Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.

Değerleme Raporu

KPMG Türkiye I Kurumsal Finansman | Değerleme Hizmetleri Danışmanlığı

3 Ocak 2024

Gizli ve Özeldir

KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş.
İş Kuleleri, Kule 3, Kat:1-9,
Levent, Beşiktaş, 34330 İstanbul
Telefon +90 (212) 316 60 00
Telefaks +90 (212) 316 60 60

Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.'nin Yönetim Kurulu'na,

Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş. ("Müşteri" veya "Vakıf Enerji")'nin talebi doğrultusunda Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş. ("Vakıf Enerji" veya "Şirket" veya "Hedef Şirket")'nin 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ("Değerleme Tarihi") gerçeğe uygun hisse değer aralığının hesaplanmasında görevlendirilmiş bulunmaktayız. Bu değerleme raporu ("Rapor") KPMG olarak sektörde edindiğimiz bilgi ve birikimler doğrultusunda ve halka açık bilgiler göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

Bu Rapor SPK'nın III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'i gereği Uluslararası Değerleme Standartları ("UDES") kapsamında hazırlanmış olup tüm yönleriyle UDES uyumludur.

Bu Rapor KPMG ile Vakıf Enerji arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 10 Kasım 2023 tarihli sözleşmenin hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmış olup KPMG'nin değerleme ile ilgili bulgularını beyan etmektedir ve bu sözleşmenin getirdiği tüm şartlara bağımlı ve uygundur.

Çalışmanın bulguları ve varılan sonuçlar bu raporun ilerleyen sayfalarında yer almaktadır. Çalışma sırasında, Vakıf Enerji'ye ait 01.01.2020 - 30.09.2023 dönemine ait VUK ile uyumlu mali tablolar ile diğer finansal bilgiler tarafımıza iletilmiştir. Geçmiş dönem finansal tabloları ve diğer finansal bilgiler bağımsızlık ilkeleri çerçevesinde tarafımızca ayrıca denetime tabi tutulmamıştır.

Değerleme analizinde kullanılan yöntemler herhangi bir genel kabul görmüş denetim standardına göre olmayıp tam kapsamlı veya sınırlı bir denetim çalışmasını içermemektedir. Projede, tarafımıza temin edilen bilgilerin tam ve doğru olduğu kabul edilmiş kamuya açık bilgilere erişim dışında, ayrıca bir finansal inceleme veya durum tespit çalışması gerçekleştirilmemiştir. Dolayısıyla, tarafımıza iletilen mali tablolar üzerinde herhangi bir fikir ya da teminat beyan etmemekteyiz.

Genellikle şartlar ve olaylar beklenildiği gibi gelişmeyebildiğinden, tahmin edilen ve gerçekleşen finansal sonuçlar arasında farklılıkların doğabileceğine ve bu farklılıkların varılan sonuçlarda değişikliklere neden olabileceğine dikkatinizi çekmek isteriz. Geleceğe yönelik tahmini finansal tabloların ve bunların bağlı olduğu varsayımların uygulama sorumluluğu Vakıf Enerji'ye aittir. KPMG'nin bu varsayımların uygulanması ve gerçekleştirilmesi konusunda herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

Değerleme raporumuz Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı'nın 31.12.2023 tarihli denetlenmiş mali tablolarında Vakıf Enerji'nin gerçeğe uygun hisse değerinin yansıtılması aşamasında Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı'na referans teşkil etmesi amacı ile hazırlanmıştır. Bunun dışında hiçbir amaca yönelik olmayıp Müşteri'nin dahili kullanımı ile sınırlıdır. Aksi halde, bizim yazılı iznimiz olmadan, kısmen veya tamamen çoğaltılamaz, dağıtılamaz veya içerdiği bilgilere referans verilemez.

Bulgularımızın, Vakıf Enerji için üçüncü şahıslar tarafından yapılabilecek tekliflerin kabulü ya da reddi doğrultusunda, öneri veya tavsiye teşkil etmediği dikkate alınmalıdır. Değerleme analizleri sonucunda ortaya çıkan hisse değer aralığı potansiyel alıcılara teklif etme kararları tamamıyla Şirket tarafından verilecektir. Potansiyel Yatırımcıların risk kriterleri, yatırım ve stratejik hedefleri, ülke ve ekonomik beklentileri, ticari ve operasyonel sinerjileri, hesaplayacakları ve/veya teklif edecekleri şirket değerini etkileyecek ve zamanlamamasına göre farklılık gösterebileceğini not etmek isteriz. Bu raporun muhatabı Vakıf Enerji olacaktır.

İstanbul, 3 Ocak 2024

KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş.

Burak Yıldırım

Değerleme Hizmetleri Bölümü, Şirket Ortağı

© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

Terimler Sözlüğü

%	Yüzde
000	Bin
A.Ş.	Anonim Şirketi
AOSM	Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti
Değerleme Tarihi	30 Eylül 2023
KDV	Katma Değer Vergisi
KFE	Konut Fiyat Endeksi
KPMG	KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş.
Müşteri / Şirket	Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.
NAD	Düzeltilmiş Net Aktif Değer
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TL	Türk Lirası
USD	Amerika Birleşik Devletleri Doları
Vakıfbank	Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı
VUK	Vergi Usul Kanunu

© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

İçerikler

01	Rapor Bilgileri	5
02	Yönetici Özeti	8
03	Şirket Profili	10
04	Değerleme Yaklaşımları	12
05	Değerleme Analizi	14
5.1	Varlık Yaklaşımı	15
06	Ekler	18

© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

01

Rapor Bilgileri

© 2024 KPMG Yönetim DanışmanlığıA.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

