

1. YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi ve Sayısı	30.10.2020, 2020/3
Değerlemeyi Yapan Şirketin Unvanı	Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Değerlemeyi Yapan Şirketin Adresi	Büyükdere Caddesi Metrocity A Blok No 171 Kat 17 1.Levent/İSTANBUL
Değerlemeyi Yapan Kişi	Özgecan Fırıldak, Genel Müdür Yardımcısı, Kurumsal Finansman (SPL Düzey 3 Lisans, Sicil no 200303)
Raporu Talep Eden	Pamukova Elektrik Üretim A.Ş.
Değerlemeye Konu Şirket	Bomonti Elektrik Mühendislik Müşavirlik İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.
Ticaret Sicil No	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü - 639184
İş Adresi	Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Apt. No : 9/53 Sarıyer/İstanbul
Değerlemeyi Yapan Şirketin Değerlenen Varlık ile İlişkisi	Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.' nin değerlemesi yapılan Şirket ile Zorunlu Pay Alım Teklifi Aracılığı haricinde iş ilişkisi bulunmamaktadır.
Değerleme Sözleşmesi Tarihi	14.10.2020
Değerleme Tarihi	30.10.2020

Bu raporun amacı Pamukova Elektrik Üretim A.Ş. ("Pamukova Elektrik") ile Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Metro Yatırım") arasında 14.10.2020 tarihinde imzalanmış olan "Şirket Değerinin Tespitine Yönelik Değerleme Çalışmasına İlişkin Hizmet Sözleşmesi" kapsamında, Bomonti Elektrik Mühendislik Müşavirlik İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.' nin (Bomonti Elektrik, Şirket) değerini rapor tarihi itibarıyla sağlanan bilgi, veri ve projeksiyonlar çerçevesinde, bilinen ve genel kabul görmüş değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemektir. Değerleme çalışmasının; SPK' nun III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ' i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında yürütüldüğünü ve tüm yönleriyle, ilgili standartlara uygun olduğunu beyan ederiz.

Bomonti Elektrik, 18.12.2007 tarihinde her nevi enerji tesisi inşa etmek, işletmek amacı ve ana sözleşmesinde yazılı olan diğer işleri yapmak amacıyla kurulmuştur.

Şirket, Türkiye Elektrik Kurumu dışındaki kuruluşların elektrik üretimi, dağıtımı ve ticareti ile görevlendirilmesi hakkındaki 3096 sayılı Kanunun 4. Maddesi ve söz konusu Kanun maddesinin uygulanmasıyla ilgili 4 Eylül 1985 tarih ve 18858 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Elektrik Kurumu dışındaki kuruluşlarla elektrik enerjisi kurma ve işletme izni verilmesi esaslarını belirleyen yönetmelik hükümleri uyarınca Adıyaman ili sınırları içerisinde Şifrin Regülatörü ve Hidroelektrik Santrali tesisi için elektrik üretim lisansına sahiptir. 25.03.2010 tarih ve 2481-24 sayılı karar ile EÜ/2481-24/1609 numaralı üretim lisansı tesis edilmiştir. Şirket 22.11.2012 tarihinde 6,744 MW kurulu gücünde olan hidroelektrik santrali işletmeye açmış ve elektrik üretimlerine başlamıştır. İşletmenin yıllık üretim kapasitesi 59,042,40 MW'dır. Tesisin yıllık kapasite kullanım oranları, değişen iklim şartları ve mevsimsel etkilere göre değişkenlik gösterebilmektedir.

Şirket Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Apt. No : 9/53 Sarıyer/İstanbul adresinde mukimdir.

30.06.2020 tarihi itibarıyla Şirket'in bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 12'dir (31.12.2019: 12).

Bu Fiyat Tespit Raporu, SPK' nun III-62.1 Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği' gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)' na uygun şekilde hazırlanmıştır. Buna göre; Şirket değerlemelerinde üç temel yaklaşım uygulanır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Bu yöntemler;

- a) Pazar Yaklaşımı, (Piyasa Çarpanları)
- b) Gelir Yaklaşımı, (İndirgenmiş Nakit Akımları – İNA)
- c) Maliyet (Net varlık Değeri) Yaklaşımı

olarak sıralanabilir.

Bomonti Elektrik' in faaliyet gösterdiği sektör göz önüne alınarak yapılan değerlendirme çalışmasında “**Pazar Yaklaşımı**”, “**Gelir Yaklaşımı**” ve “**Maliyet Yaklaşımı**” yöntemleri incelenmiştir. Kullanılan yaklaşım ve yöntemler değerlemenin amacına uygundur.

Yöntemlerin verdiği sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Değerleme Yöntemi	Piyasa Değeri (TL)	Hisse Başına Değerler (TL)
1) Pazar Yaklaşımı Yöntemi	72.398.376	4,26
2) Gelir Yaklaşımı Yöntemi	38.093.349	2,24
3) Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	40.469.620	2,38
Ağırlıklandırılmış Şirket değeri (Pazar yaklaşımı %50, Maliyet yaklaşımı % 50 Ağırlık)	56.433.998	3,32

Tablodan da görüleceği üzere Pazar Yaklaşımı Yöntemi % 50, Maliyet Yaklaşımı Yöntemi % 50 ağırlıklandırılmıştır. Gelir Yaklaşımı Yöntemi Şirket' in Özsermaye değerinin altında sonuç verdiği için yatırımcı lehine aşırı uç kabul edilmiş ve değerlendirme harici tutulmuştur. Sonuç olarak Bomonti Elektrik için yapılan değerlendirme çalışması neticesinde Şirket değeri **56.433.998 TL** olarak hesaplanmıştır. Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi olan 17.000.000 TL'ye göre birim pay değeri **3,32 TL**'ye karşılık gelmektedir.

Değerlemede kullanılan verilerin, güvenilir, adil ve makul olduğunu beyan ederiz.

2) DEĞERLEME ÇALIŞMASI

Pamukova Elektrik, Bomonti Elektrik' in Şirket değerinin ve “birim pay değeri” nin tespit edilerek, Şirket paylarına ilişkin olarak zorunlu pay alım teklifi sürecinde zorunlu pay alım teklifi fiyatının tespit edilmesi amacıyla SPK' ya teslim edilmek üzere Değerleme Raporu hazırlanmasını talep etmiştir.

a) Değerlemeye İlişkin Varsayım, Sınırlayıcı Şart, Özel ve Olağandışı Varsayımlar

Bu çalışma, Şirket tarafından sağlanan bilgiler kullanılarak hazırlanmış, Şirket'in mevcut yapısı ile geleceğe ilişkin kurumsal ve sektörel beklentiler değerlendirilmiş ve bu süreçte