

HALKA ARZ BİLGİ NOTU

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. PSGYO

Halka Arz Fiyatı	16,38 TL
Talep Tarihi	9-10 Aralık 9.30- 13.30
Talep Toplama Şekli	Borsadan, Sabit Fiyat, Oransal Dağıtım
Halka Arz Büyüklüğü	1,105 milyar TL

Halka Arz Bilgi Notu

Konsorsiyum Lideri	Tera Yatırım
İskonto Oranı	20%
Talep Tarihi	9-10 Aralık
Talep Toplama Şekli	Borsadan, Sabit Fiyat, Oransal Dağıtım (%20 yurt dışı kurumsal, %40 yurt içi bireysel, %40 yurt içi kurumsal)
Halka Arz Büyüklüğü	1,105 milyar TL (Ek pay satışları dahil 1,326 milyar TL)
Halka Arz Sonrası	25,23% (Ek pay satışları dahil %30,28)
Açıklık Oranı	
Taahhütler	Şirket, 1 yıl boyunca bedelli sermaye artırımını yapmama ve dolaşımdaki payları arttırmama; ortaklar ise 1 yıl süreyle halka arz fiyatının altında pay satmama taahhüdü veriyor.
Fiyat İstikrarı	Planlanmamaktadır.

Kuruluş Tarihi	2020
Hakkında	Ankara'da Pasifik Grup Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. olarak inşaat sektöründe faaliyet göstermekte olup Pasifik Merkez Ankara Adi Ortaklığı'nın %99'unun devralınmasından sonra şirketin ödenmiş sermayesi 200 milyon TL'ye çıkarılmış ve 2021 yılında gayrimenkul yatırım ortaklığı Pasifik GYO A.Ş. olarak dönüşmüştür. Şirket, Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenen diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzerinde kurulan ve mevzuatta izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır. Özel lokasyonlarda, detaylı pazar araştırması, müşteri analizi, maliyet fizibilitesi yapılarak üstlenilen projelerin emsallerinin olmaması ve Emlak Konut GYO A.Ş. güvencesi ile pazarlanması şirketin başlıca avantajlarından ır. Sermaye artırımını yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 67,5 milyon TL olup, halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %25,23'tür.
Fon Kullanım Yerleri	Halka arz gelirinin %30'u ile 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 ve gerçekleştirilecek diğer projelerin geliştirilmesinde kullanılması planlanıyor.

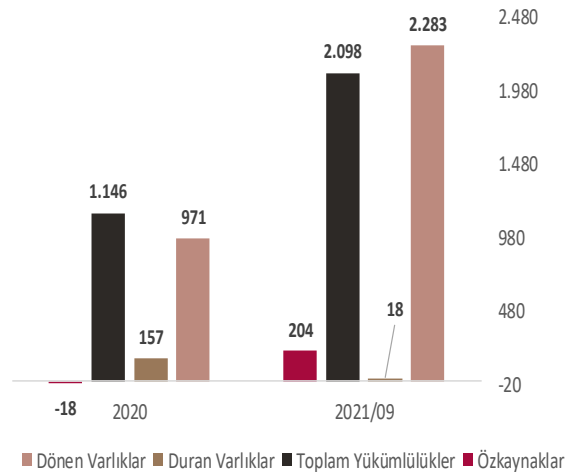
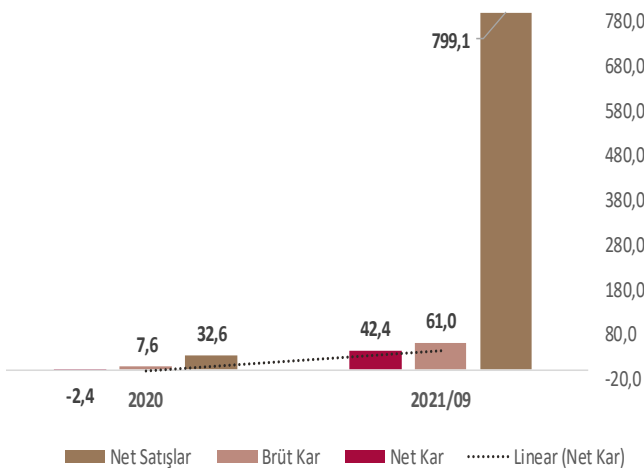
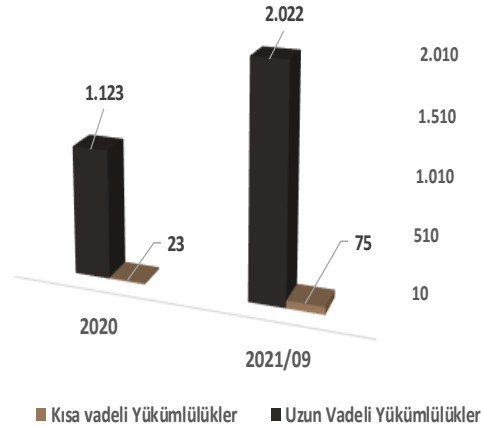
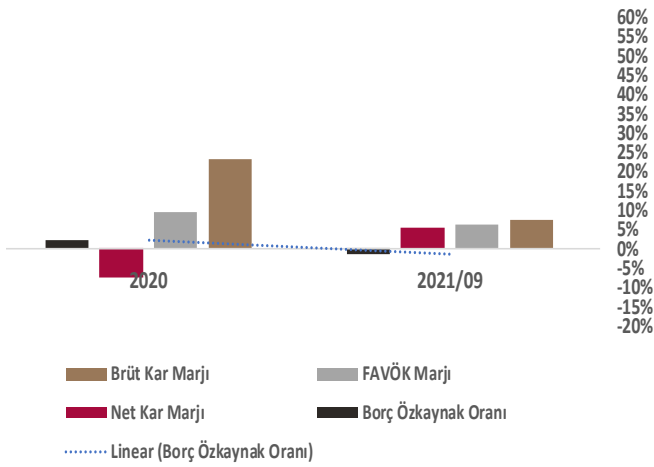
Halka Arz Bilgi Notu