Rapor Bilgileri

Rapor Tarafları	Bu değerleme raporu; Levent, İş Kuleleri, Kule 3, Kat:1-9, 34330 Beşiktaş/İstanbul adresinde mukim olan KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş. tarafından Remzi Oğuz Arık Mah. Atatürk Blv. Çankaya, Ankara / Türkiye adresinde mukim olan Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş. için hazırlanmıştır. Değerlemeye konu şirket Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.'dir.
Sözleşme Hakkında	Değerleme sözleşmesi 10 Kasım 2023 tarihinde taraflarca imzalanmıştır. Sözleşme numarası 202311K12619327 olarak belirlenmiştir. Rapor numarası ve sözleşme numarası aynıdır.
Değerleme Tarihi	Değerleme tarihi 30 Eylül 2023'tür.
Değerleme Para Birimi	Değerleme analizi Şirket'in faaliyetlerini en iyi şekilde yansıtan para birimi Türk Lirası (TL) cinsinden yapılmıştır.
Kullanılan Uluslararası Değerleme Yöntemleri	- Düzeltilmiş Net Aktif Değer Yöntemi
Üçüncü Taraflardan Bilgiler	Bu raporun içeriğini oluşturan bilgiler için kullanılan kaynaklar: - Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS)
Şirket Tarafında Temas Edilen Kişiler	- İrem Coşkun (Müdür Yardımcısı)
Şirket'le ilgili Tarafımıza Sağlanan Bilgiler:	- Şirket'e ait 01.01.2020 - 30.09.2023 dönemine ait VUK ile uyumlu mali tablolar - Şirket'e ait taşınmazlara ilişkin ''ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'' tarafından hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporu - Şirket'e ait Güncel Dava Durumları
Taraflar Arasındaki İlişkiler	Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.'nin KPMG tarafından 30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2021 tarihli iki değerleme çalışması daha yapılmıştır.

© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

Mevzuata Uyum ve Bağımsızlık Beyanı

Uluslararası Değerleme Standartları'na Uyum Kapsamında Beyanımız

Bu Rapor'un Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'i gereği Uluslararası Değerleme Standartları ("UDES") kapsamında hazırlanmış olup tüm yönleriyle UDES standartlarına uyumlu olduğunu beyan ederiz.

Bu Rapor SPK Karar Organı'nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 Sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru'da yer alan "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar" kapsamında belirtilen kurallara uygun olarak hazırlanmıştır.

Ayrıca SPK Karar Organı'nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru'ya istinaden gayrimenkul dışındaki varlıkların sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki değerleme hizmetini yerine getirebilecek kuruluşların gerekli kriterlerini sağlamaktayız.

Bağımsızlık Beyanı

Değerlemeyi gerçekleştiren proje ekibi, değerlemeyi bütün yönleriyle yürütebilecek gerekli tüm teknik nitelik, deneyim ve bilgiye sahiptir ve bağımsızlık ilkelerine uyduklarını beyan etmektedirler.

Proje ekibi çalışmalar sırasında doğru ve dürüst davranmış, Şirketler'in ortaklarına ve diğer paydaşlarına zarar verecek davranışlardan özenle kaçınmıştır. Çalışmalar yürütülürken bağımsız ve tarafsız olunmuş ve bu konuda gereken özen ve titizlik gösterilmiştir.

Proje ekibi, Proje'nin planlanması, yürütülüp sonuçlandırılması ve raporun hazırlanması safhalarında gerekli mesleki özen ve titizliği göstermişlerdir.

© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

02

Yönetici Özeti

© 2024 KPMG Yönetim DanışmanlığıA.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

Yönetici Özeti

Genel Bakış

Yapılan değerleme çalışması 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Vakıf Enerji'nin gerçeğe uygun değerinin tahmin edilmesi amacıyla gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmada ulaşılan sonuçlar yıl sonu mali tablolarında kullanılmak üzere Müşteri tarafından talep edilmiştir. Bu kapsamda bilgi alış verişi Vakıfbank aracılığıyla yürütülmüş, Vakıf Enerji ile görüşmeler Vakıfbank aracılığıyla yapılmıştır. Değerleme çalışması fonksiyonel para birimi (Türk Lirası) cinsinden gerçekleştirilmiştir.

Değerleme çalışması SPK'nın III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'i gereği Uluslararası Değerleme Standartları ("UDES") kapsamında hazırlanmıştır.

Kullanılan Yöntemler ve Önemli Varsayımlar

Vakıf Enerji için yürütülen değerleme çalışması kapsamında maliyet yaklaşımı kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı çerçevesinde UDS 200 İşletmeler ve İşletmedeki Paylar standardı kapsamında olan Net Aktif Değer yöntemi uygulanmıştır.

NAD Analizi

Şirket'in Değerleme Tarihi itibari ile aktif ticari faaliyeti bulunmaması sebebi ile değerleme yöntemi olarak NAD seçilmiştir. Düzeltilmiş net aktif değer yöntemi kapsamında 30 Eylül 2023 tarihli bilanço üzerinde düzeltmeler yapılmıştır. Yapılan düzeltmeler kapsamında Şirket'in sahip olduğu ve 30 Eylül 2023 tarihi itibari ile VUK ile uyumlu finansal tablolarında maliyet bedeli ile kayıtlı olan arazi ve arsalar için güncel tarihli bir değerleme raporu temin edilememiştir.

Tarafımızca talep edilmesine rağmen güncel tarihli değerleme raporlarının temin edilememesine üzerine Şirket Yönetimi tarafından tarafımıza iletilen ''Uzman Görüşü Raporu''nda bulunan değerler üzerinden düzeltmeler gerçekleştirilmiştir. Düzeltme için kullanılan raporun SPK tarafından onaylı bir gayrimenkul ekspertiz firması tarafından hazırlanmadığı konusuna dikkat çekmek isteriz. Sabit kıymetlerin değerlemeleri ve gerçeğe uygun değerleri arasında fark oluşması durumunda tüm sorumluluk Vakıf Enerji'nindir. KPMG bu noktada her hangi bir sorumluluk kabul etmemektedir. Gerçekleştirilen düzeltmelere ilişkin detaylı açıklamalar sayfa 16 ve 17'de ve ekler kısmında sayfa 22 - 26 arasında bulunmaktadır.

Değerleme Sonucu

Vakıf Enerji - Net Aktif Değeri			
Bin TL	**Raporlanan 30.09.2023**	**Düzeltme**	**Düzeltilmiş 30.09.2023**
Toplam Aktifler	290,312	(63,790)	226,522
Toplam Yükümlülükler	77	1,504	1,581
Net Aktif Değer	**290,235**	**(65,294)**	**224,941**

Şirket'in %100'ü için makul Hisse Değeri, Net Aktif Değer metodu göz önünde bulundurularak, 30 Eylül 2023 tarihi itibariyle 225 milyon TL olarak hesaplanmıştır.

Kaynak: KPMG Analizi

© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

03

Şirket Profili

© 2024 KPMG Yönetim DanışmanlığıA.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.

