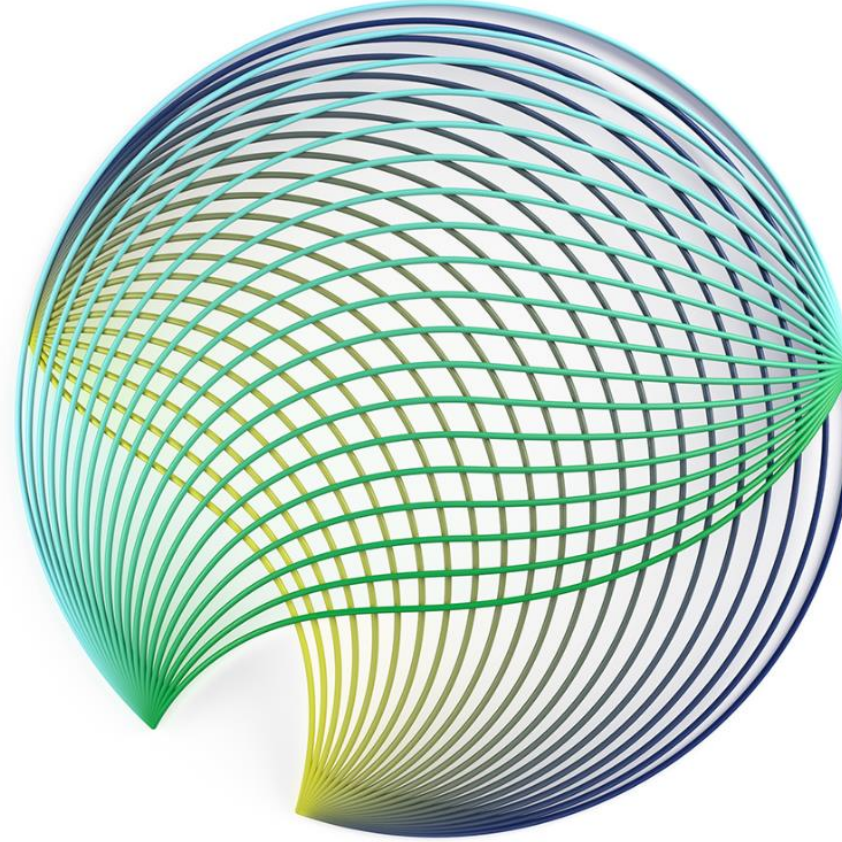




Petkim Petrokimya Holding A.Ş.

Petlim Limancılık Tic. A.Ş. Değerleme Raporu

Bu doküman Petlim Limancılık Tic. A.Ş.'ye ilişkin 14 Mayıs 2025 tarihli İngilizce olarak düzenlenmiş olan orijinal değerleme raporunun yönetici özeti kısmının Türkçe çevirisini kapsamaktadır. Bu doküman ile orijinal İngilizce rapor arasında çelişme olması halinde, orijinal İngilizce rapor dikkate alınmalıdır.

Strategy, Risk & Transactions

Petkim Petrokimya Holding A.Ş.
Siteler Mahallesi Necmettin Giritlioğlu Cad.
SOCAR Türkiye Aliağa Yönetim Binası No 6/1
Aliağa-İzmir/Türkiye

30 Haziran 2025

DRT Kurumsal Finans

Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.

Deloitte Values House
Maslak No1
34398 İstanbul
Tel: +90 (212) 366 60 00
www.deloitte.com.tr

Sayın Petkim Petrokimya Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeleri,

Petlim Limancılık Tic. A.Ş.'nin ("Petlim" veya "Hedef Şirket") değerlendirme çalışmasını içeren nihai raporumuz görüşlerinize sunulmuştur.

Bu rapor, DRT Kurumsal Finans Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. ("Deloitte") tarafından Petkim Petrokimya Holding A.Ş. ("Petkim" veya "Şirket") yönetiminin talebi üzerine Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") mevzuatı gereğince planlanan bir grup içi hisse alım satım işlemi kapsamında Petlim'in %100 hisselerinin 28 Şubat 2025 ("Değerleme Tarihi") tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer aralığının tespit edilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

Bu rapor, taraflar arasında 1 Mart 2025 tarihinde imzalanan Hizmet Sözleşmesi ("Sözleşme") ile 11 Nisan 2025 ve 27 Haziran 2025 tarihli ek protokollerde yer alan maddelere uygun olarak hazırlanmıştır.

Değerleme çalışması, Sözleşme'de belirtilen hizmetlerin kapsamına uygun olarak Şirket yönetimi tarafından paylaşılan operasyonel öngörüler ve varsayımlar baz alınarak hazırlanmıştır. Dolayısıyla rapor kapsamında kullanılan finansal bilgilerin doğruluğuna ilişkin bir denetim görüşü sunulmayacaktır.

