

PASİFİK HOLDİNG

Pasifik Holding A.Ş.

Fiyat Tespit Raporu

02.09.2025



İNTEGRAL
YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Signature]
İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. 1. Sk. 5. Kat, Tower
No: 5 Kat: 5 Sayı: 19/ANUL
Mas. No: 140818427

İÇİNDEKİLER

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

1

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

 INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Madenköy Mah. 1. Sk. Değirli Tower
Kat: 11 / D: 1101
Malazgirt 47300 1042

KISALTMALAR VE TANIMLAR

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

YATIM MENKUL DEGERER A.S.
Jalan ... Sk. Sping Tower
No: 6 Rm.2 Baryer / ISTANBUL
Web:sk V.D 4780510-10

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



İNTEGRAL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

 Nispetiye Kat: 5, Şişli / Beşiktaş / İstanbul

 No: 5 Kat: 5 Sarıyer / İstanbul

 Mas. No: V.D. 4786510427

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



INTEGRAL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Misyonumuz: Yatırımcıların menfaatlerini en iyi şekilde temsil etmek ve onların yatırım kararlarına destek olmak.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sicil No: 274970, T.C. Ticaret Sicil Gazetesi, 14.02.2011, Sayı: 27846

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


İNTEGRAL
PİYASALARA DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sigma Tower
No:1 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak 2. Ofis 0212 364 10 00

1. Rapor Bilgileri

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

İşbu rapor ve içinde yer alan veriler VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin hükümleri uyarınca KAP'ta açıklanacaktır. |
| 1.14. Müşteri ile Olan İlişkinin Niteliği | : İntegral Yatırım'ın 09.10.2024 tarihinde imzalanan "Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi" dışında değerlendirme konusu Şirket ile önemli bir ilişkisi veya bağlantısı bulunmamaktadır. Şirket ile İntegral Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi |

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Müşteri Hizmetleri
0212 349 80 80
www.yatirimmenkul.com.tr

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

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

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

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

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

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

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

2. Yönetici Özeti

2.1. Değerleme Çalışmasının Amacı, Konusu ve Dayanağı

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

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

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

2.3. Uygunluk Beyanı

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

2.4. Kullanım Dağıtım ve Yayına İlişkin Kısıtlamalar

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

2.5. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Verilere İlişkin Değerlendirme ve Beyan

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

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

2.6. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Değer Esası ve Beyan

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


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. 13. Sk. Sarıyer Tower
Kat: 11 / Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2730518427

2.7. Değerleme Çalışmasında Uyulan İlkeler

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

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

2.8. Değerleme Sonucu

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

- a) **Maliyet Yaklaşımı:** Toplama Yöntemi
- b) **Pazar Yaklaşımı:** Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi

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

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

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

3. Şirket Hakkında Bilgiler

3.1. Halka Arzın Gerekçesi

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

3.2. Şirket Hakkında Genel Bilgiler

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

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

3.2.1. Ortaklık Yapısı

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

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

* A grubu payların 5 oy hakkı bulunmaktadır.

** Yüzdelere, kusuratlardan yuvarlanmasından dolayı toplamda %100 etmeyebilir.

3.2.2. Şirket Faaliyetlerini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

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

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

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

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No: 34330000000000000000
Tic. Sic. No: 274735
Yatırım Menkul Değerler
Tic. Sic. No: 274735

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

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

A. İnşaat ve Gayrimenkul: Şirket inşaat ve gayrimenkul sektöründeki yatırımlarını Pasifik İnşaat ve Gayrimenkul Grubu vasıtasıyla gerçekleştirmektedir. Söz konusu grup; Pasifik GYO ve Pasifik GYO'nun ortağı olduğu Merkez Ankara Adi Ortaklığı, Pasifik Levent Adi Ortaklığı, Pasifik Kemerburgaz Adi Ortaklığı, Pasifik Göktürk Adi Ortaklığı ve Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı, Pasifik Etiler Adi Ortaklığı ve Merkez Cadde'den oluşmaktadır.

B. Enerji: Şirket'in enerji alanındaki yatırımlarını, Pasifik Enerji Grubu vasıtasıyla yerine getirilmektedir. Pasifik Enerji Grubu, Pasifik Yenilenebilir Enerji ile bu şirketin %20'sine sahip olduğu Genergy, %100'üne sahip olduğu Windrogen, Pasifik Elektronik, Seara ve %34'üne sahip olduğu Agronatura'dan oluşmaktadır. Grup depolamalı rüzgâr enerjisi, güneş enerjisi ve doğalgaz çevrim ve elektrik tedarik faaliyetlerinde bulunacaktır.

