Yatırım'a müracaat ederek talep formu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir.

Talepte bulunacak yatırımcılar aşağıda belirtilen belgeleri talep formlarına ekleyeceklerdir.

- **Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi.
- **Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicili kayıt belgesi fotokopisi (sayılan dokümanlara ek olarak Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı tanımında yer alan "aktif toplamı 50.000.000 TL, yıllık net hasılatının 90.000.000 TL, öz sermayesinin 5.000.000 TL'nin üzerinde olması kriterlerinden en az ikisini taşıyan kuruluşlar"ın yıllık kurumlar vergisi beyannamesinin fotokopisinin (varsa Yeminli Mali Müşavir tarafından imzalanmış, yoksa şirket yetkililerince imzalanmış veya bulunması durumunda yeminli mali müşavir tarafından düzenlenmiş tam tasdik raporu) sunulması gerekmektedir.

internet, telefon bankacılığı, mobil bankacılık veya ATİM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi, mobil bankacılık veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhünamesi imzalanmış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



Bu halka arzda talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır:

- Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların talep formu doldurmaları gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) lot ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen lot miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 lot olacaktır. 1 TL nominal değerdeki bir payın Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır.

- Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Talep miktarının 1 (bir) lot ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam lot miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 lot olacaktır. 1 TL nominal değerdeki bir payın Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Kurumsal Yatırımcılar, sermaye piyasası aracı bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular (Vergi kimlik numarası yazılacak) dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtları iptal edilerek dağıtım dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra, her bir tahsisat grubuna dağıtım aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

Toplanan teklifler her bir grup için ayrı ayrı konsolide edildikten sonra, başvuru taleplerinin satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanacaktır.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Ancak, taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda aşağıda belirtilen esaslar doğrultusunda dağıtım yapılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım: Oransal Dağıtım Yöntemine göre yapılacaktır. İlk aşamada (yetmesi kaydıyla) talepte bulunan ve minimum talep miktarı karşılanabilecek tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara birer adet pay verilecek, daha sonra Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının kalan pay talep miktarına bölünmesiyle “Arzın Talebi Karşılama Oranı” bulunacaktır. Bulunan Arzın Talebi Karşılama Oranı her bir yatırımcıya ait kişisel talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. Yatırımcılara yapılacak dağıtımlar sırasında dağıtılacak adetler küsuratları atılarak aşağı yuvarlanacaktır. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılayamayan yatırımcılar arasında Tera Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahiplerinin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

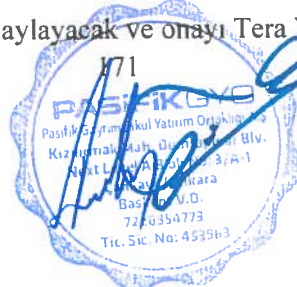
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım: Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilebilecek pay miktarına Tera Yatırım, Şirket ve Halka Arz eden Pay Sahipleri birlikte karar verecektir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar Dağıtım: Her bir Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Tera Yatırım, Şirket ve Halka Arz eden Pay Sahipleri birlikte karar verecektir.

Tüm yatırımcı gruplarına dağılım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtım tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanmayan yatırımcılar arasında Tera Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından uygun görülen şekilde dağıtılacaktır.

Tera Yatırım talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 2 (iki) iş günü içerisinde dağıtım listelerini her bir tahsis grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket ve Halka Arz Edenlere verecektir. Şirket ve Halka Arz Edenler, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen günü takip eden iş günü içerisinde onaylayacak ve onayı Tera Yatırım’a bildirecektir.



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

b) Pay Bedellerini Ödenme Yeri, Şekli ve Süresine İlişkin Bilgi:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen konsorsiyum üyelerinin başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedelini kısmen veya tamamen nakden yatırılabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan kıymetlerin ve/veya dövizlerin bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile halka arz fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Halka arzda kredi kartı ile ödeme yoluyla başvuruda bulunulmayacaktır.

Nakden Ödeme: Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedelini nakden ve/veya hesaben yatırılabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma: Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar Talep Bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alıfta ve bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıda gösterilmektedir.

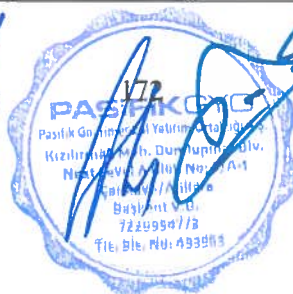
Teminat Tutarı = Talep Bedeli/İlgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Kıymet/Döviz	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı



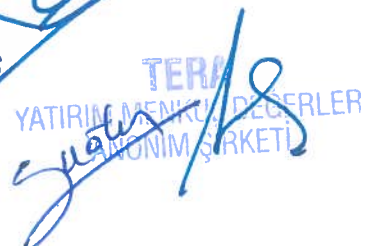
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
TER...
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

TL DİBS	95%	Her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde işlem anındaki cari alış fiyatı
Eurobond (Hazine Müşterası'nın İhraç Ettiği)	95%	Bloomberg elektronik alım satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi, bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir.)	85%	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/ işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Kira Sertifikası	85%	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/ işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Hisse Senedi Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı



Değişken Fon	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (BİST30'da yer alan paylar)	90%	BİST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)	90%	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın cari kuru
Vadeli Mevduat Blokesi- TL	100%	-	-
Vadeli Mevduat Blokesi- (ABD Doları, Avro, Sterlin)	90%	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, tahsilatın yapıldığı andaki her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu döviz alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak, sadece blokaja alınan tutar kadar kısım bozulacaktır.

Teminat tutarlarının hesaplanmasında kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde yukarı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yurt İçi Bireysel



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Yatırımcılar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır.

Ancak ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, konsorsiyum üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetlerin kendi belirleyecekleri sıra ile resen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir. Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep formunu imzaladıkları anda taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetler üzerinde, hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki kıymetler ve/veya dövizler, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtira gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ilasında doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaktırlar.

Her bir konsorsiyum üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
KURUMUNUN İMZA ŞİRKETİ

yatırımcıların, kredi limitleri dahilinde kalmak kaydıyla talep tarihinde herhangi bir teminatlandırma yapılmaksızın kredili başvurularını kabul edebilirler. Kredi dağıtım sonuçları belli olduktan sonra, hak edilen pay adedinin nihai halka arz fiyatı ile çarpılması sonucu bulunan tutarın tahsil edildiği günden itibaren kullanılmış sayılacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Tera Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Tera Yatırım'ın başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini Tera Yatırım'a ödemekten imtina edemezler.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarını belirlenen halka arz fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin bildirilmesini takip eden ikinci iş günü saat 12:00'a kadar Tera Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların bu şekilde yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Tera Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarını belirlenen halka arz fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin bildirilmesini takip eden ikinci iş günü saat 12:00'a kadar ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıların bu şekilde yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır.

Halka arza katılan yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri, tahsilat yapan yatırım kuruluşu tarafından Tera Yatırım'a ait TR16 0004 6007 8688 8000 1544 55 IBAN nolu hesabına aktarılacaktır. Halka arz edilen pay bedelleri halka arza aracılık eden yetkili kuruluş olan Tera Yatırım tarafından tahsil edilince halka arz için açılmış olan aşağıdaki banka hesabına yatırılacaktır.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
[Handwritten signature]

Hesap Sahibi	Pasifik GYO
Banka	Halkbank A.Ş.
Şube	Çukurambar Ticari Şube
IBAN	TR05 0001 2001 3110 0010 1009 51

c) Başvuru yerleri:

Şirket paylarının halka arzına Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların ATM, internet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi ve ATM'de işlem yapmaya yetkili olanları (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıların talepleri sadece Tera Yatırım tarafından toplanacaktır.