Bu rapor, Sözleşme kapsamında, Şirket yönetimi için hazırlanmıştır. Şirket yönetimine teslim edilen raporun mülkiyeti münhasıran ve sadece Şirket 'a ait olacaktır. Şirket önceden alınmış yazılı izin olmaksızın değerlendirme raporunu yasal kurumlar ve düzenleyici otoriteler hariç üçüncü kişilere açıklayamaz. Deloitte, Şirket'in raporu paylaşacağı üçüncü kişilerin, rapora dayalı alacakları kararlardan ve bu kararların sonuçlarından hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

Saygılarımızla,

Gökhan Altun

Ortak

DRT Kurumsal Finans Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED Üye Şirketi

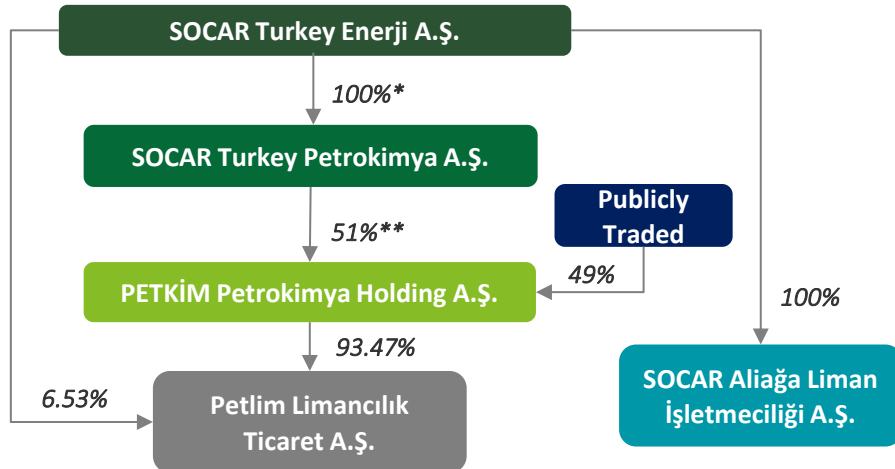


Yönetici Özeti | Amaç & Kapsam

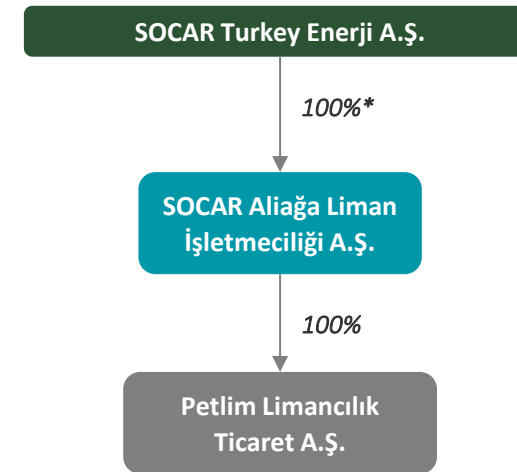
Amaç & Kapsam

- Rapor, Şirket'in talebi üzerine, planlanan bir grup içi hisse alım satım işlemi kapsamında Petlim'in %100 hisselerinin 28 Şubat 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer aralığının tahmin edilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Söz konusu planlanan grup içi hisse alım satımı, Petkim Petrokimya Holding A.Ş.'ye ait %93,47 ile SOCAR Türkiye Enerji A.Ş.'ye ait %6,53 oranındaki hisselerin, SOCAR Aliğa Liman İşletmeciliği A.Ş.'ye ("SOCAR Terminal") devrini kapsayacaktır ("İşlem"). Böylece Petlim'in %100 hissesi, SOCAR Türkiye Enerji A.Ş.'nin %100 iştiraki olan SOCAR Terminal'in mülkiyetine geçecektir.
- Bu rapor, yalnızca Şirket ve hissedarlarının belirtilen amaçlar doğrultusunda faydalanması için hazırlanmıştır. Aksi takdirde, Deloitte'un yazılı onayı alınmadıkça başka hiçbir amaçla kullanılamaz.
- Bu çalışmanın amacı doğrultusunda, Gerçeğe Uygun Değer, "Piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak kabul edilmiştir" (UFRS 13 – Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü). Yukarıdaki tanımdan anlaşıldığı üzere, gerçeğe uygun değer, değerlendirme konusu hisselerin serbest piyasadaki olası alış-satış fiyatına her zaman eşit olmayabilir.
- Hedef Şirket'in ortaklık yapısına İşlem öncesi ve sonrası olmak üzere aşağıda yer verilmiştir.

İşlem Öncesi Ortaklık Yapısı



İşlem Sonrası Ortaklık Yapısı



*Injaz Projects Limited, hisselerin %0.000005'ine sahiptir.