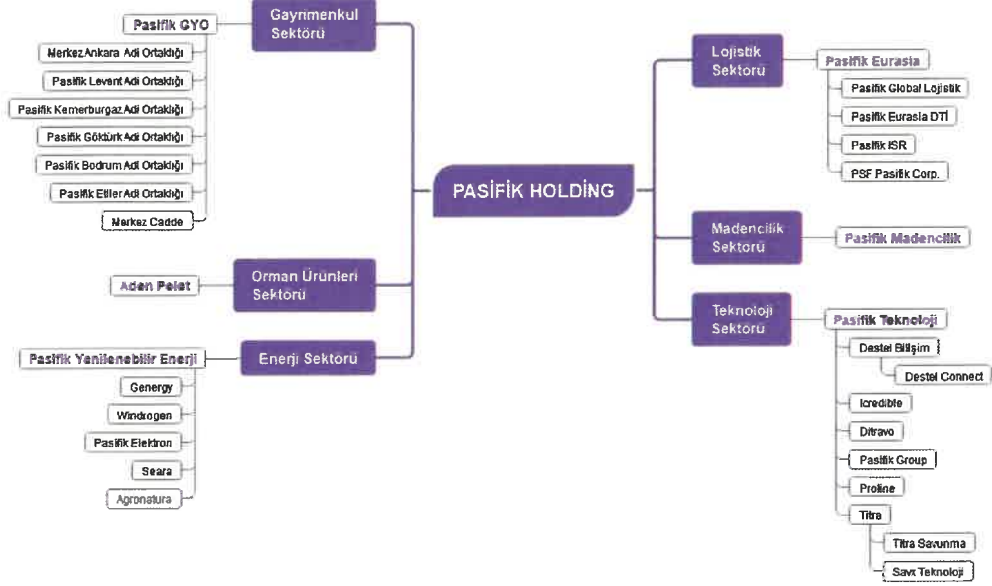
C. Madencilik: Şirket'in madencilik alanındaki yatırımları Pasifik Madencilik tarafından yürütülmektedir. Pasifik Madencilik Sivas bölgesinde yer alan maden sahalarında polimetallik maden üretimi yapacaktır.

D. Uluslararası Lojistik: Şirket'in uluslararası lojistik alanındaki yatırımları Pasifik Uluslararası Lojistik Grubu vasıtasıyla yerine getirilmektedir. Pasifik Uluslararası Lojistik Grubu; Pasifik Eurasia ve bağlı ortaklıkları olan Pasifik Global Lojistik, Pasifik Eurasia DTİ, Pasifik ISR, Pasifik Akgünler ve PSF Pasifik Corp.'dan oluşmaktadır.

E. Teknoloji-Bilişim Sektörü: Şirket'in teknoloji-bilişim alanındaki yatırımları Pasifik Teknoloji Grubu vasıtasıyla yerine getirilmektedir. Pasifik Teknoloji Grubu; Pasifik Teknoloji ve bağlı ortaklıkları olan Destel Bilişim, Destel Connect, İcredible, Ditravo, Pasifik Group, Proline ve Titra Teknoloji'den oluşmaktadır. Pasifik Teknoloji Grubu; (i) siber güvenlik, (ii) yazılım geliştirme, (iii) IT / donanım ve (iv) OT / teknolojik altyapı hizmetleri ve (v) savunma ve insansız hava araçları yazılımı olmak üzere 5 ana başlık altında hizmet vermektedir.

F. Orman Ürünleri Sektörü: Şirket'in orman ürünleri sektöründeki yatırımları Aden Pelet vasıtasıyla yerine getirilecektir. Aden Pelet ilk aşamada odun peleti üretimi gerçekleştirmeyi planlamaktadır.

The image shows a blue ink signature over a blue rectangular stamp. The stamp contains the text 'İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.' in bold capital letters. Below this, in smaller text, it says 'Yatırım Menkul Değerler A.Ş.' and 'Sicil No: 270925/00000001'. The signature is written in a cursive style.



