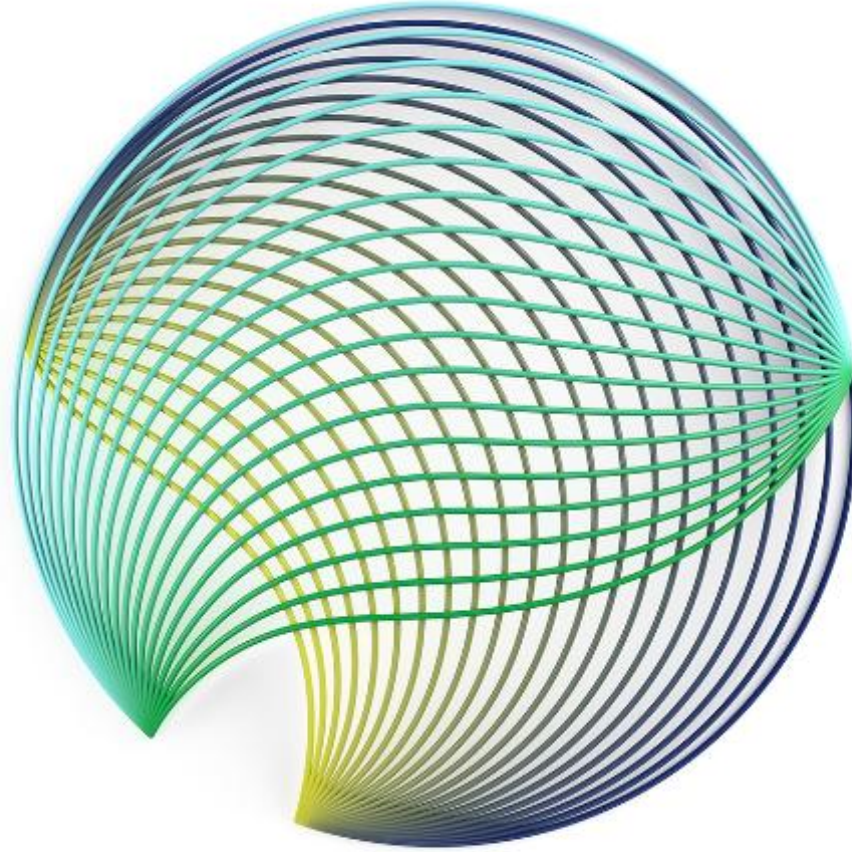




Datema Bilişim Ticaret A.ř.

Özet Değerleme Raporu

Kurumsal Finans Hizmetleri | 8 Eylül 2026

Strategy, Risk & Transactions



Özel ve Gizlidir

İçerik

Yönetici Özeti

4

Gökhan Altun

Ortak

Alper Alkan

Ortak

Barbaros Albayrak

Müdür

Önemli Uyarı

Bu özet rapor sözleşmede ("Sözleşme") tanımlandığı şekilde Eka Enerji ve Teknoloji A.Ş. ("Şirket") için kesinlikle özel ve gizlidir. Sözleşmede açıkça belirtildiği üzere özet rapor herhangi bir belgede alıntılanmamalı veya atıfta bulunulmamalı, kopyalanmamalı ve kısmen veya tamamen başka herhangi bir tarafa sunulmamalıdır .

Bu özet rapora dayalı olarak yapılabilecek herhangi bir işlem hakkında DRT Kurumsal Finans Danışmanlık Hizmetleri A. Ş. sorumluluk taşımamaktadır.

Bu özet rapor elektronik ve basılı kopya formatında sunulmuş olabilir. Bu nedenle, bu dokümanın birden çok kopyası ve versiyonu farklı ortamlarda bulunabilir. Sadece nihai imzalı bir kopya kesin olarak görülmelidir.

Ercan Alioğlu
Eka Enerji ve Teknoloji A.Ş.
Barbaros mah. Mor sümbük sk. Nidakule No:7/3 F İç Kapı No: 3
Ataşehir / İstanbul
8 Eylül 2026

**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 Alioğlu,

Datema Bilişim Ticaret A.Ş. ("Datacasa" veya "Hedef Şirket") için yürütülen değerlendirme çalışmasını içeren özet rapor ekte sunulmuştur.

Bu özet rapor, DRT Kurumsal Finans Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. ("Deloitte") ile Eka Enerji ve Teknoloji A.Ş. ("Şirket" veya "Eka") yönetiminin talebi üzerine, Datacasa'nın 31 Ağustos 2026 ("Değerleme Tarihi") itibarıyla pazar değeri aralığını tahmin etmek amacıyla hazırlanmıştır.