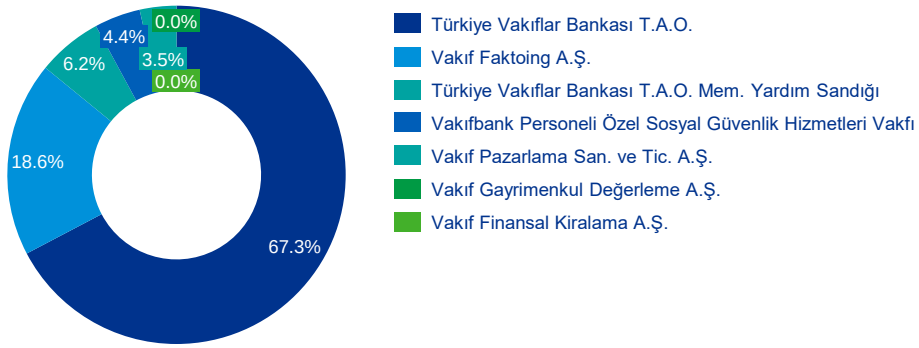
Şirket Bilgileri

Şirket, 20 Ocak 2001 tarihinde kurulmuştur.

Vak-Bel İthalat ve Ticaret A.Ş. İle Vakıf Enerji'nin birleşmesi 2008 yılında tamamlanmıştır, birleşmeden sonra Vakıf Enerji'nin sermayesi 85,000,223 TL'ye yükselmiştir.

Şirketi'n değerleme tarihi itibariyle aktif faaliyeti bulunmamakta olup, dönem karı/zararı ise tahvil ve bono faiz gelirleri ile mevduat faizlerine ek olarak kambiyo kar/zararlarından oluşmaktadır.

Ortaklık Yapısı



Kaynak: Şirket Yönetimi

© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

04

Değerleme Yaklaşımları

© 2024 KPMG Yönetim DanışmanlığıA.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

Şirket Değerleme Yöntemleri

Değerleme Metodu

Net Aktif Değer Metodolojisi

Net Aktif Değer metodunda (“NAD”) varlıkların defter değerinden borçların düşülmesiyle bir işletmenin net aktif değerine ulaşılır. Başka bir deyişle, bütün varlıkların satılıp borçların tümü ödendikten sonra elde kalan tutarın hesaplanmasında kullanılan yöntemdir. Net aktif değerin belirlenebilmesi için bilanço kalemlerinde bazı düzeltmeler yapılır, burada amaç şirketin değerini belirlemektedir. Net Aktif Değer metoduna göre bilançoda hiç gösterilmeyen yada rayiç piyasa değerinden yansıtılmadığı düşünülen varlıkların yeniden değerlemek suretiyle bilanço değerleri güncellenerek gösterilmiştir.

© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

05

Değerleme Analizi

© 2024 KPMG Yönetim DanışmanlığıA.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

Varlık Yaklaşımı

© 2024 KPMG Yönetim DanışmanlığıA.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

Net Aktif Değer Yöntemi (1/2)

Vakıf Enerji - Net Aktif Değer			
Bin TL	Raporlanan 30 Eyl 23	Düzeltme	Düzeltilmiş 30 Eyl 23
Dönen Varlıklar			
Hazır Değerler	2,739	-	2,739
1 Menkul Kıymetler	194,065	-	194,065
Özel Kesim Tahvil Senet Ve Bonolar	*327*	-	*327*
Kamu Kesimi Tahvil Senet Ve Bonolar	*193,737*	-	*193,737*
2 Ticari Alacaklar	71,350	-	-
Şüpheli Ticari Alacaklar	*71,350*	(71,350)	-
Vak-Bel Devralınan Şüpheli Alacaklar	*71,350*	(71,350)	
3 Diğer Alacaklar	96	-	12
Diğer Çeşitli Alacaklar	*96*	(85)	*12*
(Vakbel) Ankara 19.İcra Müdürlüğü	*5*	(5)	
(Vakbel) Hazer (Yılmazlar) Mahkeme	*0*	(0)	
(Vakbel) Ankara 8.İcra Dairesi	*0*	(0)	
(Vakbel) Sivas Mahkeme Alacakları	*9*	(9)	
Ankara 13.İcra 2010/16368 Esas	*11*	(11)	
Ankara 7.İcra Dairesi 2011/1048 Dosya	*39*	(39)	
2013/14 Tereke Avansı Sivas 1.Sulh Hukuk Mahkemesi	*20*	(20)	
Kurumlar Vergisi İade Alacağı-2021	*12*	-	
Gelecek Aylara Ait Giderler Ve Gelir Tahakkukları	9,360	-	9,360
Diğer Dönen Varlıklar	12,336	-	11,958
4 *Devreden Kdv*	*378*	(378)	-
Diğer Kdv	-	-	-
Peşin Ödenen Vergi Ve Fonlar	*11,958*	-	*11,958*
İş Avansları	*0*	-	*0*
Dönen Varlıklar Toplamı	**289,946**	**(71,813)**	**218,133**
Duran Varlıklar			
5 Maddi Duran Varlıklar	362	8,023	8,385
Arazi Ve Arsalar	*110*	2,870	*2,980*
Binalar	*279*	5,721	*6,000*
Demirbaşlar	*17*	-	*17*
Birikmiş Amortismanlar (-)	*(44)*	(568)	*(612)*
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	-	0
Haklar	*1*	-	*1*
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	*9*	-	*9*
Birikmiş Amortismanlar (-)	*(10)*	-	*(10)*
Gelecek Yıll.Ait Giderler Ve Gelir Tahakkukları	4	-	4
Duran Varlıklar Toplamı	**366**	**8,023**	**8,389**
Varlıklar Toplamı	**290,312**	**(63,790)**	**226,522**

Kaynak: Şirket Yönetimi, KPMG Analizi, TCMB

1. Menkul kıymetler kaleminin büyük bölümü Kamu Kesimi Tahvil ve Bonolardan oluşmaktadır. Bu kısım USD bazında EUROBOND'lar olup, Değerleme Tarihi itibariyle temiz fiyatları üzerinden kur değerlemesine tabi tutulmuş olup güncel TL değerleri ile sunulmaktadır.

2. Şirket yönetimi tarafından tahsil kabiliyeti bulunmayan ticari alacaklar, şüpheli ticari alacaklar hesabında takip edilmekte olup, mevcut davaların eski olması nedeni ile VUK kapsamında karşılık ayırma imkanı bulunmadığı tarafımıza iletilmiştir. Bu doğrultuda 30.09.2023 tarihinde bilançoda görülen şüpheli ticari alacakların tamamı silinerek düzeltme yapılmıştır.

