

# Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.

## Değerleme Raporu

KPMG Türkiye | Kurumsal Finansman | Değerleme Hizmetleri Danışmanlığı

3 Ocak 2024

Gizli ve Özeldir

## KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş.

İş Kuleleri, Kule 3, Kat:1-9,

**Telefon** +90 (212) 316 60 00

Levent, Beşiktaş, 34330 İstanbul

**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 değerlendirme 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 değerlendirme ile ilgili bulgularını beyan etmektedir ve bu sözleşmenin getirdiği tüm şartlara bağlı 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 zamanlamasına 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

# Terimler Sözlüğü

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

# İçerikler

<b>01</b>	<a href="#">Rapor Bilgileri</a>	5
<b>02</b>	<a href="#">Yönetici Özeti</a>	8
<b>03</b>	<a href="#">Şirket Profili</a>	10
<b>04</b>	<a href="#">Değerleme Yaklaşımları</a>	12
<b>05</b>	<a href="#">Değerleme Analizi</a>	14
<b>5.1</b>	<a href="#">Varlık Yaklaşımı</a>	15
<b>06</b>	<a href="#">Ekler</a>	18

# 01

# Rapor Bilgileri

# Rapor Bilgileri

<b>Rapor Tarafları</b>	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.
<b>Sözleşme Hakkında</b>	Değerleme sözleşmesi 10 Kasım 2023 tarihinde taraflarca imzalanmıştır. Sözleşme numarası 202311K12619327 olarak belirlenmiştir. Rapor numarası ve sözleşme numarası aynıdır.
<b>Değerleme Tarihi</b>	Değerleme tarihi 30 Eylül 2023'tür.
<b>Değerleme Para Birimi</b>	Değerleme analizi Şirket'in faaliyetlerini en iyi şekilde yansıtan para birimi Türk Lirası (TL) cinsinden yapılmıştır.
<b>Kullanılan Uluslararası Değerleme Yöntemleri</b>	- Düzeltilmiş Net Aktif Değer Yöntemi
<b>Üçüncü Taraflardan Bilgiler</b>	Bu raporun içeriğini oluşturan bilgiler için kullanılan kaynaklar: - Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS)
<b>Şirket Tarafında Temas Edilen Kişiler</b>	- İrem Coşkun (Müdür Yardımcısı)
<b>Şirket'le ilgili Tarafımıza Sağlanan Bilgiler:</b>	- 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
<b>Taraflar Arasındaki İlişkiler</b>	Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.'nin KPMG tarafından 30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2021 tarihli iki değerleme çalışması daha yapılmıştır.

# 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 Tebliği" 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 değerlendirme 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.

# 02

# Yönetici Özeti



# Yönetici Özeti

## Genel Bakış

Yapılan değerlendirme 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 değerlendirme 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 itibarı ile aktif ticari faaliyeti bulunmaması sebebi ile değerlendirme 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 itibarı ile VUK ile uyumlu finansal tablolarında maliyet bedeli ile kayıtlı olan arazi ve arsalar için güncel tarihli bir değerlendirme raporu temin edilememiştir.

Tarafımızca talep edilmesine rağmen güncel tarihli değerlendirme 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.

Kaynak: KPMG Analizi

## Değerleme Sonucu

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

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

# 03

# Şirket Profili

# Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.

## Şirket Bilgileri



Şirket, 20 Ocak 2001 tarihinde kurulmuştur.

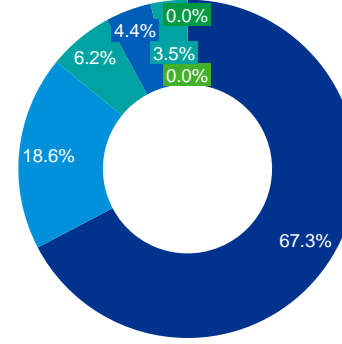


Vak-Bel İthalat ve Ticaret A.Ş. ile Vakıf Enerji'nin birleşmesi 2008 yılında tamamlanmıştır, birleşmeden sonra Vakıf Enerji'nin sermayesi 85,000,223 TL'ye yükselmiştir.



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

## Ortaklık Yapısı



- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.
- Vakıf Faktoing A.Ş.
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Mem. Yardım Sandığı
- Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı
- Vakıf Pazarlama San. ve Tic. A.Ş.
- Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.

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 şirkettir. Tüm hakları saklıdır.

# 04

# Değerleme Yaklaşımları

# 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 değer belirlenebilmesi için bilanço kalemlerinde bazı düzeltmeler yapılır, burada amaç şirketin değerini belirlemektir. Net Aktif Değer metoduna göre bilançoda hiç gösterilmeyen yada rayiç piyasa değerinden yansıtılmadığı düşünülen varlıkların yeniden değerlemek suretiyle bilanço değerleri güncellenerek gösterilmiştir.