KONSORSİYUM LİDERİ:

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9 Kat:11 34398 Maslak-Sarıyer-İSTANBUL

Tel: 0212 365 10 00 Faks: 0212 290 69 95

0242 243 50 50 numaralı telefon ile Antalya ve Akasva irtibat büroları. 0212 365 10 00 numaralı telefon ve www.terayatirim.com internet adresi



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak, Beybi Giz Plaza Meydan Sok. No: 1 Kat:2 D:5-6, 34398 İSTANBUL

Tel: 0212 371 18 00 Faks: 0212 371 18 01

Genel Müdürlük, İstanbul Göztepe, Ataşehir, Beylikdüzü, İzmir, Ankara, Bursa, Mersin, Kadıköy, Zekeriyaköy, Antalya, Kurtköy, Kayseri, Denizli, Maltepe, Ankara-Çankaya, Eskişehir, Çanakkale Şubeleri, 0212 371 18 00 numaralı telefon ve www.alcapital.com.tr internet adresi

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mah. Taşyoncası Sok. T4 Apt No: 1 U/B256 34485- Sarıyer İstanbul

Tel: 0212 444 09 68- 0212 304 19 19 Faks: 0212 290 21 41

Çorum Şube, İstanbul Göktürk ve Ankara İrtibat Bürosu ile www.ahlatciyatirim.com.tr internet adresi

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sokak No: 10 Şişli/ İstanbul

Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89

Genel Müdürlük, Merkez Şube ve tüm irtibat büroları ile 0212 213 08 00 numaralı telefon ve www.alnusyatirim.com internet adresi

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Cad. No: 109 A Blok Kat 12 34349 Balmumcu İstanbul

Tel: 0 212 310 6384 Faks: 0 212 310 6210

Genel Müdürlük Merkez şube, Bostancı irtibat bürosu ile 0212 310 62 10 numaralı telefon ve www.atayatirim.com.tr internet sitesi, Aktif Yatırım Bankası A.Ş. ve Şubeleri

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No: 1 Kat: 17 34732 Kadıköy İSTANBUL

Tel: 0216 547 13 00 Faks: 0216 547 13 98-99 444 1 263 numaralı telefon ile www.bmd.com.tr internet adresi.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No: 13 Kat: 9 34485 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 317 27 27 Faks: 0 212 317 27 26 numaralı telefon ile <https://www.burgan.com.tr/> internet adresi

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No: 141, Kat 9 Esentepe Şişli İstanbul

Tel: (212) 348 9191 Faks: (212) 211 8316

DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri ve Denizbank A.Ş. AçıkDeniz İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com) ile 0 212 906 1000 ,0212 348 9035 0242 ,0316 02 97 (Akdeniz ÖYM), 0216 586 39 11 (Anadolu 2 ÖYM),0312 465 14 10 (Başkent 1 ÖYM),0312 465 14 62 (Başkent 2 ÖYM), 0232 355 94 44 (Ege ÖYM),0412 228 08 59 (Güneydoğu Anadolu ÖYM),0362 311 48 87 (Karadeniz ÖYM),0352 222 49 26 (Orta Anadolu ÖYM),0282 693 22 50 (Trakya ÖYM), 0322 455 10 72 (Çukurova ÖYM), 0224 800 10 23 (Marmara ÖYM),0232 355 94 21 (Batı Anadolu ÖYM), 0252 319 56 60 (Bodrum ÖYM), 0212 409 18 34 (Avrupa 2 ÖYM),0216 571 70 75 (Anadolu 1 ÖYM), 0212 348 95 90 (Avrupa 1 ÖYM), 0212 348 52 30 (İstanbul ÖYM) numaralı telefonlar.

DİNAMİK MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No: 56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0 (850) 450 36 65 Faks: 0 (212) 353 10 46

Merkez Şube ve Gaziantep irtibat bürosu ile www.dinamikmenkul.com.tr internet şubesi

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Etiler Mahallesi Tepecik Yolu Demirkent Sokak No: 1 34337 Beşiktaş İstanbul

Tel: 444 0 630 Faks: 212-384-1010

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ve www.garantibbva.com.tr internet adresi ile 444 0 630 numaralı telefon ile Garanti BBVA uygulaması.

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi, Çamlı Sokak, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul

Tel: 0216 453 00 00 Faks: 0216 377 11 36



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile 0216 453 00 53 numaralı telefon ve www.gedik.com internet adresi

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yeşilce Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 65 Kat: 1 34418 Kağıthane İstanbul

Tel: 0212 244 55 66 Faks: 0212 244 55 67

Merkez Şube, İzmir Şube ve Ankara Şube, 444 0 321 numaralı telefon ile www.global.com.tr internet adresi

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. WBC İş Merkezi Blok No: 9 İç Kapı No:21 Ataşehir/İSTANBUL

Tel: 0216 285 09 00 Faks: 0216 688 53 90

Halk Yatırım Adana ; Ankara Antalya, Bursa, Denizli, İzmir,Samsun şubeleri ile tüm Türkiye Halk Bankası A.Ş. şubeleri, 444 42 55 numaralı telefon ve şube iletişim kanalları, www.halkyatirim.com.tr ve www.halkbank.com.tr internet adresleri.

ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Dereboyu 2 Cad. No: 13 34398 Sarıyer İstanbul

Tel: 0212 276 27 27 Faks: 0212 276 29 00

ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şubeleri ile www.icbcyatirim.com.tr internet adresi

İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No: 14 K:8-9 Mecidiyeköy – Şişli /İstanbul

Tel: 0212 700 35 00 Faks: 0212 324 84 26

İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile Ataşehir, Bakırköy, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Göktürk, Levent, Mecidiyeköy, Tuzla, Ankara, Çankaya, Söğütözü, Adana, Balıkesir, Bodrum, Bursa, İzmir, Kırıkkale ve Samsun İrtibat Büroları ve www.infoyatirim.com internet adresi

INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. Özsezen İşmerkezi C Blok No: 126 Esentepe Şişli / İSTANBUL

Tel: 0212 238 88 88 Faks: 0212 347 66 00



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ankara İrtibat Bürosu, Adana İrtibat Bürosu, İzmit İrtibat Bürosu, 0212 238 88 88 numaralı telefon ve www.investaz.com.tr internet adresi

İŞİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No: 2 İç kapı no : 6 Sarıyer / İstanbul

Tel: 0212 345 00 66 Faks: 0212 345 07 66

0212 345 00 66 numaralı telefon ve www.isikmenkul.com internet adresi

MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Ecza Sk. No: 6 Safter iş Merkezi Şişli / İSTANBUL

Tel: 0212 286 30 00 Faks: 0212 286 30 50

0212 286 30 00 numaralı telefon ve www.marbasmenkul.com.tr internet adresi

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kavacık Mah. Şht. Teğmen Ali Yılmaz Sk. Güven Sazak Plaza No: 13 Kat: 3-4 Beykoz / İSTANBUL

Tel: 0216 681 34 00 Faks: 0216 693 05 70 -71

www.meksa.com.tr internet adresi

OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. Nurol Plaza B Blok No:255 Kat:8 Maslak Sarıyer / İSTANBUL

Tel: 0212 963 19 81-82-83 Faks: 0212 328 40 70

İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Denizli ve Adana şubeleri, 444 1 730 numaralı telefon ve online.osmanlimenkul.com.tr internet adresi

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No: 7C Kat:18 Sarıyer / İSTANBUL

Tel: 0212 319 12 00 Faks: 0212 351 05 99

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Fibabanka A.Ş. ve tüm şubeleri, Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. ve tüm şubeleri, Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. ve tüm şubeleri ile 0 850 222 0 414 numaralı telefon, www.oyakyatirim.com.tr; www.fibabanka.com.tr; www.albaraka.com.tr; www.turkiyefinans.com.tr internet adresleri ile

©OYAK Yatırım ve Fibabanka mobil uygulamaları



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.

TEFA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

PHILLIP CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nida Kule Levent İş Merkezi Esentepe Mah. Harman 1 Sokak No: 7-9 Kat:3 Şişli / İSTANBUL

Tel: 0212 982 25 00 Faks: 0212 233 69 29

PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü, Adana, Alsancak, Antakya, Ankara, Antalya, Ayvalık, Batman, Bağdat Cad., Bayraklı, Bostancı, Bursa, Denizli, Fethiye, Gaziantep, Gaziosmanpaşa, Gebze, Isparta, İzmir, İzmit, Kalamış, Karşıyaka, Kayseri, Samsun, Malatya, Maltepe, Manisa, Mersin, Muğla, Nişantaşı, ordu, Ümraniye ve Van irtibat bürolar, 0212 982 25 00 numaralı telefon, www.phillipcapital.com.tr internet adresi, Phillip Mobil G uygulaması

QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No: 215 Kat: 6-7 34394 Şişli / İSTANBUL

Tel: 0212 336 70 00 – 0 212 336 73 73 Faks: 0212 282 22 55

İstanbul Bakırköy, İstanbul Çiftelavuzlar, İstanbul Etiler, Adana, Ankara, Antalya, Antakya, Bodrum, Bursa, Denizli, Eskişehir, Gaziantep, İzmir, Kayseri, 0212 336 73 73 (sadece Finans Yatırım), internetsube.qnbf.com internet adresi ve QNB Finansinvest mobil uygulaması

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No: 171 Metrocity A-Blok Kat:4-5

Esentepe / Şişli / İSTANBUL

Tel: 0212 334 33 33 Faks: 0212 334 33 34

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve Şubeleri ile www.sekeryatirim.com.tr internet adresi

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

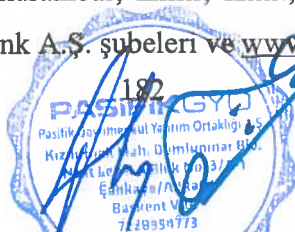
Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K: 9 Etiler / İSTANBUL

Tel: 0 212 355 46 46 Faks: 0 212 282 09 97

Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, Girne, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Mersin şubeleri ve Merkez Şubesi ile Akatlar, Çukurambar, İzmir, İzmit, Marmaris, Trabzon, Çankaya ve Bodrum irtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeleri ve www.tacirler.com.tr internet sitesi



