

PASİFİK EURASİA LOJİSTİK DIŞ TİCARET A.Ş.

**Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara İlişkin Hazırlanan
Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporu**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun

VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29. Maddesi Uyarınca Hazırlanmıştır.

31/12/2023

PASİFİK EURASİA LOJİSTİK DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU'DAN

Halka arz fiyatının belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara İlişkin Hazırlanan Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporu'dur.

1. Raporun konusu ve dayanak: Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret Anonim Şirketi'nin halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeler içeren bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Pay Tebliği 29. Maddesi gereğince düzenlenmiştir.

2. Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan Yöntemler

Şirket halka arzına aracılık eden Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından 02/06/2023 tarihinde KAP platformu üzerinden yayımlanan İzahnamede içeriğindeki Fiyat Tespit Raporuna göre, Şirket değeri ile halka arz fiyatı aşağıdaki şekilde sunulmuştur:

Değerlemesi Yapılacak Varlık, Değerleme Tarihi ve Para Birimi:

Şirket paylarının tamamının değeri bulunarak, 1 TL nominal değerli 1 adet payın değeri hesaplanmıştır. Değerleme çalışmasında para birimi olarak Türk lirası kullanılmıştır. İşbu rapor halka arz edilecek olan Şirket paylarının satış fiyatının nominal değerinden yüksek olmasından dolayı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII- 128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesinin 1. fıkrası uyarınca söz konusu satış fiyatı ve bu fiyatın hesaplanmasında kullanılan yöntemlere ilişkin olarak hazırlanmıştır.

Kullanılan Değerleme Yöntemleri:

Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş. 'nin sermaye artırım ve ortak satışı yoluyla halka arz edilecek paylarının birim fiyat tespitinde aşağıdaki iki temel yöntem dikkate alınmıştır

- Gelir Yaklaşımı
- Piyasa Çarpanları Yaklaşımı

İlgili raporun Yönetici Özeti kısmında açıklanan nedenlerle en uygun değerlendirme yönteminin Gelir yaklaşımı kapsamında İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) seçilmiştir.

Sermaye Yapısı ve Halka Arza İlişkin Bilgiler

Sermayesi 150.000.000 TL olan Şirket'in iskonto öncesi halka arz pay başına değeri 50,07 TL olarak hesaplanmıştır. Yaklaşık %50,1 oranında halka arz iskontosu sonrasında ise özsermaye değeri 3.750 mn TL, pay başına değer ise 25,00 TL olarak hesaplanmıştır. Halka arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 150.000.000 TL'den 168.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 18.000.000 TL nominal değerli 18.000.000 adet B grubu payın ("Şirket Payları") sermaye artırımını suretiyle, ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin mülkiyetinde bulunan 16.000.000 TL nominal değerli 16.000.000 adet B grubu payların (Mevcut ortaklardan Fatih Erdoğan'ın sahip olduğu toplam 5.333.334 TL nominal değerli 5.333.334 adet B grubu, Abdulkerim Fırat'ın sahip olduğu toplam 5.333.333 TL nominal değerli 5.333.333 adet B grubu ve Mehmet Erdoğan'ın sahip olduğu 5.333.333 TL nominal değerli 5.333.333 adet B grubu paylar olmak üzere toplam 16.000.000 adet B grubu paylar) ("Ortak Payları") ortak satışı suretiyle olmak üzere toplam 34.000.000 TL nominal değerli 34.000.000 adet pay halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir. Buna göre, halka arzın büyüklüğü 850 mn TL olup, halka açıklık oranı %20,24 olarak hesaplanmıştır.

Tablo 1: Halka Arz Edilen Pay Değeri ve Halka Arz Büyüklüğü

Ek Satış Hariç	mn TL
Halka Arz Öncesi Piyasa Değeri	7.511
İskontolu Piyasa Değeri	3.750
Nominal Sermaye Tutarı	150
Halka Arz Sonrası Nominal Sermaye Tutarı	168
Halka Arz - Ortak Satışı (Nominal)	16
Halka Arz - Ortak Satışı (%)	47,06%
Halka Arz - Sermaye Artırımı (Nominal)	18
Halka Arz - Sermaye Artırımı (%)	52,94%
Toplam Halka Arz Edilen Nominal Pay Adedi	34
Toplam Halka Açıklık Oranı	20,24%
İskonto Öncesi Pay Başına Değer	50,07
Halka Arz İskontosu	50,1%
Halka Arz Pay Fiyatı	25,00
Halka Arz Büyüklüğü	850

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI TABLOSU

mm TL	2023 T	2024 T	2025 T	2026 T	2027 T	2028 T	2029 T	2030 T	2031 T	2032 T
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 Maliyeti (-)	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
<i>Brüt Kar Marjı</i>	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
<i>FAVÖK Marjı</i>	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
Serbest Nakit Akımları	(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	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00
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 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										8,8
- Finansal Borçlar										36
Özkaynak Değeri										7.511

6. DEĞERLEME VE SONUÇ

Yukarıda yer verilen değerleme sonuçlarının Şirket'in değerini makul bir şekilde yansıttığı düşünülmektedir.