Bu özet rapor 31 Ağustos 2026 tarihinde Deloitte ile Eka arasında imzalanan Sözleşme'de yer alan maddelere uygun olarak hazırlanmıştır.

Raporumuzla ilgili sorularınızı her zaman cevaplamaya hazır olduğumuzu belirtmek isteriz.

Saygılarımızla,

Gökhan Altun

Ortak

DRT Kurumsal Finans Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.

Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED



Yönetici Özeti

Yönetici Özeti

4



Yönetici Özeti | Amaç ve Kapsam

Raporun Amacı ve Kapsamı

- Bu özet rapor, potansiyel bir hisse alımı öncesinde, Şirket üst yönetiminin ve ortaklarının bilgilendirilmesi amacıyla Datacasa'nın %100 hisselerinin değerleme tarihi itibarıyla pazar değeri aralığının tahmin edilmesi olarak belirlenmiştir.

Raporun Kullanımı

- Bu özet rapor, Eka ile Deloitte arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen Sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmış olup Deloitte'un değerleme çalışmasıyla ilgili bulgularını içermektedir.
- Bu özet rapor Datacasa'nın %100 hisselerinin pazar değer aralığının tespit edilmesi doğrultusunda kullanılmalı bunun dışında herhangi bir amaç için içinden alıntılar yapılmamalı veya kullanılmamalıdır.

Kısıtlayıcı Koşullar ve Belirleyici Unsurlar

- Bu özet raporda yer verilen, ileriye dönük finansal bilgiler dahil olmak üzere, tüm finansal ve operasyonel veriler Hedef Şirket yönetimi tarafından sunulmuştur. İlgili tüm analizler, verilerin doğru olduğu varsayılarak yapılmıştır. Paylaşılan verilerin eksik ve/veya yanlış olması ve bu özet raporda yer alan değerlendirme sonuçlarını önemli ölçüde etkilemesi durumunda Deloitte sorumlu olmayacaktır.
- İleriye dönük finansal bilgilerde kullanılan öngörüler ve varsayımlar Şirket yönetimi sorumluluğunda olup, varsayımlar üzerinde gerekli gördüğümüz durumlarda değişiklik yapmakla beraber, varsayımların gerçekleştirilebilirliği ve doğruluğu konusunda herhangi bir sorumluluk kabul etmemekteyiz.
- Bu özet raporda sunulan finansal veriler Şirket yönetiminden alınmıştır ve Deloitte'a sağlanan verilerin doğruluğunu denetlememiştir. Tüm analizler, (i) sağlanan verilerin doğru ve eksiksiz olduğu, (ii) Şirket yönetiminin kullanılan finansal verilere ait tüm yasal ve diğer kısıtlamalar hakkında tam bilgi sahibi olduğu, (iii) Şirket'in yönetiminin ve ortaklarının dürüst ve profesyonel ilkeler çerçevesinde hareket ettiği temeliyle gerçekleştirilmiştir.

Kısıtlayıcı Koşullar ve Belirleyici Unsurlar (devamı)

- Şirket'in faaliyetleri için gerekli tüm lisansların, kullanım haklarının, onay mektubunun veya diğer yasal veya idari izinlerin mevcut olduğu veya kolayca alınabileceği veya yenilenebilir olduğu varsayılmaktadır.
- Şartlar ve olayların tahmin edildiği şekilde gerçekleşmemesinden dolayı öngörülen ve gerçekleşen sonuçlar arasında önemli farklılıklar oluşabileceğini hatırlatmak isteriz.
- Çalışmamız genel kabul görmüş denetim standartlarına göre tam kapsamlı veya sınırlı bir denetim çalışmasını içermemektedir.
- Çalışmada, tarafımıza temin edilen bilgilerin tam ve doğru olduğu kabul edilmiş ve kamuya açık bilgilere erişim dışında, ayrıca bir mali inceleme veya durum tespit çalışması gerçekleştirilmemiştir. Dolayısıyla özet rapor kapsamında kullanılan finansal bilgilerin doğruluğuna ilişkin bir denetim görüşü sunulmamaktadır.

Değerlemeye Konu Varlık

- Değerlemeye konu varlık, Datacasa'nın %100 hisseleridir.
- Şirket yönetiminden alınan bilgiye göre, Şirket hisseleri veya varlıkları üzerinde herhangi sınırlama/takyidat mevcut değildir.