Kaynak: İzahname

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

Kaynak: İzahname

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

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

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
Mersis: 080300027494500001
Yatırımcıların Bilgi Almaları İçin
Kamusal Olarak Erişilebilir
Tarih: 2024.01.12 11:23:15

Aden Pelet	İstanbul	İmalat	29.12.2023	80	Özkaynak	Devam Etmekte
------------	----------	--------	------------	----	----------	---------------

Kaynak: İzahname

3.3. Finansal Yatırımlar Hakkında Bilgi

A) İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Faaliyetler:

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

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

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

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

Merkez Ankara Projesi



9 Temmuz 2015 tarihinde Emlak Konut ile yapılmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" (%70 Pasifik Merkez Ankara Adi Ortaklığı %30 Emlak Konut paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi'nde 124.476 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 1.182.985,72 m²'dir. Emlak Konut ile yapılan sözleşmeye göre, güncel Yüklenici Payı Toplam Geliri 12.488.042.863,80 TL'dir.

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kırsal K. 1. Kat. No: 100/100
Maslak V.D. 473051042

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

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

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

Next Level İstanbul Projesi



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

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Muhür ve Mühür
Tic. Sic. No: 2709051842

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

Next Level Country Projesi



İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 246 Ada, 5 Parsel'de kayıtlı 42.596,97 m²'lik arsada geliştirilen Next Level Country projesi konut ve ticari birimlerden oluşmaktadır. Söz konusu projeye ilişkin inşaat ruhsatı 09 Ocak 2023 tarihinde alınmış olup, hafriyat ve zemin iyileştirmelerine yönelik inşaat faaliyetleri devam etmektedir. Güncel inşaat ilerleme seviyesi yaklaşık %10'dur. 23 adet bloktan oluşan projenin yapı inşaat alanı 82.493,70 m²'dir. Söz konusu

proje, 158 adet konut ile 22 adet ofis ve işyeri olmak üzere toplam 180 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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

Next Level Kemer Projesi



İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 244 Ada 1 Parsel'de kayıtlı 35.966,98 m²'lik arsada geliştirilen ve satışları devam eden Next Level Kemer konut projesinin inşaat ruhsatı 09 Ocak 2023 tarihinde alınmış, tadilat ruhsatı 29 Aralık 2023 tarihinde alınmış olup inşaat faaliyetleri devam etmektedir. Güncel inşaat ilerleme seviyesi yaklaşık %49'dur. 9 adet bloktan oluşan projenin yapı inşaat alanı 78.952,15 m²'dir. Satışları devam etmekte olan proje 274 adet konut bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sponsor
İSTANBUL
Maslak V.D. 47305184

Proje, izahname tarihi itibarıyla Pasifik GYO'nun %41,5, Pasifik İnşaat'ın %1 ve Halk GYO'nun %57,5 hissesine sahip olduğu Pasifik Göktürk Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmektedir². Projenin tamamlanma oranı %48'dir.

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

Next Level Bodrum Projesi



Emlak Konut GYO ile imzalanan 12.05.2023 tarihli sözleşme kapsamında (%55 Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı-%45 Emlak Konut paylaşımlı) Proje, Muğla ili Bodrum ilçesi, Türkbükü Mahallesi, 39.509,86 m² alana sahip 328 Ada 5 No'lu Parsel ile Göl Mahallesi, 3.393,98 m² alana sahip 261 Ada 1 No'lu parselde

konumludur. Taşınmazlar Bodrum ilçesi merkezinin kuzeyinde, bodrum yarımadasının kuzeydoğusunda yer alan Türkbükü ve Göl mahallelerinin arasında konumlanmaktadır. Parseller geniş bir alan üzerinde yer almakta olup, Türkbükü yerleşim alanlarını birbirine bağlayan Atatürk Caddesi'nin (Gölköy Caddesi) doğusunda yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı parseller üzerinde bazı tescilli yapılar dışında herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, genel itibarı ile deniz manzarasına sahiptir. Pasifik GYO, Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı'nın %99'una sahiptir. Projenin ruhsat çalışmaları devam etmektedir.

B) Enerji Sektöründeki Faaliyetler:

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

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

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Muhasebe, Mali, Satış, K. Sp. No: 2782
Sicil No: 2782 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 4750518/27



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

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

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

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

a. Genergy

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

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

INTEGRAL
KATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Saat Sk. Spine Tower
Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9 / İSTANBUL
Tic Sic No: 274951842

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

b. Windrogen

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

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

Pasifik Yenilenebilir Enerji şirketin tek ortağıdır.