Gelir Yaklaşımı sonucunda Şirket'in ortalama halka arz öncesi piyasa değeri 7.511 mn TL olarak hesaplanmaktadır. Halka arz öncesi fiyattan hesaplanan iskonto oranı aşağıda hesaplanmıştır.

Tablo 28: Halka Arz Öncesi İskonto Hesabı

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

Değerleme yöntemleri ile hesaplanan halka arz öncesi piyasa değerleri dikkate alındığında, halka arz öncesi pay başına değer üzerinden halka arz iskonto oranı yaklaşık %50,1 olarak hesaplanmaktadır.

3. 31.12.2023 GERÇEKLEŞMELERİ VE DEĞERLENDİRME

Şirket'in halka arzından sonraki dönemde KAP'ta yayımlanan 31 12 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin olarak; Şirketimiz İndirgenmiş Nakit Akış tablosuna temel teşkil eden aşağıdaki bilanço kalemlerine ilişkin olarak gerçekleşme oranları ve tahminleri karşılaştırmalı olarak aşağıda belirtilmiştir.

	2023-12 Gerçekleşme	2023-12 Tahmini	%
Net Satışlar	710	1.711	41,50
Satışların Maliyeti	(595)	(1.354)	43,94
Brüt Kar	114	356	32,02
Faaliyet Gideri	(35)	(87)	40,22
FAVÖK	85	295	28,81

TL değerleri Milyon TL cinsinden yuvarlanmak suretiyle belirtilmiştir.

2023 yılı belirsizliklerin önemli ölçüde yüksek olduğu, enflasyon ve faizlerin artma eğiliminin devam ettiği, dünyada ve yakın coğrafyamızda savaşların yaşandığı, ülkemizde asrın felaketi olarak tarihe geçmiş büyük bir deprem gördüğümüz bir yıl olmuştur.

Bölgemizde devam eden savaşların Karadeniz ve Akdeniz'deki taşımacılığa olumsuz etkileri nedeniyle, daha önce şirketimizce gerçekleştirilen uluslararası yardım taşımaları, bu dönem içerisinde yapılamamıştır.

Deprem felaketi nedeniyle ülkemizdeki demiryolu kaynaklarının önemli bir bölümü afet bölgesine yardım ve yapı malzemeleri taşınmasına seferber edilmiştir. Söz konusu deprem afetinin faaliyetlerimize olan negatif etkileri beklenenden daha uzun sürmüş, bölgedeki demiryolu altyapısının zarar görmesi nedeniyle ülkemizin en önemli liman bölgelerinden yapılan uluslararası taşıma hacimlerinde düşüşler yaşanmıştır.

Diğer taraftan BTK hattının Gürcistan sınırları içerisinde yer alan kısmında yapılan bakım ve onarım çalışmaları nedeniyle, 2023 yılı içerisinde taşımalarda gecikme ve hacimde düşüş yaşanmıştır. Söz konusu bakım ve onarım çalışmalarının hattın kapasitesinin artırılmasına olumlu etkisi olacağı beklenmektedir.

Ayrıca bir diğer hedefimiz olan Demiryolu Tren İşletmeciliği faaliyeti ile ilgili olarak; 14 Temmuz 2023 tarihinde Pasifik Eurasia Demiryolu Tren İşletmeciliği A.Ş. kurulmuştur. DTİ (Demiryolu Tren İşletmecisi) olabilmek üzere gereken DB2 yetki belgeleri alınmış ve Emniyet Yönetim Sistemleri sertifikası onay süreçleri ilgili kurum nezdinde devam etmektedir. Lokomotif ve vagon kiralanaşına ilişkin ön protokol imzalanmış, bu işe ilişkin diğer hazırlık çalışmaları 2023 yılı içerisinde tamamlanmıştır.

Öngörölmesi mümkün olmayan ve kontrolümüz dışındaki jeopolitik gelişmeler ve yukarıda açıklanan hususlar nedeniyle ana faaliyetlerimiz kapsamındaki hedeflerimize ulaşmada gecikme yaşamamıza sebep olmuştur.

Avrupa-Çin arasındaki karşılıklı ticaret akışının devam edeceği, Orta Koridor'da lojistik hacminin 2030 senesine kadar 3 katına çıkacağı, yukarıda izah edilen Gürcistan sınırları içerisindeki kapasite artırma çalışmalarının 2024 yılı Mayıs ayında tamamlanacağı ve kapasitenin katlanarak artacağı, DTİ kapsamındaki faaliyetlerin 2024 yılı ikinci çeyreğinde başlayacağı hususlarının önümüzdeki dönem hedeflerimize daha kısa sürelerde ulaşmada olumlu katkı yapacağı öngörülmektedir.

Mahmut KUTLUCAN

Komite Başkanı

İrfan GÜVENDİ

Komite Üyesi