3. Diğer alacaklar hesabında bulunan tutarların önemli bir kısmı uzun yıllardır devam davalardan doğan icra takiplerinden oluşmaktadır. Şirket yönetimi tarafından tahsil imkanı bulunmadığı tarafımıza iletilmiştir. Bu doğrultuda 30.09.2023 tarihinde bilançoda görülen ve icra takiplerine ilişkin bakiyeler silinerek düzeltme yapılmıştır.

4. Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.'nin Değerleme Tarihi itibari ile ticari faaliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle 30.09.2023 bilançosunda görülen 378 bin TL tutarında Devreden KDV bakiyesi düzeltilerek sıfırlanmıştır.

5. Şirketin 30.09.2023 tarihli bilançosunda mevcut olan Maddi Duran Varlıkları içerisinde bulunan arsa hesabı bakiyesinin gerçeğe uygun değerinin düzeltilmesi adına güncel tarihli bir değerleme raporu temin edilememiştir. Şirket Yönetimi tarafından 2022 yılında gerçekleştirilen gayrimenkul değerleme raporu iletilmiş olup, ilgili taşınmazların güncel gerçeğe uygun değerlerinin tespiti açısından Şirket Yönetimi'nden uzman görüşü temin edilmiştir. Taşınmazlara ait olan 2022 Haziran tarihli değerleme raporuna ek olarak Şirket Yönetimi tarafından iletilen uzman görüşü uyarınca düzeltme gerçekleştirilmiştir. 2022 yılında gerçekleştirilmiş olan ekspertiz raporu ve Şirket Yönetimi tarafından iletilen uzman görüşü ekler kısmında sunulmaktadır (sayfa 24).

© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

Net Aktif Değer Yöntemi (2/2)

Vakıf Enerji - Net Aktif Değer			
Bin TL	Raporlanan 30 Eyl 23	Düzeltme	Düzeltilmiş 30 Eyl 23
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar			
Ticari Borçlar	0	-	0
Satıcılar	*0*	-	*0*
Diğer Borçlar	-	-	-
Personele Borçlar	-	-	-
Diğer Çeşitli Borçlar	-	-	-
Ödenecek Vergi Ve Diğer Yükümlülükler	23	-	23
Ödenecek Vergi Ve Fonlar	*15*	-	*15*
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	*8*	-	*8*
Kısa Vadeli Kaynaklar Toplamı	***24***	-	**24**
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar			
Diğer Borçlar	-	-	-
Diğer Çeşitli Borçlar	-	-	-
Borç Ve Gider Karşılıkları	53	-	53
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	*53*	-	*53*
6 Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	1,504	1,504
Uzun Vadeli Kaynaklar Toplamı	**53**	**1,504**	**1,557**
Özkaynaklar	**283,732**		
Ödenmiş Sermaye	236,893	-	236,893
Sermaye	*85,000*	-	*85,000*
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	*151,892*	-	*151,892*
Sermaye Yedekleri	*6,503*	-	6,503
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	*6,503*	-	*6,503*
Kar Yedekleri	13,703	-	13,703
Yasal Yedekler	*6,674*	-	*6,674*
Olağanüstü Yedekler	*6,801*	-	*6,801*
Özel Fonlar	*227*	-	*227*
Geçmiş Yıllar Karları	30,723	-	30,723
Geçmiş Yıllar Zararları (-)	(72,789)	-	(72,789)
Dönem Net Karı (Zararı)	75,204	-	75,204
Dönem Net Karı	*75,204*	-	*75,204*
Dönem Net Zararı (-)	-	-	-
Düzeltmeler		**(65,294)**	**(65,294)**
Özkaynaklar Toplamı	**290,235**	**(65,294)**	**224,941**
Toplam Kaynaklar	**290,312**	**(63,790)**	**226,522**

6 Şirket'in Sivas'ta bulunan taşınmazına ilişkin olarak temin edilen güncel değerleme raporu ile yansıtılan değer artışına ilişkin olarak doğan ertelenmiş vergi yükümlülüğü kaydedilmiştir. İlgili ertelenmiş vergi yükümlülüğüne ilişkin olarak güncel vergi muafiyeti dikkate alınmış olup, bu doğrultuda %25 olan kurumlar vergisi oranı üzerinden uygulanan muafiyet ile birlikte %18.75 oranında ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplanmıştır.

Kaynak: Şirket Yönetimi, KPMG Analizi

© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

06

Ekler

© 2024 KPMG Yönetim DanışmanlığıA.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

Güncel Dava Durumları

Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş. Aleyhine Dava Durumları							
Sıra no	**Mahkeme Adı/Dosya No**	**Dava Tarihi**	**İlgili Avukat**	**Davacı**	**Davalı**	**Konu**	**Açıklama (Mevcut Son Durum)**
1	K. Maraş 2. Sulh Hukuk	9.10.2020	Av. Ekrem S. Yıldırım	Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.	Mustafa Evliya	Tahliye Davası	Şirketimizin maliki olduğu Kahramanmaraş İli Oniki Şubat İlçesi Mağaralı İlçesi 131 pafta 101 ada 17 parselde yer alan 2 numarada (Batıpark olarak bilinmektedir) kayıtlı niteliği Benzin istasyonu olan taşınmazın tapu kaydına şerhli 13.01.1992 tarihli kira sözleşmesinin feshi ve hali hazırdaki kiracısı Mustafa Evliya'nın anılan gayrimenkulden tahliye edilmesi amacıyla açılan davadır. 31.05.2021'de keşif yapılmıştır. Bilirkişi raporunu dosyaya sunmuştur. raporunda gayrimenkulün arsa değerinin 4.580.000TL, Yapı değeri 495.180 TL Toplam 5.525.000 TL olarak değer takdir edilmiştir. Ancak dava konusu gayrimenkul Davacı Mustafa Evliya'nın yeğeni Ayhan OZAN'a 24.08.2022 tarihinde satılarak devrolduğundan dava konusuz kalmıştır. Mustafa Evliya ile yapılan 24.08.2022 tarihli protokol kapsamında davadan feragat edilmiştir. Dosya kapanmıştır.
2	K. Maraş 2. Asliye Hukuk	20.04.2009	Av. Ekrem S. Yıldırım	Mustafa Evliya	Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.	Muarazanın Giderilmesi Davası	Davacı petrol Ofisi A.Ş. tarafından anılan gayrimenkulde LPG ruhsatı alabilmesi için arsa sahibi olarak şirketimiz tarafından LPG ruhsatı için muvafakat verilmemesi üzerine K. Maraş 3. Noterliğince tasdikli 13.01.1992 tarihli kira kontratı hükümlerine dayanarak imar tadilat değişiklik yetkisi almak üzere 20.04.2009 tarihinde şirketimiz aleyhine açılan davadır.Dava konusu gayrimenkul Davacı Mustafa Evliyanın yeğeni Ayhan OZAN'a 24.08.2022 tarihinde satılarak devrolduğundan dava konusuz kaldığı hususu mahkemeye bildirilmiş ve mahkemenin 01.12.2022 tarihli kararıyla davanın sulh hukuk mahkemesinde görüleceği gerekçesiyle görevsizlik kararı verilmiştir. Taraflar gerekçeli temyiz etmediğinden 08.09.2023 tarihinde kesinleşmiştir. Süresi içerisinde görevli mahkemede dava açılmadığı için davanın açılmamış sayılmasına karar verildi. Dosya kapanmıştır.