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



ÜN LÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No: 21 Kat: 1 Maslak, İstanbul Türkiye

Tel: 0 212 367 36 36 Faks: 0 212 346 10 40

www.utrade.com.tr ve www.unlumenkul.com internet adresleri

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No: 18 Beşiktaş / İSTANBUL

Tel: 0 212 352 35 77 Faks: 0 212 352 36 20

Vakıf Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, T.Vakıflar Bankası T.A.O. tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. 0850 222 0724 numaralı telefon, www.vakifbank.com.tr, www.vakifyatirim.com.tr internet adresleri ve T.Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Meclisi Mebusan Cad. No: 81 Fındıklı Beyoğlu / İSTANBUL

Tel: 0 212 317 69 00 Faks: 0 212 282 15 50-51

Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve tüm şubeler, www.yf.com.tr internet adresi

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Emlak Pasajı) Kat:1 34330 Beşiktaş/İSTANBUL

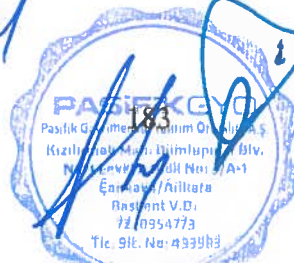
Tel: 0 212 339 80 80 Faks: 0 212 269 09 60

T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.'nin tüm şubeleri, Prim Menkul Değerler A.Ş.'nin merkezi, Pay Menkul Değerler A.Ş.'nin merkezi, 0 850 22 22 979 numaralı telefonu, www.ziraatyatirim.com.tr www.ziraatbank.com.tr internet adresleri, ZBORSA, ZİRAAT TRADER, ZİRAAT MOBİL uygulamaları



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Konsorsiyum üyelerinin her birinin teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none">•Para Piyasası Fonu•Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu•TL DİBS•Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)•Hisse Senedi Fonu•Pay (BİST 30'da yer alan paylar)•Döviz Blokesi - ABD Doları•Döviz Blokesi - Avro
Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none">•Para Piyasası Fonu•Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu•Kamu ve Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu•Pay (BİST 30'da yer alan paylar)•Döviz Blokesi - ABD Doları•Döviz Blokesi - Avro•Döviz Blokesi - Sterlin
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none">•Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu•Kamu ve Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu•TL DİBS•Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)•Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)•Kira Sertifikası•Hisse Senedi Fonu•Kira Sertifikası Fonları•Borçlanma Araçları Fonu



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

	<ul style="list-style-type: none"> •Değişken Fon •Pay (BİST 30'da yer alan paylar) •Döviz Blokesi - ABD Doları •Döviz Blokesi - Avro •Döviz Blokesi – Sterlin •Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi– TL •Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi - (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> •Para Piyasası Fonu •Kamu ve Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu •Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) •Döviz Blokesi - ABD Doları •Döviz Blokesi - Avro •Döviz Blokesi – Sterlin
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> •Kira Sertifikası •Kira Sertifikası Fonları •Pay (BİST 30'da yer alan paylar) •Döviz Blokesi - ABD Doları •Döviz Blokesi - Avro
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> •Para Piyasası Fonu •Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu •TL DİBS •Pay (BİST 30'da yer alan paylar) •Döviz Blokesi - ABD Doları •Döviz Blokesi - Avro •Döviz Blokesi – Sterlin

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

- Para Piyasası Fonu
- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu



[Handwritten signature]

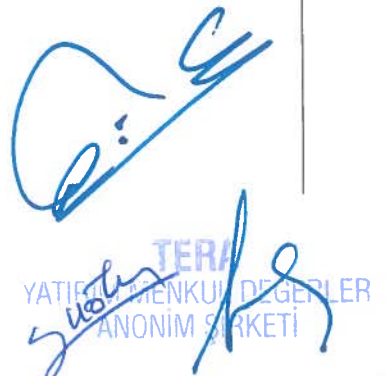
[Handwritten signature]



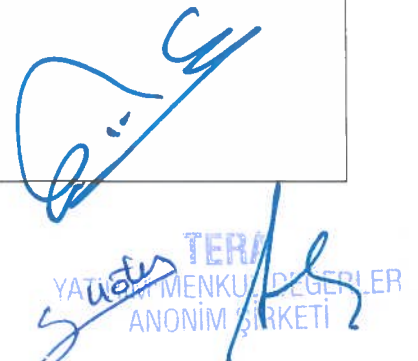
[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

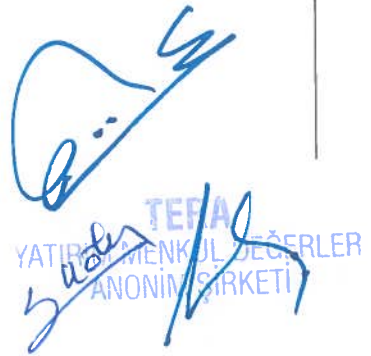
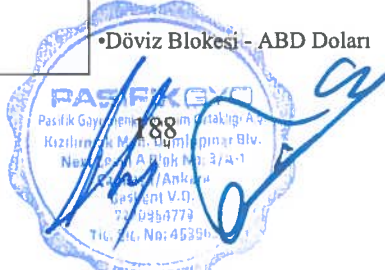
	<ul style="list-style-type: none"> •TL DİBS •Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) •Döviz Blokesi - ABD Doları •Döviz Blokesi - Avro •Döviz Blokesi – Sterlin •Vadeli Mevduat TL •Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Dinamik Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> •Pay (BİST 30'da yer alan paylar) •Döviz Blokesi - ABD Doları •Döviz Blokesi - Avro
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> •Para Piyasası Fonu •Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu •TL DİBS •Döviz Blokesi - ABD Doları •Döviz Blokesi - Avro •Döviz Blokesi – Sterlin
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> •Para Piyasası Fonu •Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu •Kamu ve Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu •TL DİBS •Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) •Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) •Kira Sertifikası •Hisse Senedi Fonu •Borçlanma Araçları Fonu •Değişken Fon •Pay (BİST 30'da yer alan paylar)



	<ul style="list-style-type: none"> •Döviz Blokesi - ABD Doları •Döviz Blokesi - Avro •Döviz Blokesi – Sterlin •Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi– TL •Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi - (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Global Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> •Para Piyasası Fonu •Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu •Kamu ve Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu •TL DİBS •Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) •Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) •Kira Sertifikası •Hisse Senedi Fonu •Kira Sertifikası Fonları •Borçlanma Araçları Fonu •Değişken Fon •Pay (BİST 30'da yer alan paylar) •Döviz Blokesi - ABD Doları •Döviz Blokesi - Avro •Döviz Blokesi – Sterlin
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> •Para Piyasası Fonu •Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu •Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> •Para Piyasası Fonu Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu TL DİBS •Döviz Blokesi - ABD Doları •Döviz Blokesi - Avro •Döviz Blokesi – Sterlin



<p>ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Vadeli Mevduat – TL •Para Piyasası Fonu •Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu •Kamu ve Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu •TL DİBS •Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) •Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) •Hisse Senedi Fonu •Kira Sertifikası Fonları •Borçlanma Araçları Fonu •Değişken Fon •Pay (BİST 30'da yer alan paylar) •Döviz Blokesi - ABD Doları •Döviz Blokesi - Avro •Döviz Blokesi – Sterlin •Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi– TL •Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi - (ABD Doları, Avro, Sterlin)
<p>İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Para Piyasası Fonu •Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu •Kamu ve Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu •TL DİBS •Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) •Kira Sertifikası •Hisse Senedi Fonu •Kira Sertifikası Katılım Fonları •Değişken Fon •Pay (BİST 30'da yer alan paylar) •Döviz Blokesi - ABD Doları



	<ul style="list-style-type: none"> •Döviz Blokesi - Avro •Döviz Blokesi – Sterlin
Invest AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	
Işık Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> •Para Piyasası Fonu •Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu •Kamu ve Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu •TL DİBS •Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) •Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) •Kira Sertifikası •Hisse Senedi Fonu •Kira Sertifikası Fonları •Borçlanma Araçları Fonu •Değişken Fon •Pay (BİST 30'da yer alan paylar) •Döviz Blokesi - ABD Doları •Döviz Blokesi - Avro •Döviz Blokesi – Sterlin
Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> •Pay (BİST 30'da yer alan paylar) •Döviz Blokesi - ABD Doları •Döviz Blokesi - Avro •Döviz Blokesi – Sterlin
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> •Döviz Blokesi - ABD Doları
Osmanlı Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> •Para Piyasası Fonu •Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

	<ul style="list-style-type: none"> •Kamu ve Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu •TL DİBS •Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) •Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) •Hisse Senedi Fonu •Borçlanma Araçları Fonu •Değişken Fon •Pay (BİST 30'da yer alan paylar) •Döviz Blokesi - ABD Doları •Döviz Blokesi - Avro
<p>OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</p> <p>Fibabanka A.Ş.</p> <p>Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.</p> <p>Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Para Piyasası Fonu •Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (OKP) •TL DİBS •Kira Sertifikası Fonları •Borçlanma Araçları Fonu (OKT, OGF) •Döviz Blokesi - ABD Doları •Döviz Blokesi - Avro •Döviz Blokesi - Sterlin
<p>Phillip Capital Menkul Değerler A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Para Piyasası Fonu •Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu •Kamu ve Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu •TL DİBS •Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) •Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) •Hisse Senedi Fonu •Borçlanma Araçları Fonu