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

c. Pasifik Elektronik

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

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

d. Seara

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

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
Kat: 9 No: 901/902 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Tic Sic No: 278951842

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

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

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

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

a. Arel Depolamalı Rüzgâr Enerji Santrali (Arel DRES)



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

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



İl	İlçe	Mahalle	Santral Adı	Kurulu Güç (MWm)	Kurulu Güç (MW _e)
Mardin	Artuklu	Avcılar Kövü	Taha	213	205

[illegible]

Şirket madencilik sektörüne ilişkin faaliyetlerini Pasifik Madencilik vasıtasıyla gerçekleştirmektedir.

Pasifik Madencilik Hakkında Genel Bilgiler:

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

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

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

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

Faaliyet Alanı:

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

Ruhsatlar:

Pasifik Madencilik'in Sivas Bölgesi'nde;

- 1112,24 Hektar maden sahasına ilişkin 20.11.2020 tarih ve 202001559 No'lu,
- 644,89 Hektar maden sahasına ilişkin 09.07.2021 tarih ve 202100792 No'lu,
- 360 Hektar maden sahasına ilişkin 07.09.2021 tarih ve 202101072 No'lu,
- 996,87 Hektar maden sahasına ilişkin 08.09.2021 tarih ve 202101134 No'lu dört adet bitişik ruhsat
- 1727,65 Hektar maden sahasına ilişkin 04.07.2025 tarih ve 202500408 No'lu



ruhsatı

bulunmaktadır.

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

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

**Arama hedefleridir.

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

D) Uluslararası Lojistik Sektörüne İlişkin Bilgiler



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

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

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

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

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

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 274970
Ticaret Sicil No: 274970
Mersis No: 08020000900000000000000000
Maslak V.D. 475010427

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



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

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

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

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

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:2 Sakarya Yolu
Maslak V.D. 47305142

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

a. Pasifik PSF

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

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

b. Pasifik Eurasia DTİ

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

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

c. Pasifik Global Lojistik

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

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

d. Pasifik ISR

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

Pasifik ISR Ortaklık Yapısı



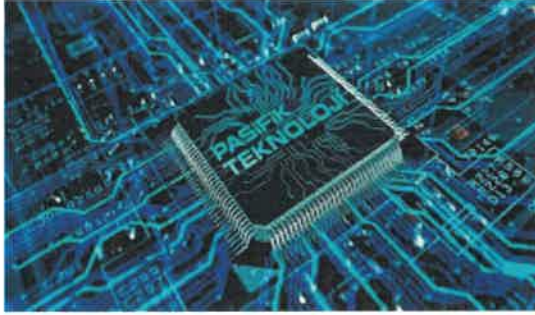
Ortaklar	Oran (%)
Pasifik Eurasia	51
Diğer	49
Toplam	100

e. Pasifik Akgünler

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

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

E) Teknoloji Sektörüne İlişkin Faaliyetler



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

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

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

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

Pasifik Teknoloji Ortaklık Yapısı

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERSİS NO: 270909384210001
Ticaret Sicil No: 270909384210001

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

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

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

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

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

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

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

a. Destel Bilişim

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

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

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Şişli Ofisi
No:5 Kat:2 Serişer / İSTANBUL
Masak V.D. 4730518427

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

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

- **Destel Connect**

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

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

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

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

b. Ditravo

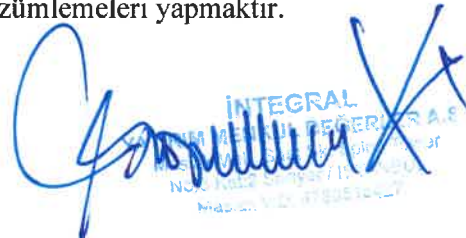
Ditravo 31 Ocak 2020 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Ditravo'nun ana faaliyet konusu; başta seyahat ve yolcu taşımacılığı alanlarında olmak üzere çeşitli yazılım ürünleri geliştirmek ve bunların pazarlama faaliyetlerini yürütmektedir.

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

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

c. Icredible

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



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

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

d. Pasifik Group B.V.