Kaynak: Şirket Yönetimi

© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

Vakıf Enerji - VUK Bilanço

Vakıf Enerji VUK Bilanço				
Bin TL	**31 Ara 20**	**31 Ara 21**	**31 Ara 22**	**30 Eyl 23**
Dönen Varlıklar				
Hazır Değerler	58,656	20,491	28,298	2,739
Menkul Kıymetler	9	77,864	117,154	194,065
Ticari Alacaklar	29,578	48,580	69,996	71,350
Diğer Alacaklar	336	673	96	96
Gelecek Aylara Ait Giderler Ve Gelir Tahakkukları	127	433	3,134	9,360
Diğer Dönen Varlıklar	733	597	7,766	12,336
Dönen Varlıklar Toplamı	**89,440**	**148,639**	**226,444**	**289,946**
Duran Varlıklar				
Mali Duran Varlıklar	243,710	33,954	-	-
Maddi Duran Varlıklar	1,413	1,412	364	362
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	0	0
Gelecek Yıl.Ait Giderler Ve Gelir Tahakkukları	13	19	31	4
Duran Varlıklar Toplamı	**245,136**	**35,385**	**395**	**366**
Varlıklar Toplamı	**334,575**	**184,024**	**226,840**	**290,312**
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar				
Ticari Borçlar	6	1	3	0
Diğer Borçlar	-	-	1	-
Ödenecek Vergi Ve Diğer Yükümlülükler	15	28	14	23
Kısa Vadeli Kaynaklar Toplamı	***22***	***30***	***18***	***24***
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar				
Diğer Borçlar	107,053	218	314	-
Borç Ve Gider Karşılıkları	9	29	53	53
Uzun Vadeli Kaynaklar Toplamı	**107,062**	**247**	**367**	**53**
Özkaynaklar				
Ödenmiş Sermaye	236,893	236,893	236,893	236,893
Sermaye Yedekleri	-	-	*6,503*	*6,503*
Kar Yedekleri	13,475	13,475	13,475	13,703
Geçmiş Yıllar Karları	6,169	6,169	6,169	30,723
Geçmiş Yıllar Zararları (-)	(27,736)	(29,046)	(72,789)	(72,789)
Dönem Net Karı (Zararı)	(1,310)	(43,744)	36,204	75,204
Özkaynaklar Toplamı	**227,491**	**183,747**	**226,454**	**290,235**
Toplam Kaynaklar	**334,575**	**184,024**	**226,840**	**290,312**

Kaynak: Şirket Yönetimi

© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

Vakıf Enerji - VUK Gelir Tablosu

Vakıf Enerji VUK Gelir Tablosu				
	1 Oca 20	1 Oca 21	1 Oca 22	1 Oca 23
Bin TL	**31 Ara 20**	**31 Ara 21**	**31 Ara 22**	**30 Eyl 23**
Diğer Gelirler	-	-	8,206	-
Diğer Satışların Maliyeti	-	-	(41,497)	-
Brüt Kar / (Zarar)	-	-	(33,290)	-
Faaliyet Giderleri (-)	(495)	(667)	(957)	(909)
Genel Yönetim Giderleri (-)	*(495)*	*(667)*	*(957)*	(909)
Faaliyet Karı veya Zararı	**(495)**	**(667)**	**(34,247)**	**(909)**
Diğer Faaliyetlerden Olağan Gelir Ve Karlar	51,542	84,734	71,245	78,888
Diğer Faaliyetlerden Olağan Gid.Ve Zar (-)	(52,288)	(127,727)	(634)	(2,591)
Finansman Giderleri (-)	(69)	(86)	(160)	(185)
Olağan Kar veya Zarar	**(1,310)**	**(43,745)**	**36,204**	**75,204**
Olağandışı Gelir Ve Karlar	0	2	0	0
Dönem Karı veya Zararı	**(1,310)**	**(43,744)**	**36,204**	**75,204**
Dönem Karı Vergi Ve Diğ.Yas.Yük.Karş. (-)	-	-	-	-
Dönem Net Karı veya Zararı	**(1,310)**	**(43,744)**	**36,204**	**75,204**

Kaynak: Şirket Yönetimi

© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

Vakıf Enerji - Gayrimenkul Değerleme (1/5)

1. RAPOR BİLGİLERİ	
Değerleme Tarihi	28.06.2022
Rapor Tarihi	29.06.2022
Rapor No	2022_OZL_104
Raporu Talep Eden	VAKIF ENERJİ VE MADENCİLİK ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmana Ait Bilgiler	Serkan KARADELİ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 410261
	Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.
Taşınmazların 29.06.2022 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	**820.000-TL** ***(Sekizyüzyirmibintürklirası)***

12. DEĞERLEME

Emsal Karşılaştırma Yöntemi

YASAL ve MEVCUT DEĞER

Ada	Parsel	Alan (m²)	Birim Değer	Toplam Değer
1454	11	(163,25 x 0.55 (%45 DOP) 89,78	3000,00	270.000,00
1454	12	(332,92 x 0.55 (%45 DOP) 183,10	3000,00	550.000,00
TOPLAM				**820.000,00**

Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Değerleme işleminde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazların yer aldığı bölge geçmişte sanayi imarlı olup yapılan uygulama sonrasında konut alanına çevrilmiştir. Mevcut imar planına göre bölgede henüz yapılaşma başlamamış olup satılık yada yakın zamanda satılmış emsal teşkil edebilecek arsa emsali bulunamamıştır. Bölgeye hakim emlakcılar ile yapılan görüşmeler neticesinde alınan beyanlar doğrultusunda değer takdir edilmiştir.