	<ul style="list-style-type: none"> •Değişken Fon •Pay (BİST 30'da yer alan paylar) •Döviz Blokesi - ABD Doları •Döviz Blokesi - Avro
QNB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> •Para Piyasası Fonu •Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu •TL DİBS •Döviz Blokesi - ABD Doları •Döviz Blokesi - Avro •Döviz Blokesi – Sterlin
Seker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> •Para Piyasası Fonu •Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu •TL DİBS •Pay (BİST 30'da yer alan paylar) •Döviz Blokesi - ABD Doları •Döviz Blokesi - Avro •Döviz Blokesi – Sterlin
Tacirler Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> •Para Piyasası Fonu •Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu •Kamu ve Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu •TL DİBS •Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) •Hisse Senedi Fonu •Borçlanma Araçları Fonu •Değişken Fon •Pay (BİST 30'da yer alan paylar)



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

	<ul style="list-style-type: none"> •Döviz Blokesi - ABD Doları •Döviz Blokesi - Avro •Döviz Blokesi – Sterlin
<p>Ünlü Menkul Değerler A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Para Piyasası Fonu •Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu •Kamu ve Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu •TL DİBS •Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) •Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) •Kira Sertifikası •Hisse Senedi Fonu •Kira Sertifikası Fonları •Borçlanma Araçları Fonu •Değişken Fon •Pay (BİST 30'da yer alan paylar) •Döviz Blokesi - ABD Doları •Döviz Blokesi - Avro •Döviz Blokesi – Sterlin •Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi– TL •Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi - (ABD Doları, Avro, Sterlin)
<p>Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Para Piyasası Fonu •Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu •TL DİBS •Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) •Kira Sertifikası •Pay (BİST 30'da yer alan paylar) •Döviz Blokesi - ABD Doları •Döviz Blokesi - Avro



[Handwritten signatures]



[Handwritten signatures]

[Handwritten signatures]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Prim Menkul Değerler A.Ş. Pay Menkul Değerler A.Ş.	Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) Kira Sertifikası (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu) Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) TL DİBS Döviz (ABD Doları, Avro) (İnt. Bank. Ve Mobil Bank. Hariç) Vadeli Mevduat – TL (İnt. Bank. Ve Mobil Bank. Hariç) Vadeli Mevduat Blokesi – (ABD Doları, Avro) (İnt. Bank. Ve Mobil Bank. Hariç)
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	•Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu) •TL DİBS •Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) •Pay (BİST 30'da yer alan paylar)

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

Paylar, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla konsorsiyum üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine iletilmesini takip eden en geç 2 (iki) iş gününün içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla kaydi olarak teslim edilecektir.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ
ANONİM ŞİRKETİ
[Handwritten signature]

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Talep toplama öncesi veya talep toplama süresinin başlamasından dağıtım listesinin onaylanmasına kadar geçen süreçte aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde, Tera Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri aralarındaki Aracılık Sözleşmesi'ni karşılıklı anlaşmaya vararak derhal sona erdirilerek, halka arzı durdurabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebilecek veya halka arz iptal edilebilecektir.

1. Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Aracılık Sözleşmesi'nde yer alan halka arza ilişkin yükümlülüklerin yerine getirilmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,

2. Halka arzı esaslı olarak olumsuz etkileyebilecek ölçüde mücbir sebep, savaş hali, yangın, deprem, su baskını, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı ve/veya halka arza etki edebilecek tabii afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,

3. Tera Yatırım ve/veya Halka Arz Edenler tarafından ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki ve/veya Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör ya da Şirket'in mali bünyesindeki gelişmelerin halka arz edilen payların pazarlanmasına imkan vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,

4. Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahipleri ve bunların yönetici, doğrudan ve dolaylı ortakları veya bağlı kuruluşları hakkında payların pazarlanmasını ve halka arzı etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması, Şirket ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahipleri aleyhine halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve/veya sair adli ve idari takip başlatılması,

5. Şirket'in çıkarılmış sermayesinin asgari %25'inin halka arzının gerçekleştirilememesi halinde.

Talep toplama süresinin başlangıcından önce Şirket ve/veya Halka Arz Edenler tarafından halka arzdan vazgeçilmesi söz konusu olabilir.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Yukarıda sayılan koşullar nedeniyle Aracılık Sözleşmesi'nin feshi halinde, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri nakit olarak talepte bulunan yatırımcıların talep bedellerini TCMB gecelik faizi üzerinden nemalandırılmış tutarlarını ilgili yatırımcılara ödeyecektir.

İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile açıklanan konularda değişikliklerle ilgili Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.1 İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24'üncü maddesi hükümleri saklıdır.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Karşılanmayan taleplerden dolayı oluşan iade bedelli dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine teslim edilebilmesini takiben izleyen iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren konsorsiyum üyeleri tarafından, başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar işbu İzahname'nin "Halka arza başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2b no'lu bölümünün "Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Talep miktarının 1 (bir) lot (1TL) ve katları şeklinde olması şarttır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için belirlenmiş tahsisat tutarının üzerinde talep gelmesi halinde, her bir Yurt İçi Bireysel Yatırımcı için azami talep miktarı, ek satış hariç olmak üzere halka arz edilen toplam pay miktarının (675.000 adet) %1'i kadar olarak kabul edilecek, böyle bir durumda azami talep miktarını aşan miktarda talepte bulunan yatırımcıların talep adetleri azami talep miktarı olan %1'e karşılık gelen pay adedi olarak dikkate alınacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ile Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar için herhangi bir lot sınırlaması yoktur. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır (minimum talep miktarı) belirleyebileceklerdir.

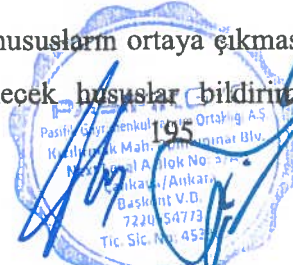
25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8 inci maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açılan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurula bildirilir.

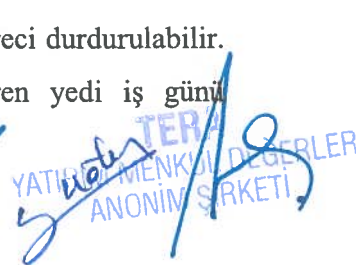
Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



içerisinde SPKn'da yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyelerine iletilmesini takip eden iki iş günü içerisinde teslim edilecektir.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumlarının kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı ortak satışı yanında sermaye artırımı yoluyla da halka arzın gerçekleştirilmesi için Şirket'in 25/10/2021 tarih ve 2021/22 sayılı Yönetim Kurulu Kararı uyarınca tamamen kısıtlanmıştır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

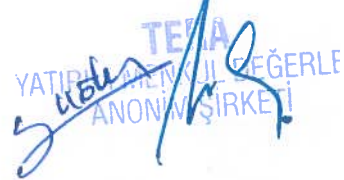
Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, Pasifik GYO'nun kurumsal internet sitesinde (www.pasifikgyo.com.tr), Tera Yatırım'ın internet sitesinde (www.terayatirim.com) ve KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.



25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 ve üzerinde paya sahip ortaklarının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi/kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:

Adı Soyadı	Şirket
Fatih ERDOĞAN	Pasifik GYO
Abdülkerim FIRAT	Pasifik GYO
Mehmet ERDOĞAN	Pasifik GYO
Mehmet Ömür ÖZÜPEK	Pasifik GYO
Mustafa CANDAN	Pasifik GYO
Fatih Nusret DUR	Pasifik GYO
Cem Tayfun YILMAZ	Pasifik GYO
Murat ÖZGÜMÜŞ	Pasifik GYO
Emre TEZMEN	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Gül Ayşe ÇOLAK	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Emir Münir SARPİYENER	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ethem Umut BEYTORUN	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Hüseyin Emre TAVACI	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İlayda ALEKSANYAN	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Av. Abidin OĞUL	Büke Oğul Hukuk Bürosu
Harun AKTAŞ	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Şeref EMEN	Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ulvi Barkın ŞENSES	Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayhan TOPALOĞLU	Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Buğra YILDIRIM	Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin dördüncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az yüzde onunun yurt içi bireysel yatırımcılara ve yüzde onunun yurt içi Kurumsal yatırımcılara tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraçının ve/veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkarda yer alan asgari tahsisat oranlarını sıfıra kadar indirmeye veya bir kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Ek satış hariç halka arz edilecek 67.500.000 TL nominal değerli payların;

- 27.000.000 TL nominal değerdeki %40 oranındaki kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara
- 27.000.000 TL nominal değerdeki %40 oranındaki kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara
- 13.500.000 TL nominal değerdeki %20 oranındaki kısmı Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

Her halükarda, ek satışa konu paylar için tahsisat oranları serbestçe belirlenecektir.



b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise o gruba ait tahsisat Tera Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin birlikte kararı ile diğer gruplara aktarılabilir.