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

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

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

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

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

e. Titra Teknoloji



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

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


INTEGRAL
MÜHÜR DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu Sicil No: 27000
No: 5 Kat: 2 Erişim: / İSTANBUL
Mas. 22. V.D. 478051842

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

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

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

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

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

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

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

F) Orman Ürünleri Sektöründeki Faaliyetler:


İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Mersis No: 4730012427

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



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

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

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

Ortaklık yapısının değişmesiyle yatırım sürecini hızlandıran Aden Pelet 30.03.2024 tarihinde Giresun Espiye ilçesinde 814 Ada 1 Parsel'de kayıtlı 24.364,87 m² alana sahip araziye 33.004.600 TL bedelle Orçay adına satın alarak bu alanı pelet üretim yeri olarak belirlemiştir.

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

28 Aralık 2023 tarihinde Orçay adına kayıtlı 814 Ada 1 Parsel'de kayıtlı 24.364,87 m² alana sahip arazi 53.000.000 artı KDV bedelle Aden Pelet tarafından satın alınmıştır.

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

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

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

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

9.000 m² kapalı alan 25.000 m² toplam alanda 1. fazda 6 ton/saat pelet pres kapasitesi ile yıllık 40.000 ton pelet üretim kapasitesine sahip tesisin Yatırım süreci 2024 Aralık ayında


INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
36

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

Şirket'in bağlı ortaklığı ve iştiraki bulunmamaktadır.

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

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

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

Peletler, orman ürünleri ve tarımsal peletler olarak ayrılmaktadır. Odun peleti (wood pellets), tarımsal peletlere (agripellets) göre daha yüksek bir kalori değerine sahiptir. Bunun yanında odun peletinin emisyonu fosil kaynaklarla kıyaslandığında CO₂ nötrdür. Odun peletinin yakılması ile ortaya çıkan CO₂ miktarı, ağacın büyüme süresi içerisinde aldığı miktar kadardır. Örneğin, 1 MW/h enerji üretiminde pelete kıyasla doğal gaz üç katı, fueloil beş katı ve elektrikle ısıtma ise on katı kadar atmosfere karbondioksit salmaktadır. Bu değerler çerçevesinde, peletle enerji üretimi karbon emisyonları bakımından avantajlı bir durum oluşturmaktadır.

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

3.4. Şirket Hakkında Finansal Bilgiler

3.4.1. Finansal Durum Tablosu

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

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

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
37

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



 INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

4.2. Değerlemede Kullanılan Yaklaşım ve Yöntemler

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

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

olarak sıralanabilir.

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

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

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

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

4.2.1. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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



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

4.2.2. Pazar Yaklaşımı

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

Kullanılması Uygun Bulunan Çarpanlar

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

Benzer Şirketlerin Seçim Süreci

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

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

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

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mithat Paşa Sok. No: 10 Kat: 5
Nispetiye / Beşiktaş / İSTANBUL
Mas. sk V. 3347805/8427

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

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

5. Sonuç

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

a) **Maliyet Yaklaşımı:** Toplama Yöntemi

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

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

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

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

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 1 Kat: 2 Sırtıyıcı / İSTANBUL
Mas. No: 1278.51427

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

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

O. İlker Savuran
Genel Müdür Yardımcısı




Kıvanç Memişoğlu
Genel Müdür

Ekler

Ek:1 Sorumluluk Beyanı

Tarih: 02.09.2025

SERMAYE PİYASASI KURULU

Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı

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

Fiyat Tespit Raporu Sorumluluk Beyanı

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

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

Saygılarımızla,

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

O. İlker Savuran
Genel Müdür Yardımcısı

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıyık Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:6 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mes.ül. V.D. 4730518-27

Kıvanç Memişoğlu
Genel Müdür

SERMAYE PİYASASI KURULU

Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı

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

Fiyat Tespit Raporu Yetkinlik Beyanı

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

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

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

Saygılarımızla,

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

O. İlker Savuran
Genel Müdür Yardımcısı

Kıvanç Memişoğlu
Genel Müdür

Ek 3: Lisans Bilgileri



SPL01710123417887

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

MERNİS KİMLİK BİLGİLERİ

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

LİSANS BİLGİLERİ

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

İLGİLİ MAKAMA

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

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



İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sp. St. Sk. Sp. No: 1
Maslak Mah. Etiler / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274800
0510 427 00 00