Alınan beyanlar temiz imar parseli için olup max % 45 DOP kesintisi yapılacak şekilde değer takdir edilmiştir.

Maliyet Analizi Yöntemi

Taşınmazların değerlemesinde Maliyet Analizi Yöntemi uygulanmamıştır.

Gelir Yöntemi

Taşınmazların değerlemesinde Gelir Yöntemi uygulanmıştır. Proje geliştirme yapılmamıştır.

Kira Kabiliyetine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazların kira kabiliyeti bulunmamaktadır.

Eksper Kanaati ve Raporu İmzalamaya Yetkili Kişinin Sonuç Cümlesi

Değerlemeye konu taşınmazların tapu kaydı üzerinde Kamu Haczi, Mirascılar ve 3. Kişiler üzerine konacak 3 adet haciz şerhi bulunmakta ve değerleme konusu taşınmazların 18.madde uygulaması görecek olması, 18.madde uygulamasına göre parsellerin şeklinde değişiklik olabileceği, hisseli duruma gelebileceği, yerinin değişebileceği, takdir edilen yasal değerde değişiklik olabileceği göz önünde bulundurularak taşınmazın satış kabiliyetleri SATIŞI GÜÇ olarak belirlenmiştir.

Satış Kabiliyeti

Satılabilir		Alıcısı Az		Satışı Güç	X	Satılamaz	

HAZIRLAYAN UZMAN	KONTROL EDEN UZMAN	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Serkan KARADELİ LİSANS NO:410261	Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi LİSANS NO:403892	YILMAZ KÜRKÇÜ Harita Mühendisi LİSANS NO:400572

Şirket Yönetimi tarafından iletilen, taşınmazlara ait 29.06.2022 tarihli ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Tarafından hazırlanan 2022_OZL_104 Numaralı rapor yan tarafta sunulmuştur.

Kaynak: Şirket Yönetimi

© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

Vakıf Enerji - Gayrimenkul Değerleme (2/5)

1. RAPOR BİLGİLERİ	
Değerleme Tarihi	28.06.2022
Rapor Tarihi	06.07.2022
Rapor No	2022_OZL_103
Raporu Talep Eden	VAKIF ENERJİ VE MADENCİLİK ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmana Ait Bilgiler	Serkan KARADELİ İktisat-Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 410261
	Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi- Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi:17.01.2022 Sözleşme No: THS_001
Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.
Taşınmazların 10.03.2022 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	**2.675.000-TL** ***(İkimilyonaltıyüzyetmişbeşbinTürklirası)***

13. DEĞERLEME

Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Değerleme işleminde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Buna göre; değerleme konusu taşınmazların yasal ve mevcut durum değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

765 m² x 3500 TL/m² : 2.675.000 TL

Maliyet Analizi Yöntemi

Taşınmazların değerlemesinde Maliyet Analizi Yöntemi uygulanmamıştır.

Gelir Yöntemi

Taşınmazların değerlemesinde Gelir Yöntemi uygulanmamıştır.

Kira Kabiliyetine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazlar kiralanabilir niteliktedirler.

Eksper Kanaati ve Raporu İmzalamaya Yetkili Kişinin Sonuç Cümlesi

Değerleme işleminde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın tapu kaydı üzerinde Kamu Haczi, Mirascılar ve 3. Kişiler üzerine konacak 3 adet haciz şerhi bulunmakta olup taşınmazın satış kabiliyetleri SATIŞI GÜÇ olarak belirlenmiştir.

Satış Kabiliyeti

Satılabilir		Alıcısı Az		Satışı Güç	X	Satılamaz	

HAZIRLAYAN UZMAN	KONTROL EDEN UZMAN	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Serkan KARADELİ İktisat LİSANS NO:410261	Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi LİSANS NO:403892	YILMAZ KÜRKÇÜ Harita Mühendisi LİSANS NO:400572

Şirket Yönetimi tarafından iletilen, taşınmazlara ait 06.07.2022 tarihli ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Tarafından hazırlanan 2022_OZL_103 Numaralı rapor yan tarafta sunulmuştur.

Kaynak: Şirket Yönetimi

© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

Vakıf Enerji - Gayrimenkul Değerleme (3/5)

CALISMA NOTU:

Sivas İli, Merkez İlçesi, Klavuz Mahallesi,

- **1454 Ada 11 Ve 12 Nolu Parselde Kain Arsa Vasıflı Taşınmaz İle 1454 Ada 13 Parselde Kain Binanın 1. Normal Katında Yer Alan Salon Vasıflı Taşınmazın Değer Tespiti İle İlgili Çalışma, Aşağıda Belirtilen Hususlar Kapsamında Bilgi Amaçlı Tamamlanmıştır.**
- **Yapılan çalışma tarafımıza ibraz edilen eski tarihli rapor bilgileri esas alınarak, yalnız değer tespiti ile ilgilidir. Değerine etken imar durum bilgileri, şifahi olarak temin edilmiştir.**
- **Yapılan Araştırmalar Sonucu, Değerlemeye Konu Taşınmazların Kamulaştırmaya Konu Sosyal Tesis Alanı imarlı olduğu bilgisi edinilmiştir.**

Taşınmazların sosyal tesis alanı imarlı olması durumunda maksimum değer :

- 1454 ada 11 parsel:163,25m²x6.000.TL/ m²=~980.000.TL
- 1454 ada 12 parsel:332,92 m² x6.000.TL/ m²=~2.000.000.TL
- 1454 ada 13 parsel arsa payı değeri+ dükkan değeri : 6.000.000.TL

YAPILAN ARAŞTIRMALARA AİT DETAYLI BİLGİ, KONUT ALANI İMARLI OLMASI DURUMUNDAKİ MAKSİMUM DEĞER BİLGİSİ İLE SATILIK EMSALLERE AİT BİLGİLER AŞAĞIDA VERİLMİŞTİR.