Talep toplama süresinin sonunda herhangi bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak kadar talep gelmiş olsa dahi, tahsisat oranları arasında, Tera Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin birlikte kararı ile tahsis edilen tutarı yüzde 20'den fazla azaltmamak üzere herhangi bir gruba tahsis edilen tutar azaltılabilir ve diğer gruplara kaydırma yapılabilir.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

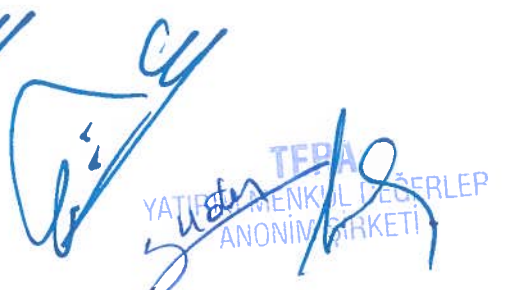
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara dağıtım oransal dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. İlk aşamada talepte bulunan ve minimum talep miktarı karşılanabilecek tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara birer pay verilecek, sonrasında işbu izahnamenin "Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi" başlıklı 25.1.6 nolu bölümünde konu edilen azami talep miktarını toplam talep adetleri dikkate alındığında aşan Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların taleplerinin azami talep aşan kısımları iptal edildikten sonra, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının kalan pay talep miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan Arzın Talebi Karşılama Oranı her bir yatırımcıya ait kişisel talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Halka arzda herhangi bir yatırımcı grubuna, herhangi bir ayrıcalık tanınmamaktadır.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için toplam yatırımcı sayısının, bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam lot adedine az veya eşit olduğu durumlarda; o grupta bulunup da talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmemiş o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 adet pay dağıtılacaktır.



Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için toplam yatırımcı sayısının, bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise, hangi yatırımcılara 1'er adet lot dağıtılacağına Tera Yatırım'ın önerileri de dikkate alınarak Halka Arz Edenler tarafından Kurul'un II-5.2 Sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19'uncu maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Tüm yatırımcı gruplarına nihai talep adedi belirlendikten sonra bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda ilgili yatırımcının yalnızca en yüksek miktarlı talep tutarı kabul edilecektir. Farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa, konsorsiyum üyelerinin kurum unvanlarının alfabetik önceliğine bakılacaktır.

Ancak talep toplama süresi sonunda ilgili yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise; mükerrer talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da dikkate alınabilecektir. İlgili yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarın tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilir tarihler:

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin konsorsiyum üyelerine iletildiği günü takip eden iş günü talepte buldukları konsorsiyum üyesine başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler.



25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklara ait payların, ek satışa konu olup olmayacağı hakkında bilgi:

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 dağıtımına tabii tutulacak toplam pay miktarına eklenmesi planlanmaktadır.

b) Ek satışa konu olabilecek payların azami nominal değeri ve oranları ile satış yöntemi ve süresi:

Ek satışa konu olabilecek payların azami nominal tutarı 13.500.000 TL'dir. Bu paylar halka arz edilecek payların nominal tutarının %20'sine denk gelmektedir. Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde ek satış hakkı kullanılabilir ve ek satışa konu edilebilecek payların yatırımcı grupları arasındaki dağılımı, tahsisat oranlarına bağlı kalmadan Tera Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından beraberce belirlenerek kesinleşecektir.

Ek satışa konu paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	13.500.000	5,93	1	13.500.000	5,05

c) Ek satışın aracı kurumca ortaklardan ödünç alınacak payların satışı yoluyla gerçekleştirilmesinin planlandığı kısmı ile ilgili açıklama:

Ek satış ortak satışı yöntemi ile gerçekleştirilecek olup ödünç alma yoluyla bir ek satış gerçekleştirilmeyecektir.

d) Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.



25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

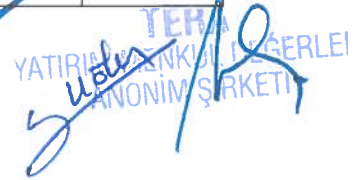
1,-TL nominal değerli payın satış fiyatı 16,38 TL olarak belirlenmiştir.

Halka arzdan pay alacak yatırımcılardan, ihraç edilen payların bedeli dışında alım taleplerine aracılık eden yetkili kuruluşlar tarafından işlem komisyonu bedeli ve BSMV talep edilebilir. Bununla birlikte, Daha önce herhangi bir yetkili kuruluşta hesabı bulunmayan yatırımcılar için hesap açma ücreti ve benzeri bazı maliyetler doğabilir. Konsorsiyum Üyeleri'nin halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edeceği komisyon vb. giderler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Ahlatçı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır	MKK'nın almış olduğu ücret	Takasbank üzerinden alınmaz	Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti	Yok	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Alınacaktır	5,30 TL	Yok	Yok
Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır	0-100.000 TL arası 14 TL, 100.000TL-1.000.000 TL arası 0 TL	Yok	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin



				arası 0.00015, 1.000.00 0 TL ve üzeri 165 TL BSMV (0.05) eklenir. İnternet 6.33 TL sabit ücret+BS MV(0.05)		devamında söz konusu olabilir
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Var	0,33 TL + BSMV	Var	Yok	Yok
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	1,50 TL+BSMV	MKK tarifesi	MKK tarifesi	Yok	Yok	8 TL+BSMV İlk kez MKK sicil alımında.
Dinamik Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Hisse başına 1,32 TL	Skalaya Göre	Skalaya Göre	Yok	Yok
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yok	Yok	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmakt adır
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	3 TL	Yok	1,58 TL	Yok	Yok	Yok
Global Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Takasban k Tarifesi Yüzbinde 5 + BSMV	Yok	Yok

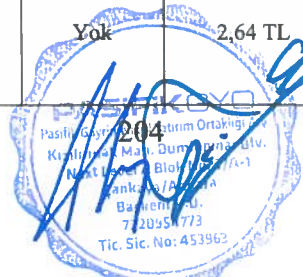


				Min. 6,33 TL+BSMV V Maks 63,25 TL+BSMV V		
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi / Hesap Açma 2,55 TL + BSMV	MKK Tarifesi 0,25 TL	MKK Tarifesi Üyelerarası Menkul Virman Transferi 1,88 TL + BSMV	Takasban k Tarifesi Yüzbinde 5+BSMV	Yok	İşlemler ait Düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır.
ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	0,21 TL	Beher İşlem için 5,25 TL	Yok	Yok
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Invest AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	50.000 TL'ye kadar yoktur. 50.000 TL- 100.000 TL arası 12,50 TL 100.000 TL üstü 19 TL	Yok	Yok
Işık Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK tarifesi	Yok	5 TL+BSMV	Kurum Skalası	Yok	Yok
Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	MKK tarifesi	Yürürlükt eki eft tarifesi	Yok	Yok
Osmanlı Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	8,57 TL	Yok	Yok
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2,55 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Phillip Capital Menkul Değerler A.Ş.	3,47 TL	Yok	2,64 TL	2,1 TL (internet şube)	Yok	Yok



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ
ANONİM ŞİRKETİ

QNB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-	-	MKK tarafından alınan ücretler müşterilerde n tahsil edilmektedir
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	15,75.- TL	Yok	Yok
Tacirler Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	2 TL (Pay Başına)	1 TL - 15,000 TL'ye kadar 10 TL, 15,001- 50,000 TL'ye kadar 18 TL, 50,001 TL üzeri 50TL.	Yok	Yok
Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	Azami 5 TL	Yok	Azami 3,75 TL	Onbinde 1 (Asgari 5 TL Azami 100 TL)	Yoktur	Şirketimizin resmi internet sitesi https://www.unlumenkul.com/yasal-duyurular adresinde yayınlanır.
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2,55 TL + BSMV	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 10+BSMV	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması	Yok	1,25 TL+BSMV	Yürürlükt eki eft skalası uygulan	Yok	Müşteriden sadece yasal olarak alınması



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

	gereken masraflar alınacaktır			çaktır		gereken masraflar alınacaktır
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Müşterilerden alınmıyor	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan; başka kurumlara hisse senedi virmanlarında MKK tarifesi uygulanır.	0-100.000 TL arası: 15TL+B SMV 100.000,01 TL-250.000 TL arası: 25 TL+B SMV 250.000,01-500.000 TL arası: 45 TL 500.000,01 - 1.000.000 TL arası 60 TL 1.000.000,01 - üzeri: 75 TL + BSMV	Yok	Yok
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	İşlem başına 1,25 TL+B SMV	Yok	Yok	Yok

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair

Bilgi:

1 TL nominal değerli 1 adet payın satış fiyatı 16,38 TL olarak belirlenmiştir.

Tera Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda, halka arz fiyatının belirlenmesi için yapılan değerlendirme çalışmasında "Net Aktif Değeri" yöntemi kullanılmıştır.