Şirket ile İlişki

- Deloitte tarafından Şirket'e son 3 yıl içerisinde herhangi bir değerlendirme hizmeti verilmediğini beyan ederiz.

Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluş

- DRT Kurumsal Finans Danışmanlık Hizmetleri A.Ş., SPK Kurul Karar Organı'nın 06.10.2022 tarih ve 58/1477 sayılı Kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" listesinde yer almaktadır.



Yönetici Özeti | Amaç ve Kapsam

Bağımsızlık

- Deloitte ve proje ekibi, işleme ilişkin herhangi bir maddi çıkar gözetmemektedir. Deloitte'un işbu özet rapor kapsamında alacağı ücret, bu çalışmanın sonuçlarına bağlı değildir. Deloitte'un, Eka ile doğrudan ve dolaylı olarak sermaye ve yönetim ilişkisi bulunmamaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları'na Uyum Beyanımız

- Değerleme çalışmasını SPK'nın III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Tebliği uyarınca Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında gerçekleştirdiğimizi beyan ederiz.

Değer Esası

- Değerleme çalışması kapsamında değer esası 'pazar değeri' olarak belirlenmiştir. Pazar değeri UDS 104/30.1'de aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

"Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır"

Değerleme Tarihi

- Çalışmanın amacı kapsamında değerlendirme tarihi 31 Ağustos 2026 olarak kabul edilmiştir.

Değerleme Para Birimi

- Değerleme çalışması Hedef Şirket'in özet raporlamasında da dikkate alınan fonksiyonel para birimi olan Türk Lirası ("TL") üzerinden yapılmıştır.

Rapor Tarihi ve Numarası

- İşbu özet rapor, DRT – Rapor / 2026 – 0901 numaralı olarak 8 Eylül 2026 ("Özet Rapor Tarihi") tarihinde hazırlanmıştır.

Finansal Tablolar

- Değerleme çalışmasında 2023, 2024 ve 2025 yıl sonu ile 30 Haziran 2025 ve 2026 ara dönemine ilişkin Hedef Şirket tarafından hazırlanmış Vergi Usul Kanunu'na ("VUK") uygun mali tablolar kullanılmıştır.

Bilgi Kaynakları

- Değerleme çalışmasında kullanılan Mergermarket veri tabanı, S&P Capital IQ, The Economist Intelligence Unit ("EIU"), Pitchbook, Kamuoyunu Aydınlatma Platformu ("KAP") kamu kurumları, medya kuruluşları, uluslararası finans kuruluşları ve değerlendirme uzmanlarınca güvenilir olduğu kabul edilen diğer kaynaklardan sağlanmıştır.

Kullanılan Değerleme Yöntemleri

- Değerleme çalışmamızda gelir ve piyasa yaklaşımından faydalanılmıştır.

1- Gelir Yaklaşımı

- Gelir yaklaşım hesaplamaları kapsamında indirgenmiş nakit akışları ("İNA") yöntemi kullanılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışları ("İNA") Yöntemi

- İNA yöntemi, bir şirketin gelecek için öngörülen net nakit akımlarının, belirlenen bir iskonto oranı ile değerlendirme tarihine indirgenmesi esasına dayanır.
- İNA yöntemi, şirkete özel büyüme ve nakit akım tahminlerine dayalı bir yöntem olması sebebiyle yatırımcılar tarafından en sık tercih edilen yöntemdir. Ancak, aynı zamanda gelecekle ilgili sübjektif değerlendirmeler içermektedir.
- Bu yöntem bir şirketin gelecekteki gelir, faaliyet giderleri, işletme sermayesi gereksinimi ve yatırım harcamalarının bir projeksiyon dönemi süresince öngörülmesini gerektirmektedir.
- İNA çalışmasında 1 Ocak 2026 – 31 Aralık 2030 dönemini ("Tahmin Dönemi") kapsayan firmaya ait serbest nakit akışları (free cash flows to firm) dikkate alınmıştır.

Yönetici Özeti | Amaç ve Kapsam

Kullanılan Değerleme Yöntemleri (devamı)

2- Piyasa Yaklaşımı

- Piyasa yaklaşımında bir şirketin değeri benzer sektörlerde faaliyet gösteren halka açık şirketlerin çarpanları kullanılarak tahmin edilmektedir.

