

İşbu rapor, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29. Maddesine istinaden hazırlanmıştır. Rapor, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş. ("Pasifik Lojistik" ve/veya "Şirket" ve/veya "İhraççı") için hazırladığı Halka Arz Fiyat Tespit Raporu'nu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Bu raporda yer alan Şirket verileri Fiyat Tespit Raporu'ndan sağlanmış olup, yatırımcılar halka arza ilişkin yatırım kararlarını KAP'ta yayınlanan İzahname'yi inceleyerek vermelidirler.

Halka Arz Bilgileri				
Halka Arz Özeti	Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye (TL)	150.000.000	Toplam Halka Arz Edilecek Pay (TL)	34.000.000
	Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye (TL)	168.000.000	Halka Açılacak Oran (%)	20,24%
	Sermaye Artırımı (TL)	18.000.000	Halka Açılacak Oran (ek satış dahil) (%)	20,24%
	Mevcut Pay Satışı (TL)	16.000.000	Halka Arz Satış Fiyatı (TL)	25,00
	Ek Pay Satışı (TL)	-	Satış Yöntemi	Sabit fiyat ile talep toplama

1.Şirket Faaliyetleri Hakkında Önemli Bilgiler

Şirket'in ana faaliyet konusu uluslararası demiryolu, havayolu, karayolu, denizyolu ile yük taşımacılığı, uluslararası sularda çoklu taşıma türüne uygun konteynerlerin konteyner gemileriyle taşınması, demir yolu taşımacılığıyla ilgili yükün yükleme-boşaltma hizmetleri, demir yolu yük nakliyat acentelerinin faaliyetleri, karayolu ile şehirler arası yük taşımacılığı, havayolu ile yük taşımacılığı ve tüm bunlara ilişkin terminal hizmetleri yerine getirmektir. 2013 yılında kurulan Şirket, 18.03.2019 tarihinde faaliyet konusunu değiştirerek; lojistik sektöründeki faaliyetlerine başlamıştır. Şirket fiili olarak demiryolu taşımacılığı, terminal hizmetleri, karayolu taşımacılığı ve denizyolu taşımacılığı alanlarında faaliyet göstermektedir.

Pasifik Lojistik, Asya ve Avrupa arasında 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.

Demiryolu haricinde müşteriye her taşıma modunda hizmet sunulabilmesi, sektördeki diğer taşıma modlarındaki ticari hacimden faydalanabilmesi, mevcut müşteri portföyünün diğer taşıma ihtiyaçlarının karşılanabilmesi amacıyla havayolu taşımacılığı alanında da gerekli adımlar atılmıştır.

Ankara'da merkezi operasyon birimi kurulmuş, her yükün anlık takibi yapılarak müşterilere düzenli bilgi paylaşımı ve süreç yönetimi başlatılmıştır. Terminallerde yükün vagonlardan indirilmesi, depolanması müşteriye nakli için de ekipler oluşturulmuştur.

Satışlar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Yurt Dışı Satışlar	49.507.151	290.584.094	512.952.402
Yurt İçi Satışlar	7.162.900	5.226.942	20.456.917
Toplam	56.670.051	295.851.036	533.409.319

Ortaklık Yapısı

Ortağın Ünvanı	Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		TL	%	TL	%
Fatih Erdoğan	B	50.002.500	33,3%	44.669.166	26,6%
Abdulkerim Fırat	B	50.002.500	33,3%	44.669.167	26,6%
Mehmet Erdoğan	B	49.995.000	33,3%	44.661.667	26,6%
Halka Açık	B	-	-	34.000.000	20,2%
Toplam	B	150.000.000	100%	168.000.000	100%

2.Halka Arz Gerekçesi ve Halk Arz Gelirlerinin Kullanımı

Halka Arz Gelirlerinin Kullanımı:

Şirket, sermaye artışı ve ortak satışı usulüyle 34.000.000 nominal değerli 34.000.000 adet payın halk arz kapsamında, sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek 18.000.000 adet payın satılması ile 450.000.000 TL brüt gelir, 427.285.256 TL net halka arz geliri elde edecektir. Halka arz eden pay sahipleri, halka arzdan 400.000.000 TL brüt gelir, 389.342.894 TL net gelir elde edecektir.

Tahmini halka arz masraflarının çıkarılması ile ilgili sermaye artırımına tekabül eden tutarın, Şirket'e düşen kısmı için aşağıda fon kullanım alanları verilmiştir.

- %40'ına karşılık gelen tutarın demiryolu tren işletmeciliği finansmanı
- %30'una karşılık gelen tutarın terminal yatırımları finansmanı
- %20'sine karşılık gelen tutarın havayolu ve diğer yatırımlar finansmanı
- %10'una karşılık gelen tutarın işletme sermayesi finansmanı

3.Özet Finansallar

(TL)	2020	2021	2022
Hasılat	56.670.051	295.851.036	533.409.319
Satışların Maliyeti	42.564.015	261.379.285	409.858.402
Brüt Kar	14.106.036	34.471.751	123.550.917
Esas Faaliyet Karı	4.852.976	26.891.575	97.270.611
Finansman Geliri / Gideri Öncesi Faaliyet Karı	3.377.417	27.192.966	98.237.959
Vergi Öncesi Karı	3.666.736	22.751.449	99.416.744
Net Dönem Karı	2.600.097	16.271.245	75.989.986