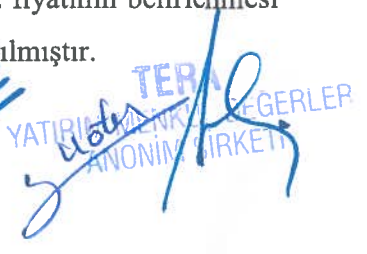


[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



Halka arz fiyatının kabul edilmesinde nihai sorumluluk Şirket'e aittir.

Farklı tarihlerdeki finansal veriler ile değerlendirme yöntemleri ve ağırlıklandırmaların kullanılması durumunda farklı değerlere ulaşılabilir. Yatırımcılar tarafından gerçekleştirilecek yatırım kararları, söz konusu unsurlar dikkate alındıktan sonra verilmelidir.

Fiyat Tespit Raporu, halka arzın başlangıç tarihinden en az üç gün önce Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.org.tr), Şirket'in internet adresinde (www.pasifikgyo.com.tr) ve Yetkili Kuruluş'un internet sitesinde (www.terayatirim.com) ilan edilecektir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakları halka arz sebebiyle ve halka arz kapsamındaki talebe cevap verecek yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmıştır.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakları, halka arz kapsamında yeni pay ihracının halka arzın kısıtlı süresi içinde hızlı ve esnek bir biçimde tamamlanması ve ilgili mevzuat uyarınca şirkete yeni yatırımcıların yatırım yapabilmesinin sağlanması ve daha geniş bir yatırımcı tabanına ulaşma, bu geniş yatırımcı tabanı ile İhraççının ihtiyaç duyacağı fonlamaya daha kolay erişme imkanlarına sahip olunması amacıyla yönetim kurulunca tamamen sınırlandırılmıştır.

Yeni pay alma haklarının kısıtlanmasından doğrudan sadece Şirket menfaat sağlayacaktır. Halka arz edilen paylar karşılığında Şirket fon elde edecektir.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler İzahnamenin 25.1.3.2c maddesinde yer almaktadır.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Halka arza aracılık, Konsorsiyum Lideri Tera Yatırım ve konsorsiyum üyeleri tarafından "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edilerek gerçekleştirilecektir. Bu nedenle satışta yüklenimde bulunan herhangi bir kişi ya da kurum bulunmamaktadır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Tera Yatırım arasında 'Halka Arza Aracılık Sözleşmesi' 10.05.2021 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, aracılığın türü ve kapsamı, satış yöntemi, Şirket ve Tera Yatırım'ın hak ve yükümlülükleri ile taahhütlerini, satış ve dağıtıma ilişkin hükümleri, aracılık komisyonunu, masrafları ve halka arzın hangi koşullarda iptal edilebileceğine ilişkin hükümleri içermektedir.

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahipleri ve Aracı Kuruluş Konsorsiyumu arasındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi 01/12/2021 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, tarafları tanıttıcı bilgiler, sözleşmenin konusu, halka arz edilecek paylarla ilgili bilgiler, aracılığın türü, satışın yapılacağı yatırımcılar, Şirket ve Konsorsiyumun hak, yükümlülük ve taahhütleri aracılık komisyonu ve masraflar, vergi, resim, harç ve diğer yükümlülükler, satış, tahsis ve dağıtıma ilişkin hükümler ile işbu İzahname'nin 25.1.4 bölümünde belirtilen aracılık ve halka arz iptali koşullarına ilişkin hükümler içermektedir. Söz konusu sözleşmede yer alan halka arza ilişkin hususlar İzahnamenin 25. inci bölümünde, borsada işlem görmeye ilişkin bilgiler 26. bölümde ve halka arza ilişkin gelirler ve maliyetler İzahname'nin 28. bölümünde yer almaktadır.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, sermaye artırımını yoluyla halka arz edilecek paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Ek satış hakkının kullanılması halinde ise, Halka Arz Eden Pay Sahipleri pay satış geliri elde edecektir.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim



TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28.1 numaralı bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır.

İhraççı ile finansal tabloların bağımsız denetimini yapan Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.ve İhraççı doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkar bulunmamaktadır. Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. İhraççıya sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

İhraççı ile Bağımsız Hukukçu Raporu'nu hazırlayan Büke Oğul Hukuk Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Büke Oğul Hukuk Bürosu ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Büke Oğul Hukuk Bürosu'nun doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Büke Oğul Hukuk Bürosu, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri karşılığında danışmanlık ücreti elde etmektedir.

İhraççı ile gayrimenkullerine ilişkin değerlendirme raporu hazırlayan Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş., halka arza ilişkin sunulan gayrimenkul değerlendirme hizmetleri karşılığında değerlendirme ücreti elde etmektedir.

İhraççı ile halka arza aracılık eden yetkili aracı kurum olan Tera Yatırım arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tera Yatırım ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tera Yatırım halka arz işlemleri nedeniyle elde edilecek komisyon hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Tera Yatırım, İhraççıya sunduğu halka arza aracılık hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Bunlar dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Şirket payları henüz Borsa'da işlem görmemektedir. Halka arz sonrasında payların BİAŞ'ın ilgili işlem görmesi için 5.11.2021 tarihinde başvuru yapılmıştır. Söz konusu karar alınmadıkça halka arz edilen payların Borsa'da işlem görme imkanı olmayacaktır.

Dolayısıyla, izahnamenin onaylanması, bu payların BİAŞ'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, halka arz edilecek payların satış tamamlandıktan sonra BİAŞ'da işlem görebilmesi BİST'in mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde BİAŞ'ın vereceği olumlu karara bağlıdır.

Borsa İstanbul'un görüşüne işbu izahnamenin I nolu bölümünde yer verilmiştir.

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Planlanmamaktadır.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERİF
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
KURUMU
YATIRIM ŞİRKETİ
[Handwritten signature]

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Yoktur.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Yoktur.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Yoktur.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Yoktur.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Yoktur.

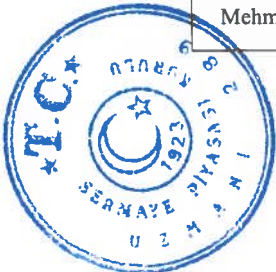
26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde Ek Pay Satışını Yapacak Ortak Unvanı	Adresi	İhraççı veya Selefleri veya Bağlı Ortaklıklarda Son Üç Yıl İçinde Aldığı Görevler
Fatih ERDOĞAN	Kızılırmak Mah. Next Level Blok No:3A Çankaya/ ANKARA	Yönetim Kurulu Başkanı
Abdülkerim FIRAT	Kızılırmak Mah. Next Level Blok No:3A Çankaya/ ANKARA	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Mehmet ERDOĞAN	Kızılırmak Mah. Next Level Blok No:3A Çankaya/ ANKARA	Yönetim Kurulu Üyesi



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	13.500.000	5,93	1	13.500.000	5,05

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 Abdülkerim FIRAT'a ait 2.500.000 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 dağıtımına tabii tutulacak toplam pay miktarına eklenmesi planlanmaktadır. Ek satışın gerçekleşmesi halinde toplam 81.000.000 TL nominal değerli 81.000.000 adet payın halka arzı gerçekleşecektir. Halka arza beklenen oranda talep gelmemesi durumunda satılan pay tutarı sermaye artırımını ile halka arz edilen tutardan karşılanacaktır.

27.3. Halka arzdaki sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

• İhraççı tarafından verilen taahhüt:

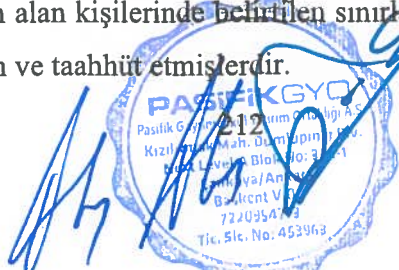
Şirket, paylarının BİST'te işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca herhangi bir bedelli sermaye artırımını yapılmamasına ve dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına yönelik taahhüt verilmiştir.

• Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Şirket hakim ortakları olan Fatih ERDOĞAN, Abdülkerim FIRAT, Mehmet ERDOĞAN, Şirket sermayesi içinde sahip oldukları payları Borsa İstanbul A.Ş. 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 tabii tutmayacaklarını, sahip oldukları payları Borsa İstanbul dışında satın alan kişilerinde belirtilen sınırlamalara tabi olacakları hususunda bilgilendirileceklerini beyan ve taahhüt etmişlerdir.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

- **Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:**

SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8. maddesinde bulunan hüküm uyarınca, Şirketin hakim ortakları olan Fatih ERDOĞAN, Abdülkerim FIRAT ve Mehmet ERDOĞAN ERDOĞAN sahip oldukları paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa'da satmayacaklarını, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa'da satılması sonucu doğuracak herhangi bir işleme tabi tutmayacaklarını ve sahip oldukları payları Borsa dışında satın alan kişilerin de belirtilen sınırlamalara tabi olacağı hususunda bilgilendirileceklerini beyan ve taahhüt etmişlerdir.