➢ **Belediyenin Kamulaştırma birimi ile yapılan görüşmede kamulaştırma bedelinin söz konusu arsalar için 2.000.TL-2.500TL/ m² olabileceğini belirtmistir. Binalar için ise enkaz bedeli verdikleri öğrenilmiştir.**

Söz konusu emsallerde revizyon imar planı kapsamında olup 18. Madde uygulaması yapılmamış parsellerdir. Bu nedenle hesaplama yapılırken DOP oranı düşülmemiştir.

➢ **NOVA EMLAK 0530 927 68 20**

Yetkili ile yapılan görüşmede belediyenin 1000m² şartı öne sürdüğü ve teklif verdiği bilgisi verilmiştir. (Ya bir dükkan ya bir mesken vb şeklinde)

Söz konusu 11 ve 12 nolu parsellerin yatırım amaçlı olarak toplamda halihazırdaki imar durumu da dikkate alındığında 3.000.000.TL değer edebileceğini dükkanın ise ticari faaliyet olarak düşünüldüğünde 6.000.000.TL-7.000.000TL edebileceğini belirtmiştir.

➢ **SEDAT AKSOY EMLAK 0554 154 25 56**

Yetkili ile yapılan görüşmede belediyenin teklif verdiği bilgisi verilmiştir. Binaların belediye tarafından yapıldığı bilgisi edinilmiştir.

Söz konusu dükkanın ise ticari faaliyet olarak düşünüldüğünde 6.000.000.TL değer edebileceğini (ancak söz konusu bedelin arsa değeri olarak düşünülebileceğini belirtmiştir)

Konut arsalarının 10.000.TL/ m² olabileceğini belirtmiştir.

Taşınmazların konut imarlı olması durumunda maksimum değeri :

- 1454 ada 11 parsel:163,25m²x12.000.TL/ m²= ~1.960.000.TL
- 1454 ada 12 parsel:332,92 m² x12.000.TL/ m²= ~4.000.000.TL
- 1454 ada 13 parsel arsa payı değeri: 870 m² x12.000.TL/ m²=10.440.000.TL
  YAPI 765m²x5.350TL/ m²x0,50=~2.045.000.TL
  TOPLAM: ARSA + BİNA:10.440.000.TL+2.045.000.TL=12.485.000TL

Taşınmazların sosyal tesis alanı imarlı olması durumunda maksimum değer :

- 1454 ada 11 parsel:163,25m²x6.000.TL/ m²=~980.000.TL
- 1454 ada 12 parsel:332,92 m² x6.000.TL/ m²=~2.000.000.TL
- 1454 ada 13 parsel arsa payı değeri+ dükkan değeri : 6.000.000.TL

NOT: Bölgede belediye tarafından min . arsa büyüklüğü 1000 m² olarak belirlenmiş olup belediye ile malik tarafından yapılan görüşmeler sonucunda anlaşmaya bağlı olarak arsaların tasarrufunun gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir.

Şirket Yönetimi tarafından iletilen, taşınmazlara ait güncel tarihli uzman görüşü raporu yan tarafta sunulmuştur.

Kaynak: Şirket Yönetimi

© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

Vakıf Enerji - Gayrimenkul Değerleme (4/5)

Toplam Maliyet Bedeli		109,818
250.01	ARSALAR	Bakiye
250.01.003	SİVAS 1454/ADA 12 PARSEL 332,92 M2 KILAVUZ MAH.	58,570
250.01.004	SİVAS 1454/ADA 11 PARSEL 163,25 M2 KILAVUZ MAH.	51,249

Şirket'e ait değerlemeye konu gayrimenkulün VUK mizanda görülen defter değeri yan tarafta sunulmaktadır. İlgili taşınmazın VUK mizanda görülen maliyet bedeli 110 bin TL'dir.

Toplam Değerlenmiş Bedel		820,000
29.06.2022	Değerleme Sonucu Değerler	Bakiye
	SİVAS 1454/ADA 12 PARSEL 332,92 M2 KILAVUZ MAH.	550,000
	SİVAS 1454/ADA 11 PARSEL 163,25 M2 KILAVUZ MAH.	270,000

Belirtilen taşınmaza ait 29 Haziran 2022 tarihli detayları sayfa 22'de sunulan gayrimenkul değerleme raporu bulunmaktadır. Gayrimenkul değerleme raporu uyarınca taşınmazın 29 Haziran 2022 tarihli gerçeğe uygun değeri 820 bin TL'dir.

TCMB Konut Fiyat Endeksi		
06-2022		417
09-2023		933
Konut Fiyat Endeksi Değişim Çarpanı		2.24
30.09.2023	TCMB KFE Çarpanı İle Hesaplanan Değer Toplamı	1,835,210
	SİVAS 1454/ADA 12 PARSEL 332,92 M2 KILAVUZ MAH.	1,230,934
	SİVAS 1454/ADA 11 PARSEL 163,25 M2 KILAVUZ MAH.	604,276

Bahsedilen taşınmazın değerleme tarihinin 29 Haziran 2022 olması nedeni ile, Şirket Yönetimi'nden güncel değerleme raporu talep edilmiş olup, ilgili raporun temin edilememesine istinaden, Haziran 2022 tarihli raporda belirtilen değer, TCMB TR 72 (Kayseri, Sivas, Yozgat) Konut Fiyat Endeksi ile hesaplanmıştır. Bahsedilen dönemde TCMB TR 72 Konut Fiyat Endeksi 417 seviyesinden 933 seviyesine yükselmektedir. Hesaplama sonucunda Konut Fiyat Endeksi ile düzeltilmiş değer 1.835 milyon TL olarak hesaplanmaktadır.

30.09.2023	Uzman Görüşleri Sonucu Toplam Arsa Değeri	2,980,000
	SİVAS 1454/ADA 12 PARSEL 332,92 M2 KILAVUZ MAH.	2,000,000
	SİVAS 1454/ADA 11 PARSEL 163,25 M2 KILAVUZ MAH.	980,000
	Maliyet Bedeli	109,818
	Düzeltilmiş Değer	2,980,000
	Değer Artışı	2,870,182

Tarafımızca talep edilmesine rağmen güncel tarihli değerleme raporlarının temin edilememesine üzerine Şirket Yönetimi tarafından tarafımıza iletilen ''Uzman Görüşü Raporu''nda bulunan değerler üzerinden düzeltmeler gerçekleştirilmiştir. Düzeltme için kullanılan raporun SPK tarafından onaylı bir gayrimenkul ekspertiz firması tarafından hazırlanmadığı konusuna dikkat çekmek isteriz. Sabit kıymetlerin değerlemeleri ve gerçeğe uygun değerleri arasında fark oluşması durumunda tüm sorumluluk Vakıf Enerji'nindir. KPMG bu noktada her hangi bir sorumluluk kabul etmemektedir. Uzman Görüşü Raporu'nda ilgili taşınmazın değeri 2.98 milyon TL olarak hesaplanmaktadır. Uzman Görüşü Raporu sayfa 24'te sunulmaktadır. Değerleme analizlerinde, Şirket Yönetimi tarafından iletilen Uzman Görüşü Raporu kullanılmıştır.