Şirketin Konsolide Finansal Tablolarına Bakıldığında;

Önemli Göstergeler	2021/09	2020
Brüt Kar Marjı	7,6%	23,4%
FAVÖK Marjı	6,3%	9,4%
Net Kar Marjı	5,3%	-7,4%
Borç Özkaynak Oranı	-1,6%	2,3%

Gelir Tablosu- mio	2021/09	2020
Net Satışlar	799,1	32,6
Brüt Kar	61,0	7,6
Net Kar	42,4	-

Bilanço- mio	2021/09	2020
Dönen Varlıklar	2.283	971
Duran Varlıklar	18	157
Kısa vadeli Yükümlülükler	75	23
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.022	1.123
Toplam Yükümlülükler	2.098	1.146
Özkaynaklar	204	-18
Toplam Varlıklar	2.301	1.128



Halka Arz Bilgi Notu

Son Yorum:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe faaliyet gösteren Pasifik GYO'nun ana ortaklarından Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. 2008 yılında kurulmuş olup 160 çalışanı ile Next Level Ankara, Next Level Çayyolu gibi Ankara'da önemli projelere imza atmış, diğer bir çok şehirde de taahhüt projeleri tamamlamıştır. Pasifik Merkez ve Pasifik Levent adi ortaklıklarının ise %1'lik hissedarıdır. Pasifik GYO'nun %99 hissesine sahip olduğu Pasifik Merkez Adi Ortaklığı'nın Emlak Konut GYO ile yaptığı %70 Pasifik Merkez Adi Ortaklığı -%30 Emlak Konut GYO paylaşımlı arsa karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi kapsamında 1186 dönümlük proje toplam inşaat alanının %44'ü tamamlanmış olup, satışların ise %61 tamamlanmıştır. Pasifik GYO'nun diğer projesi olan yine şirketin %99 hissesine sahip olduğu Pasifik-Levent Adi ortaklığı tarafından arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı anlaşması ile yürütülen Next Level İstanbul Projesi'nin ise ruhsat ve izinleri tamamlanmamış olup inşaat çalışmaları henüz başlamamıştır.

Şirketin dönen varlıklarındaki 9 aylık süreçteki %135'lik artışın sebebi şirketin Pasifik Merkez Adi ortaklığındaki payının %49,9'dan %99'a yükselmesi olup, stoklar kalemindeki %85'lik artışın sebebi ise satışı yapılmış bazı konut ve işyerlerinin henüz devir teslimlerinin gerçekleşmemiş olması ve duran varlıklardaki %88'lik düşüşün nedeni olan peşin ödenmiş giderler kalemindeki düşüş ise Merkez Ankara projesinin Faz A bölüm inşaatının tamamlanması olarak açıklanmıştır. Şirketin kısa vadeli yükümlülükleri ticari borçlar kalemindeki artışla %224 oranında; uzun vadeli yükümlülükleri ise %80 oranında artmıştır. Geçmiş dönem ve cari dönem zararı ile -18 milyon olan öz kaynağı ise sermaye artırım ve pozitif net dönem karı ile 204 milyon TL'ye yükselmiştir.

1,105 Milyar TL'lik büyük bir halka arz olan Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin borsadan, sabit fiyat ama oransal dağıtım olması ve yurt içi bireyselle sadece %40 pay vermesi, 2020 yılında kurulmuş bir şirket olması ile birlikte onaylı izahnamede sadece 2020 sene sonu ve 2021/9 aylık finansalların yer alması, şirketin finansallarında görülen yüksek yükümlülük ve düşük kar marjı halka arz için temkinli olunması gereken noktalar olarak önümüze çıkıyor. Devam eden ve planlanan proje losyonlarının prestijli, satışa dönmesi kolay ve karlılık oranı yüksek bölgelerde yer alması ve halka arzdan gelecek gelirlerinin %30'unun şirket borçlarının kapatılarak işletme sermayesine destek sağlanması için; %70'inin ise devam eden projeler ve yeni projeler geliştirilmesinde kullanılacak olması ise halka arz için avantaj yaratan konu başlıklarıdır. Daha çok kurumsal yatırımcının ön planda olacağı bu halka arz için yatırımcılarımızın piyasadaki konjonktürü de göz önüne alınarak aksiyon almaları önem arz edecektir.