- **Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:**

Yoktur.

- **Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:**

Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

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 29.322.545 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 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 Başı 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

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

GYO Tebliği'nin 11/1. maddesine göre; "Gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, paylarını halka arz yoluyla satabilmek için kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle Kurula başvurmaları zorunludur"

Halka Arzın Gerekçesi

Şirket'in, halka arz ile;

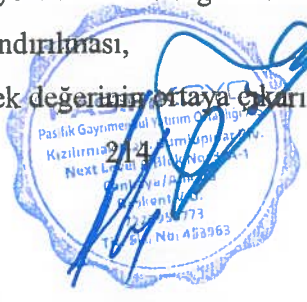
Şirket'in öz kaynak yapısının, sermaye artırımını ile sağlanacak nakit girişi ile güçlendirilmesi ve büyümesine daha fazla ivme kazandırılması,

Rekabet gücünün artırılması ve gerçek değerinin ortaya çıkarılması.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TEPA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

- Şirketin kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi,
- Şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü uygulanması,
- Şirketin gerçek değerinin ortaya çıkarılması yanında bilinirliğinin artırılması hedeflenmektedir.

Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonun Kullanım Yeri

Şirketin çıkarılmış sermayesi 200.000.000 TL'den 267.500.000 TL'ye artırılabacaktır. Halka arza konu 67.500.000 TL nominal değerli payların satışından sağlanacak fonun;

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

- %70'i ile devam eden Merkez Ankara ve Next Level İstanbul projeleri yanı sıra ilerki dönemlerde gerçekleştirilecek diğer projelerin de geliştirilmesinde kullanılması planlanmaktadır.

Fonun yukarıda belirtilen hususlarda kullanılacak olması Şirket'e aşağıdaki faydaları sağlayacağı beklenmektedir;

- Şirketin mevcut projelerinin geliştirmesinde faiz yükünün azaltılarak, borçlanmanın uzun vadeye yayılması ile karlılık ve özkaynaklarının güçlendirilmesi,
- Şirket'in büyüme ve gelişimi ile faaliyetlerine olumlu katkı sağlaması,
- Şirketin devam etmekte olan mevcut projelerinin işletme sermayesi ve tamamlanmasının asgari maliyet ve azami karlılıkla sağlanması.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. 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 artırımı şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TEMA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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 İçin 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 İçin Sulanma Etkisi		3,7843	
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		371,48%	
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi		-11,5769	
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		-70,68%	

Halka arz öncesi pay başına defter değeri= Halka arz öncesi defter değeri / Halka arz öncesi ödenmiş sermaye = 203.745.628 / 200.000.000 = 1,0187 TL

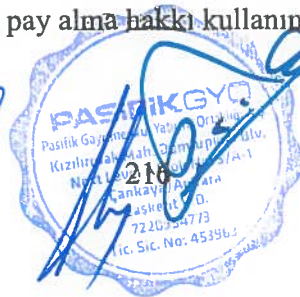
Halka arz sonrası pay başına defter değeri= (Halka arz öncesi defter değeri + Halka arzdan elde edilen fon girişi – Halka arz masrafları) / Halka arz sonrası ödenmiş sermaye = (203.745.628 + 1.105.650.000,00 – 24.575.000) / 267.500.000 = 4,8031 TL

Mevcut ortaklar için sulanma etkisi = Halka arz sonrası pay başına defter değeri – Halka arz öncesi pay başına defter değeri = 4,8031 – 1,0187 = 3,7843 TL (%371,48)

Yeni ortaklar için sulanma etkisi = Halka arz öncesi pay başına defter değeri – Halka arz sonrası pay başına defter değeri = 4,8031 – 16,38 = -11,5769 (-%70,68) şeklindedir.

Hesaplamalar varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilir. Ayrıca İhraççının uygun görmesi durumunda; ikincil halka arz, sermaye artırımını, bu halka arzdan sonra ihraç edilebilecek pay, opsiyonlar, tahviller ve benzeri diğer araçlar gibi nedenlerle piyasa fiyatı düşebilecektir.

Halka arzda mevcut ortakların yeni pay alma hakkı kullanımı söz konusu olmayacaktır.



29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Mevcut ortaklar için sulanma etkisinin pozitif 3,7843 TL ve % 371,48 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık ve Fiyat Tespit Raporu
Büke Oğul Hukuk Bürosu	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri

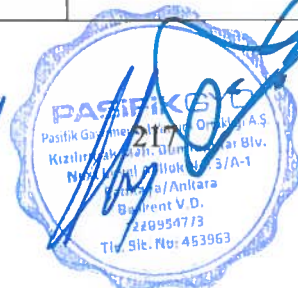
30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Aşağıda belirtilen uzman ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

İhraççının 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar Deneyim Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporu hazırlanmıştır. Söz konusu Bağımsız Denetim Raporu, izahnamenin Ek-2'de sunulmaktadır.

Bağımsız Denetim Kuruluş:

Ticaret Unvanı:	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi
Sorumlu Denetçi:	Harun AKTAŞ
Üyesi olduğu Meslek Kuruluşu:	Ankara Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
Adresi:	Kızılırmak Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No:39A/14 Çankaya Ankara
Telefon:	(0312) 474 30 80



Bağımsız denetim şirketinin bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Ayrıca, bağımsız denetim şirketi, Şirket'in mali tabloları ile ilgili olarak olumlu görüş vermiştir:

Hukukçu Raporu

Ek-4'te yatırımcıların incelemesine sunulan bağımsız hukukçu raporu Büke Oğul Hukuk Bürosu tarafından hazırlanmıştır.

Adresi: Merkez Caddesi, Tarsus Apt. No:2 K:3 D:8 Şişli/İstanbul

Telefon: +90 212 219 82 26; +90 212 343 00 43

Faks: +90 212 343 00 44

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Büke Oğul Hukuk Bürosu'nun hukukçu raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Ek-6'da yatırımcıların incelemesine sunulan gayrimenkul değerlendirme raporu Adım Gayrimenkul & Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Adresi: Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7 Çankaya/ANKARA

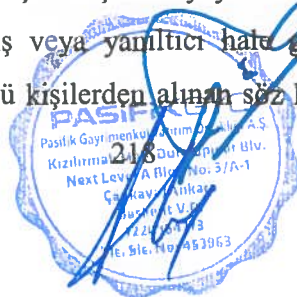
Telefon: (0312) 213 5500

Fax: (0312) 222 0203

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, Halka Arz Edenler ve Şirket tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili



bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmele birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

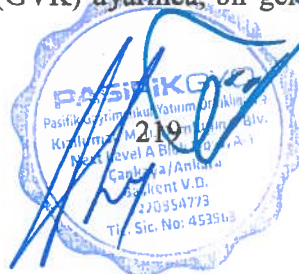
Aşağıda özet olarak sunulan borsada işlem görecekt payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve gelirlerin vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla işbu sermaye piyasası aracı notu tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Vergi mevzuatı ile uygulanan vergi oran ve tutarlarının ileride değişebileceğini ve özellikli durumların doğuracağı vergisel sonuçlarla ilişkili olarak yatırımcıların vergi danışmanları ile görüşerek bilgi alması gerektiğini belirtmek isteriz.

32.1. Genel Bakış

32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyeti mevcuttur. Türkiye’de yerleşik bulunan (Tam Mükellef) kişiler ve kurumlar, Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşik bulunmayan (Dar Mükellef) kişiler ve kurumlar, sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK) uyarınca, bir gerçek kişinin “Tam Mükellef” olarak vergilendirilebilmesi için;



- (i) Türkiye’de yerleşmiş olanlar,
- (ii) Resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı memleketlerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler.

Türkiye’de yerleşmiş sayılma durumu;

- (i) İkametgahın Türkiye’de bulunması veya
- (ii) Bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır.

Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye’ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye’ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye’de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye’de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla tam mükellef olarak değerlendirilmezler.

Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu şartları sağlamayan bir gerçek kişi “Dar Mükellef” olarak değerlendirilir.

Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye’de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

İşbu sermaye artırımında paylara sahip olan kişilerin, söz konusu payların BİST’te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve paylar ile ilgili dağıtılan kar paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2021 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır:

Gelir Aralığı (TL)	Gelir Vergisi Oranı (%)
24.000 TL’ye kadar	15
53.000 TL’nin 24.000 TL’si için 3.600 TL, fazlası	20
130.000 TL’nin 53.000 TL’si için 9.400 TL (ücret gelirlerinde 190.000 TL’ye kadar)	27



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

TL'nin 53.000 TL'si için 9.400 TL) fazlası,	
650.000 TL'nin 130.000 TL'si için 30.190 TL (ücret gelirlerinde 650.000 TL'nin 190.000 TL'si için 46.390 TL) fazlası,	35
650.000 TL'den fazlasının 650.000 TL'si için 212.190 TL (ücret gelirlerinde 650.000 TL'den fazlasının 650.000 TL'si için 207.390 TL) fazlası,	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların karları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk Vergi Kanunlarına göre belirlenmektedir. 2020 yılı Kurumlar Vergisi oranı %22'dir. 22.04.2021 Tarih ve 31462 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun" ile 2021 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiştir. KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun tam mükellef olarak değerlendirilebilmesi için;

(i) Kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması,

(ii) Kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir.

Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum dar mükellef olarak değerlendirilir.

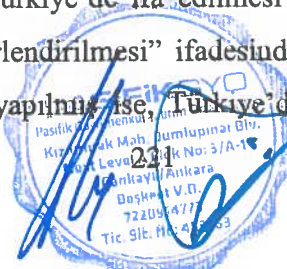
Tam Mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**

yapılanın ödeme hesaplarına intikal ettirilmesi veya karından ayrılması gerektiği şeklinde anlaşılması gerekir.

32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

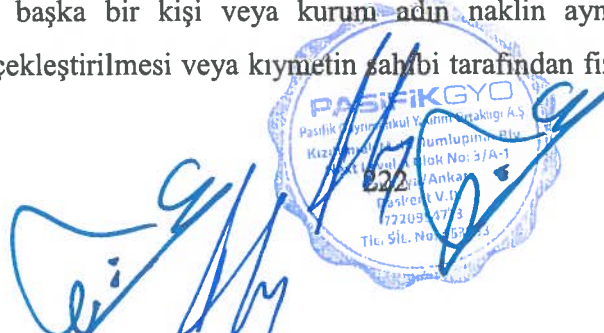
32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

GVK'nın Geçici 67. maddesine 1. Fıkrası uyarınca 31.12.2025 tarihine kadar uygulanmak üzere, Borsa İstanbul'da işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dahil edilmemesi durumunda BİST'de işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artışları aşağıda yer verilen (32.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları, işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirleri vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri ile ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.– MKK, dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir.

Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum için naklin aynı banka ve aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.



Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- a) Alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- b) Alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- c) Menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- d) Aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak GVK ve 2012/3141 sayılı Bankalar Kurulu kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı;

(i) Paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dahil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0,

(ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0,

(iii) (ii) numaralı alt kırılda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırımında belirtilen dışında kalan kazançlarda 24.05.2020 tarihinden itibaren iktisap edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikaları için %15, diğerleri için %10 olarak uygulanır.



Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dahil olduğu sınıfta değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dahil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir.

Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktırılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki Türk Lirası karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.



Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67'inci maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar; bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

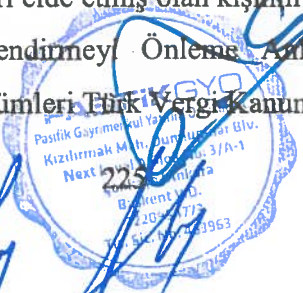
GVK'nın Geçici 67. maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan "Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması" hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri Türk Vergi Kanunları'ndan önce uygulanacaktır.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'ın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01.01.2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenecek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (halihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (*beneficial owner*) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Hazine ve Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugününe kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Bakanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1 Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca, "ivazsız olarak iktisap edilen hisse senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. Hisse senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81'inci maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir. GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslenmenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın 86/1 (c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşmıyor ise (bu tutar 2021 yılı için 53.000,-TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TER...
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Diğer taraftan, GVK'nın Geçici 67. maddesi uyarında BIST'de işlem gören payların alım satım kazançları stopaja tabi olup, uygulanacak stopaj oranı "%0"dır. Mezkur madde uyarınca stopaja tabi kazançlar beyana tabi olmayıp, stopaj nihai vergilendirilmiştir.

32.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 86/2 maddesi çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları değer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tabi değildir. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK 101/2 maddesi uyarınca, bu kazançları mal ve hakları Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmek zorundadırlar. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2 Kurumlar

32.2.2.2.1 Kurumlar Vergi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az 2 (iki) tam yıl süreyle yer alan iştirak hisselerinin satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması, satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.



İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

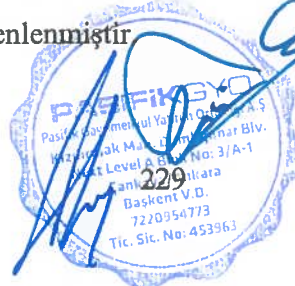
32.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanları %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymetler alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri Türk Vergi Kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulu Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.



KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin, (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi, (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

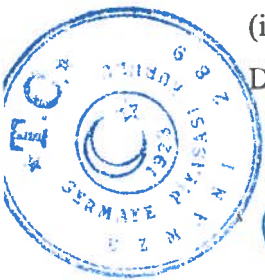
Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dahil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait paylar veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3 Paylara İlişkin Kar Paylarının ve Kar Payı Avanslarının Vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan değişikliklerle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kar payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kar payları tevkifata tabi değildir.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERKİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

32.3.1 Gerçek Kişiler

32.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kar paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kar payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dahil olmak üzere dağıtılan kar payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadırlar. GYO'larda bu tevkifat bulunmamaktadır. GVK'nın 86/1-c maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2021 yılı gelirleri için 53.000,-TL'yi aşan kar payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde karın dağıtım aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dahil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, karın sermayeye eklenmesi kar dağıtımını sayılmaz. Kar payı avansları da kar payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nun 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte verilelendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak çifte vergilelendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kar paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyanamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2 Kurumlar

32.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesi kapsamındaki "safı kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. Ancak, %20 kurumlar vergisi oranı, 7061 sayılı Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2018, 2019 ve 2020 yıllarına ait kurum kazançlarına uygulanmak üzere %22'ye çıkarılmıştır. Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %20 olmakla birlikte Kurumlar Vergisi Kanunu'nun geçici 13. maddesi uyarınca kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kazançları için %23 olarak uygulanacaktır. İzahname tarihindeki yürürlükte olan mevzuat gereğince 2023 ve sonraki yıllara ait kurum kazançlarına uygulanacak Kurumlar Vergisi Oranı %20'dir.

Ancak, KVK'nın 5/a-1 maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kar payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik



belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kar payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye’de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

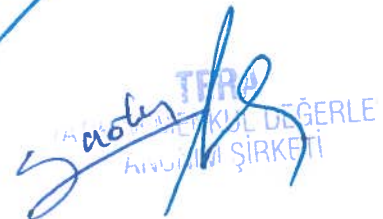
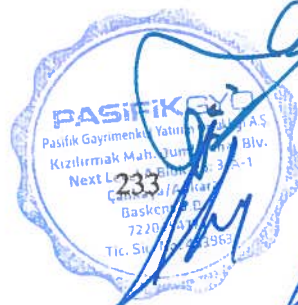
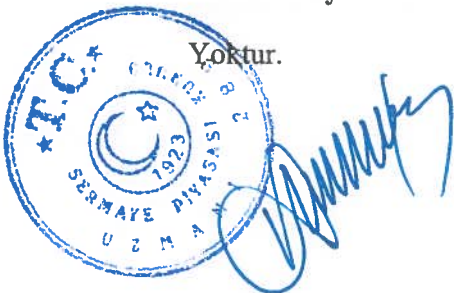
Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.



33A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

33A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

33A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibariyle yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

33B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

34. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No: 3 Next Level A Blok 1. Kat No: 1 06520 Söğütözü /Çankaya /ANKARA adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.pasifikgyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

a) Esas Sözleşme ve İç Yönerge

b) 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihli Bağımsız Denetim Raporları

c) Gayrimenkul Değerleme Raporları

d) Fiyat Tespit Raporu



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
TARA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
KURUMU ŞİRKETİ

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları;

Şirket, “Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi” unvanı ile Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 453963 sicil numarası ile süresiz olarak 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. Şirket, SPK'nın “Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüme ilişkin 18.08.2021 tarih E-12233903-340.02-9860 sayılı yazısı ile bildirilen 12.08.2021 tarihli 40/1235 sayılı kararı, T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 01.09.2021 tarih E-50035491-431.02-00066857241 sayılı yazıları ile verilen izin uyarınca, 07.09.2021 tarihli Genel Kurul toplantısında alınan gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin kabulü kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

GYO Tebliği'nin 11/1. maddesine göre; *“Gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, paylarını halka arz yoluyla satabilmek için kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle Kurula başvurmaları zorunludur”*

Bu nedenle Şirket'in 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihli finansal tabloları izahnamede yer almaktadır.

35. EKLER

EK 1. Esas Sözleşme ve İç Yönerge

EK 2. 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlere ilişkin Finansal

Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları

EK 3. Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Gayrimenkul Değerleme Şirketi Sorumluluk Beyanları

EK 4. Büke Oğul Hukuk Bürosu 27.10.2021 tarihli Hukukçu Raporu

EK 5. Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor

EK 6. Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Raporları