(TL)	2020	2021	2022
Dönen Varlıklar	16.526.722	80.157.899	276.171.209
Duran Varlıklar	2.072.683	6.795.679	203.338.930
Toplam Varlıklar	18.599.405	86.953.578	479.510.139
Kısa Vadeli Yükümlülükler	14.322.302	64.962.271	267.548.771
Uzun Vadeli Yükümlülükler	575.566	1.956.587	115.919.513
Özkaynaklar	3.701.537	20.034.720	96.041.855
Toplam Kaynaklar	18.599.405	86.953.578	479.510.139

4.Değerleme

Şirketin pay başına değerinin belirlenmesi amacıyla aşağıda belirtilen değerleme yöntemi kullanılmıştır:

- İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi (İNA)

AOSM

AOSM	Oran
Risksiz Getiri Oranı	20,00%
Piyasa Risk Primi	6,00%
Beta	1,00
Ek Risk Primi	2,25%
Özkaynak Maliyeti	28,25%
Kaldıraç Oranı	18,75%
Borçlanma Maliyeti	24,50%
Finansal Vergi Oranı	20,00%
Düzeltilmiş Borçlanma Maliyet	19,60%
AOSM	26,63%

*AOSM tablosu; 2022-2032T dönemini kapsamaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akımı (İNA)

TAHMİNİ NAKİT AKIŞI										
(Milyon TL)	2023T	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T
Brüt Satışlar	1.729	4.584	8.402	13.084	17.300	20.516	24.097	28.277	32.915	38.379
Satıştan İadeler	(19)	(53)	(107)	(185)	(282)	(281)	(280)	(279)	(278)	(277)
Net Satışlar	1.711	4.531	8.295	12.899	17.018	20.235	23.817	27.999	32.638	38.102
Satışların Maliyetleri	1.354	3.397	6.101	9.423	12.454	14.685	17.150	19.998	23.206	26.841
Brüt Kar	356	1.133	2.194	3.477	4.565	5.550	6.667	8.000	9.432	11.261
Brüt Kar Marjı	20,83%	25,02%	26,45%	26,95%	26,82%	27,43%	27,99%	28,57%	28,90%	29,56%
Faaliyet Gideri	87	227	412	635	832	981	1.149	1.348	1.573	1.837
FVÖK	270	906	1.782	2.842	3.733	4.569	5.518	6.652	7.859	9.424
Amortisman	26	52	52	123	121	118	103	93	93	93
FAVÖK	295	958	1.834	2.965	3.854	4.687	5.621	6.745	7.952	9.517
FAVÖK Marjı	17,26%	21,15%	22,10%	22,99%	22,65%	23,16%	23,60%	24,09%	24,36%	24,98%
Vergi	54	181	356	568	747	914	1.104	1.330	1.572	1.885
NİS Değişimi	177	301	510	757	851	483	537	627	696	820
Yatırımlar	486	91	180	1.275	-	-	-	-	-	-
Serbest Nakit Akımı	(422)	385	787	364	2.256	3.291	3.980	4.788	5.684	6.813
AOSM	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%
Dönem	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
İskonto Faktörü	0,79	0,62	0,49	0,39	0,31	0,24	0,19	0,15	0,12	0,09
İndirgenmiş Nakit Akımları	(333)	240	388	142	693	798	762	724	679	643
İndirgenmiş Nakit Akımları Analiz Sonucu										
İndirgenmiş Firma Serbest Nakit Akışları	4.736									
Devam Eden Değer Büyüme Oranı	3,00%									
İndirgenmiş Devam Eden Değer	2.802									
Firma Değeri	7.538									
+ Nakit ve Nakit Benzerleri	9									
- Finansal Borçlar	36									
Özkaynak Değeri	7.511									

Değerleme Yöntemi Sonucu

Değerleme çalışmasında İndirgenmiş Nakit Akımları kullanılarak nihai değer tespit edilmiştir. Halka arz fiyatı belirlenirken tespit edilen değere **%50,1** halka arz iskontosu uygulanmıştır. Şirket için halka arz iskontosu sonrası pay başı **25,00 TL** değer tespit edilmiştir.

Sonuç	(mn TL)
Nominal Sermaye Tutarı	150
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	7.511
İskonto Öncesi Pay Başına Değer	50,07
Halka Arz İskontosu	50,1%
Halka Arz Pay Fiyatı	25,00

5.Halka Arz Hakkında Nihai Değerlendirme

- Fiyat Tespit Raporu’nda Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş. hakkında verilen bilgilerin kapsamlı, yeterli ve anlaşılır olduğunu düşünüyoruz. Şirket ve sektör hakkında verilen bilgiler oldukça detaylıdır.
- Şirket için yapılan değerleme çalışmasında “İndirgenmiş Nakit Akımları” kullanılmıştır. Kullanılan değerleme yöntemlerinin net ve anlaşılır bir şekilde açıklandığını düşünüyoruz.
- Şirket için yapılan değerleme çalışmasında Piyasa Çarpanları Analizi’ne yer verilmemiştir.

Kullanılan değerleme yöntemleri sonrasında pay başına değerden %50,1 iskonto oranı uygulanarak 25 TL pay başına fiyat hesaplanmıştır.

YASAL UYARI

Burada yer alan bilgiler Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım Danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak Yatırım Danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.