**Türkiye Cumhuriyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi, 1 hisseye sahiptir.



Yönetici Özeti | Amaç & Kapsam

Kısıtlayıcı Koşullar ve Temel Noktalar

- Petlim, SOCAR Terminal tarafından yine Petlim'e ait arazi üzerinde, bu araziye de içeren altyapı ve üstyapıları kullanarak gerçekleştirdiği operasyonların karşılığında bir ödeme almaktadır. Petlim ve SOCAR Terminal arasındaki bu ilişki bir sözleşme ("İşletme Sözleşmesi") çerçevesinde yapılandırılmıştır. Petlim ve SOCAR Terminal, İşletme Sözleşmesi'nin revizyonuna istinaden 28 Şubat 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihinden itibaren geçerli olacak bir değişiklik protokolü imzalamışlardır.
- Bu değişiklik protokolüne göre, Petlim'e yapılacak olan ödeme SOCAR Terminal'in gerçekleştirdiği operasyonlardan elde edilen yıllık gelirinin %17,2'si olarak belirlenmiştir. SOCAR Terminal, Petlim'den İşletme Sözleşmesi aracılığıyla arazi kullanım hakkını elde etmiştir. Söz konusu arazinin, devlete ait olması ancak bu araziye yapılan terminal ve liman yatırımlarının karşılığında 49 yıllığına Petlim'e tahsis edilmiştir. Bu nedenle, Petlim ve SOCAR Terminal arasında oluşturulan bu yapı bir alt kiralama anlaşması yapısına benzemektedir. Yönetim tarafından sağlanan bilgiye dayanarak, kullanım hakkının süresinin uzatılması önceliği Petlim'e ait olduğundan, bu kullanım hakkının 2044 yılı sonrasında da devam edeceği varsayılmaktadır.

Uygulanan Değerleme Yöntemleri

- Petlim'in değerine ilişkin tahminlere ulaşmak amacıyla, işletme değerlemesinde genel kabul görmüş üç temel yaklaşımdan ikisi olan gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı dikkate alınmıştır. Üçüncü yaklaşım olan piyasa yaklaşımı ise bu çalışma kapsamında uygun bulunmamıştır.

1- Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, bir varlığın veya işletmenin değerinin, söz konusu varlık veya işletmeden gelecekte elde edilmesi beklenen ve yatırımcılara dağıtılabilir nitelikteki kazançların, bugünkü değerine indirgenmesi esasına dayanır.

İndirgenmiş Nakit Akımı ("İNA") Yöntemi

- Bu yöntem, değerlemeye konu varlık veya işletmenin, makul bir projeksiyon dönemi boyunca yaratması öngörülen nakit akımlarının tahmin edilmesini ve bu akımların, uygun bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesini esas alır.

Kullanılacak iskonto oranı; paranın zaman değeri, enflasyon beklentileri ve ilgili varlık ya da işletmeye özgü risk unsurlarını dikkate alacak şekilde belirlenmelidir.

2- Piyasa Yaklaşımı

Petlim, kendi yürüttüğü herhangi bir operasyonel faaliyeti olmaksızın; bir gayrimenkul varlık sahibi olarak faaliyet gösterdiği için bu değerlendirme çalışması kapsamında piyasa yaklaşımı uygun bir yaklaşım olarak değerlendirilmemiştir.

3- Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir işletmenin, işletme üzerindeki mülkiyet payının veya menkul kıymetin değerinin, bilanço bazlı yöntemlerle, varlıkların makul değeri ile yükümlülüklerin netleştirilmesi yoluyla hesaplanmasına dayanır. Bu yaklaşım, şirketin muhasebe kayıtlarında yer alan maddi ve maddi olmayan varlıkların ve borçların makul değerleri dikkate alınarak net işletme değerinin belirlenmesini amaçlar.