Benzer Şirketler Yöntemi

- Bu yöntemde bir şirketin değeri benzer sektörde faaliyet gösteren halka açık şirketlerin değerleme çarpanları kullanılarak bulunmaktadır.
- Benzer Şirketler Yöntemi kapsamında, Standard & Poor's veri tabanı Capital IQ'da Türkiye ve global ölçekte "Veri Merkezi odaklı GYO (Data Center REIT)/ Veri Merkezi / Kolokasyon Veri Merkezi" sektöründe faaliyet gösteren halka açık şirketlerin Şirket Değeri / FAVÖK çarpanları analiz edilmiştir.
- Bu alanlarda seçilen benzer şirketlerin ŞD/FAVÖK medyan ve ortalama çarpanları Datacasa'nın 2025 ve 2026 FAVÖK tutarlarına uygulanmıştır.

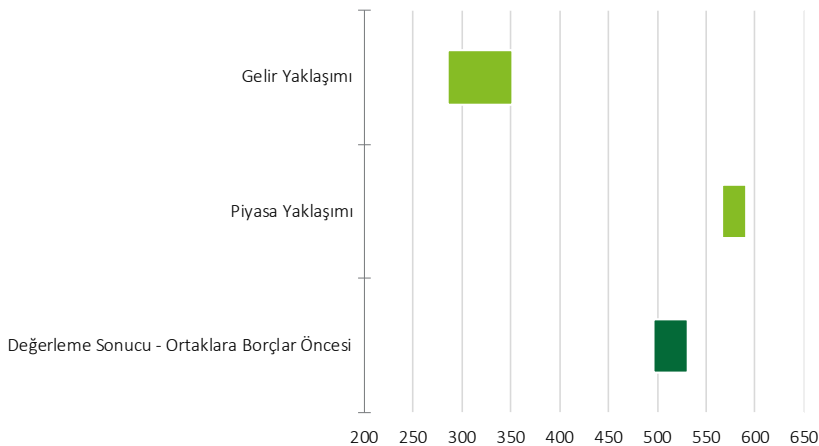


Yönetici Özeti | Değerleme Sonucu

Değerleme Sonuçları

TL mn	Ağırlık	Sonuç	Düşük	Yüksek
Gelir Yaklaşımı	25%	316,2	284,8	351,7
İndirgenmiş nakit akımı	100%	316,2	284,8	351,7
Piyasa Yaklaşımı	75%	585,6	567,9	603,3
Benzer Şirketler - 2025	50%	534,9	523,7	546,1
Benzer Şirketler - 2026	50%	636,3	612,2	660,4
Değerleme Sonucu - Ortaklara Borçlar Öncesi		518,3	497,2	540,4
Ortaklara Borçlar		128,4	128,4	128,4
Değerleme Sonucu - Ortaklara Borçlar Sonrası		646,7	625,6	668,8

Değerleme Sonuçları



Değerleme Sonucu

- Değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı kapsamında İNA yöntemi, piyasa yaklaşımı kapsamında sadece benzer şirket yöntemi kullanılmıştır.
- Benzer işlemler yönetiminin uygulanmasında, benzer işlemlere konu olan şirketlerin FAVÖK verilerine kamuya açık kaynaklardan yeterli ölçüde ulaşılamaması nedeniyle karşılaştırılabilir ve güvenilir bir veri seti oluşturulamamıştır.
- İNA yöntemi subjektif varsayımlar içermekle birlikte, şirketin gelecekteki nakit akımlarına dayalı detaylı bir analize dayanmaktadır. AOSM ve devam eden büyüme oranına ilişkin duyarlılık analizi sonuçları yandaki tabloda sunulmuştur. Değer aralığı hesaplanırken AOSM için $\pm \%1$, devam eden büyüme oranı için ise $\pm \%1$ duyarlılık analizi uygulanmıştır.
- Piyasa yaklaşımı için benzer şirket verileri toplanmış ve incelenmiştir. Bu kapsamda “Veri Merkezi / Kolokasyon” sektörlerinde faaliyet gösteren halka açık şirketlerin çarpanları dikkate alınmıştır.
- Sonuç olarak, gelir yaklaşımına %25 ve piyasa yaklaşımına %75 ağırlık verilerek Datacasa’nın pazar değeri 31 Ağustos 2026 tarihi itibarıyla **497 – 540 milyon TL** aralığında hesaplanmıştır.
- Yandaki tabloda öncelikli olarak borçlar düşülmüş haliyle özsermaye değeri gösterilmiştir. Ortaklara borçlar kaleminin sermayeye ilave edilmesi gibi bir durumda ise değerlendirme sonucu **626 – 669 milyon TL** aralığında hesaplanmaktadır.

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 ağımla 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.