KFE Çarpanı Sonucu Bulunan Değer	1,835,210
Uzman Görüşü Sonucu Bulunan Değer	2,980,000

Şirket Yönetimi tarafından iletilen Uzman Görüşü Raporu'ndaki değerlerin test edilebilmesi adına, Haziran 2022 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu, TCMB TR 72 Konut Fiyat Endeksi kullanılarak günümüzdeki değeri tahmin edilmeye çalışılmıştır. Şirket Yönetimi tarafından iletilen Uzman Görüşü Raporu'nda görülen 2.98 milyon TL ile, gerçekleştirilen hesaplama ile bulunan 1.835 milyon TL yan tarafta gösterilmektedir.

Kaynak: Şirket Yönetimi, KPMG Analizi

© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

Vakıf Enerji - Gayrimenkul Değerleme (5/5)

Bina Maliyet Bedeli		279,252
Bina Amortisman Bedeli		32,114
Bina Defter Değeri		247,138
252.01	BİNALAR	Bakiye
252.01.001	SİVAS 1454/ADA 13 PARSEL 1740 M2 90/180 PAY KILAVUZ MAH.	279,252
257.52	BİNALAR AMORTİSMANI (-)	Bakiye
257.52.001	SİVAS 1454/ADA 13 PARSEL 1740 M2 90/180 PAY KILAVUZ MAH.	32,114

Şirket'e ait değerlemeye konu gayrimenkulün VUK mizanda görülen defter değeri yan tarafta sunulmaktadır. İlgili taşınmazın VUK mizanda görülen maliyet bedeli 279 bin TL olup, amortisman dahil defter değeri değerleme tarihi itibarıyla 247 bin TL'dır.

Toplam Değerlenmiş Bedel		2,675,000
28.06.2022	Değerleme Sonucu Değerler	Bakiye
	SİVAS 1454/ADA 13 PARSEL 1740 M2 90/180 PAY KILAVUZ MAH.	2,675,000

Belirtilen taşınmaza ait 28 Haziran 2022 tarihli detayları sayfa 23'te sunulan gayrimenkul değerleme raporu bulunmaktadır. Gayrimenkul değerleme raporu uyarınca taşınmazın 28 Haziran 2022 tarihli gerçeğe uygun değeri 2.675 milyon TL'dir.

TCMB Konut Fiyat Endeksi		
Haz.22		417
Eyl.23		933
Konut Fiyat Endeksi Değişim Çarpanı		2.24
30.09.2023	TCMB KFE Çarpanı İle Hesaplanan Değer Toplamı	5,985,072
	SİVAS 1454/ADA 13 PARSEL 1740 M2 90/180 PAY KILAVUZ MAH.	5,985,072

Bahsedilen taşınmazın değerleme tarihinin 28 Haziran 2022 olması nedeni ile, Şirket Yönetimi'nden güncel değerleme raporu talep edilmiş olup, ilgili raporun temin edilememesine istinaden, Haziran 2022 tarihli raporda belirtilen değer, TCMB TR 72 (Kayseri, Sivas, Yozgat) Konut Fiyat Endeksi ile hesaplanmıştır. Bahsedilen dönemde TCMB TR 72 Konut Fiyat Endeksi 417 seviyesinden 933 seviyesine yükselmektedir. Hesaplama sonucunda Konut Fiyat Endeksi ile düzeltilmiş değer 5.985 milyon TL olarak hesaplanmaktadır.

30.09.2023	Uzman Görüşleri Sonucu Bina Değeri	6,000,000
	SİVAS 1454/ADA 13 PARSEL 1740 M2 90/180 PAY KILAVUZ MAH.	6,000,000
Maliyet Bedeli		279,252
Düzeltilmiş Değer		6,000,000
Amortisman Süresi (YIL)		50
Amortisman Tutarı		600,000
Net Defter Değeri		5,400,000
Değer Artışı		5,152,862

Tarafımızca talep edilmesine rağmen güncel tarihli değerleme raporlarının temin edilememesine üzerine Şirket Yönetimi tarafından tarafımıza iletilen ''Uzman Görüşü Raporu''nda bulunan değerler üzerinden düzeltmeler gerçekleştirilmiştir. Düzeltme için kullanılan raporun SPK tarafından onaylı bir gayrimenkul ekspertiz firması tarafından hazırlanmadığı konusuna dikkat çekmek isteriz. Sabit kıymetlerin değerlemeleri ve gerçeğe uygun değerleri arasında fark oluşması durumunda tüm sorumluluk Vakıf Enerji'nindir. KPMG bu noktada her hangi bir sorumluluk kabul etmemektedir. Uzman Görüşü Raporu'nda ilgili taşınmazın değeri 6 milyon TL olarak hesaplanmaktadır. Uzman Görüşü Raporu sayfa 24'te sunulmaktadır. Değerleme analizlerinde, Şirket Yönetimi tarafından iletilen Uzman Görüşü Raporu kullanılmıştır.

KFE Çarpanı Sonucu Bulunan Değer	5,985,072
Uzman Görüşü Sonucu Bulunan Değer	6,000,000

Şirket Yönetimi tarafından iletilen Uzman Görüşü Raporu'ndaki değerlerin test edilebilmesi adına, Haziran 2022 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu, TCMB TR 72 Konut Fiyat Endeksi kullanılarak günümüzdeki değeri tahmin edilmeye çalışılmıştır. Şirket Yönetimi tarafından iletilen Uzman Görüşü Raporu'nda görülen 6 milyon TL ile, gerçekleştirilen hesaplama ile bulunan 5.985 milyon TL yan tarafta gösterilmektedir.

Kaynak: Şirket Yönetimi, KPMG Analizi

© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

DRAFT

kpmg.com/socialmedia

© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirketidir. Tüm hakları saklıdır.

Gizli ve Özeldir