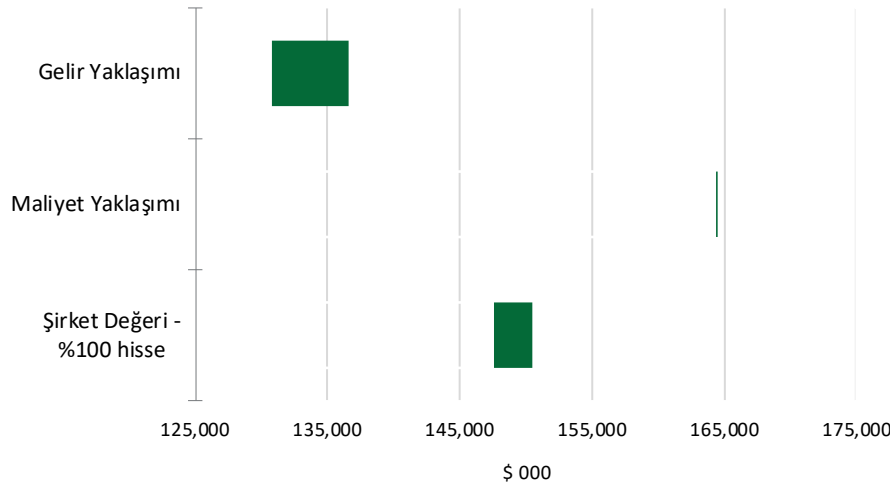


Yönetici Özeti | Değerleme Sonuçları

Değerleme Sonuçları

\$ 000	Ağırlık	Sonuç	Düşük	Yüksek
Gelir Yaklaşımı	50%	133,269	130,743	136,567
İndirgenmiş Nakit Akımı	100%	133,269	130,743	136,567
Maliyet Yaklaşımı	50%	164,384	164,384	164,384
Yatırılan Sermaye	100%	164,384	164,384	164,384
Şirket Değeri - %100 hisse		148,826	147,563	150,475
Net Finansal Pozisyon		(161,387)	(161,387)	(161,387)
Özsermaye Değeri - %100 hisse		(12,560)	(13,823)	(10,911)

Değerleme Sonuçları



Değerleme Sonuçları

- Değerleme sonuçları, soldaki tabloda sunulmuştur.
- Petlim'in konsolide gerçeğe uygun değerini belirlemek için gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı uygulanmıştır. Gelir ve maliyet yaklaşımına %50 ağırlık verilmiştir. Petlim, kendi yürüttüğü herhangi bir operasyonel faaliyeti olmaksızın; bir gayrimenkul varlık sahibi olarak faaliyet gösterdiği için bu değerlendirme çalışması kapsamında piyasa yaklaşımı uygun bir yaklaşım olarak değerlendirilmemiştir.
- İndirgenmiş Nakit Akımı ("İNA") analizi, geleceğe dair görece öznel yargıları içerir, ancak Petlim'in beklenen gelecekteki nakit akışlarına dair kapsamlı bir analize dayanmaktadır. Alternatif Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti ("AOSM") hesaplamalarına dayalı olarak yapılan duyarlılık analizi kapsamında çeşitli İNA değerleri aralığı hesaplanmıştır..
- Gelir ve maliyet yaklaşımları uygulanarak elde edilen Değerleme sonuçlarına göre Petlim'in şirket değeri, sol taraftaki tabloda sunulduğu üzere **147,6 milyon USD ile 150,5 milyon USD** aralığında tahmin edilmiştir. Ancak, şirket değerinin net borç pozisyonundan daha düşük olması nedeniyle, Petlim'in hisseleri için pozitif bir öz sermaye değeri hesaplanamamaktadır.

Deloitte; İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”) şirketini, üye firma ağındaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişiliklerden bir veya birden fazlasını ifade etmektedir. DTTL ve üye firmalarının her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişiliktir. DTTL (“Deloitte Global” olarak da anılmaktadır) müşterilere hizmet sunmamaktadır. Global üye firma ağıımızla ilgili daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com/about adresini ziyaret ediniz.

DRT Kurumsal Finans Danışmanlık Hizmetleri A.Ş., DTTL üye şirkettir.

Deloitte, denetim, danışmanlık, finansal danışmanlık, risk yönetimi, vergi ve ilgili alanlarda, birçok farklı endüstride faaliyet gösteren özel ve kamu sektörü müşterilerine hizmet sunmaktadır. Deloitte her beş Fortune Global 500® şirketinden dördüne hizmet verirken, dünya çapında farklı bölgelerde 150’den fazla ülkede yer alan global üye firma ağı ile, müşterilerinin iş dünyasında karşılaştıkları zorlukları aşmalarına destek olmak ve başarılarına katkıda bulunmak amacıyla dünya standartlarında yüksek kalitede hizmetler sunmaktadır. Deloitte’un 225.000’i aşan uzman kadrosunun iz bırakan bir etkiyi nasıl yarattığı konusunda daha fazla bilgi almak için Facebook, LinkedIn ya da Twitter sayfalarımızı takip ediniz.

Bu belgede yer alan bilgiler sadece genel bilgilendirme amaçlıdır ve Deloitte Touche Tohmatsu Limited, onun üye firmaları veya ilişkili kuruluşları (birlikte, “Deloitte Network” olarak anılacaktır) tarafından profesyonel bağlamda herhangi bir tavsiye veya hizmet sunmayı amaçlamamaktadır. Şirketinizi, işinizi, finansmanınızı ya da mali durumunuzu etkileyecek herhangi bir karar ya da aksiyon almadan, yetkin bir profesyonel uzmana danışın. Deloitte Network bünyesinde bulunan hiçbir kuruluş, bu belgede yer alan bilgilerin üçüncü kişiler tarafından kullanılması sonucunda ortaya çıkabilecek zarar veya ziyandan sorumlu değildir.