# 05

# Değerleme Analizi

# Varlık Yaklaşımı

# Net Aktif Değer Yöntemi (1/2)

Vakıf Enerji - Net Aktif Değer			
	Raporlanan	Düzeltilme	Düzeltilmiş
Bin TL	30 Eyl 23		30 Eyl 23
<b>Dönen Varlıklar</b>			
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
4 Diğer Dönen Varlıklar	12,336	-	11,958
Devreden Kdv	378	(378)	-
Diğer Kdv	-	-	-
Peşin Ödenen Vergi Ve Fonlar	11,958	-	11,958
İş Avansları	0	-	0
<b>Dönen Varlıklar Toplamı</b>	<b>289,946</b>	<b>(71,813)</b>	<b>218,133</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
5 Maddi Duran Varlıklar	362	8,023	8,385
Arazi Ve Arsalar	110	2,870	2,980
Binolar	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 Yıllık Ait Giderler Ve Gelir Tahakkukları	4	-	4
<b>Duran Varlıklar Toplamı</b>	<b>366</b>	<b>8,023</b>	<b>8,389</b>
<b>Varlıklar Toplamı</b>	<b>290,312</b>	<b>(63,790)</b>	<b>226,522</b>

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 değerlendirme raporu temin edilememiştir. Şirket Yönetimi tarafından 2022 yılında gerçekleştirilen gayrimenkul değerlendirme raporu iletilmiş olup, ilgili taşınmazların güncel gerçeğe uygun değerlerinin tespiti açısından Şirket Yönetimi'nden uzman görüşü temin edilmiştir. Taşınmazlara ait olan 2022 Haziran tarihli değerlendirme 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).



# Net Aktif Değer Yöntemi (2/2)

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

6

Şirket'in Sivas'ta bulunan taşınmazına ilişkin olarak temin edilen güncel değerlendirme 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



# 06

# Ekler

# 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 değişikliği 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 sunduğu garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirkettir. Tüm hakları saklıdır.

Gizli ve Özeldir

19

# Vakıf Enerji - VUK Bilanço

Vakıf Enerji VUK Bilanço				
Bin TL	31 Ara 20	31 Ara 21	31 Ara 22	30 Eyl 23
<b>Dönen Varlıklar</b>				
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
<b>Dönen Varlıklar Toplamı</b>	<b>89,440</b>	<b>148,639</b>	<b>226,444</b>	<b>289,946</b>
<b>Duran Varlıklar</b>				
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 Yıllık Ait Giderler Ve Gelir Tahakkukları	13	19	31	4
<b>Duran Varlıklar Toplamı</b>	<b>245,136</b>	<b>35,385</b>	<b>395</b>	<b>366</b>
<b>Varlıklar Toplamı</b>	<b>334,575</b>	<b>184,024</b>	<b>226,840</b>	<b>290,312</b>
<b>Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar</b>				
Ticari Borçlar	6	1	3	0
Diğer Borçlar	-	-	1	-
Ödenecek Vergi Ve Diğer Yükümlülükler	15	28	14	23
<b>Kısa Vadeli Kaynaklar Toplamı</b>	<b>22</b>	<b>30</b>	<b>18</b>	<b>24</b>
<b>Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar</b>				
Diğer Borçlar	107,053	218	314	-
Borç Ve Gider Karşılıkları	9	29	53	53
<b>Uzun Vadeli Kaynaklar Toplamı</b>	<b>107,062</b>	<b>247</b>	<b>367</b>	<b>53</b>
<b>Özkaynaklar</b>				
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
<b>Özkaynaklar Toplamı</b>	<b>227,491</b>	<b>183,747</b>	<b>226,454</b>	<b>290,235</b>
<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>334,575</b>	<b>184,024</b>	<b>226,840</b>	<b>290,312</b>

Kaynak: Şirket Yönetimi



© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sunduğu garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirkettir. 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)	-
<b>Brüt Kar / (Zarar)</b>	-	-	(33,290)	-
Faaliyet Giderleri (-)	(495)	(667)	(957)	(909)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(495)	(667)	(957)	(909)
<b>Faaliyet Karı veya Zararı</b>	<b>(495)</b>	<b>(667)</b>	<b>(34,247)</b>	<b>(909)</b>
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)
<b>Olağan Kar veya Zarar</b>	<b>(1,310)</b>	<b>(43,745)</b>	<b>36,204</b>	<b>75,204</b>
Olağandışı Gelir Ve Karlar	0	2	0	0
<b>Dönem Karı veya Zararı</b>	<b>(1,310)</b>	<b>(43,744)</b>	<b>36,204</b>	<b>75,204</b>
Dönem Karı Vergi Ve Diğ.Yas.Yük.Karş. (-)	-	-	-	-
<b>Dönem Net Karı veya Zararı</b>	<b>(1,310)</b>	<b>(43,744)</b>	<b>36,204</b>	<b>75,204</b>

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 şirkettir. 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 Uzmanına 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 KÜRKCÜ 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 (Sekizyüzyirmibintürlirası)

12. DEĞERLEME					
Emsal Karşılaştırma Yöntemi					
YASAL ve MEVCUT DEĞER					
Ada	Parsel	Alan (m <sup>2</sup> )	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 emlakçılar 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.					
Ekspert Kanaati ve Raporu İmzalamaya Yetkili Kişinin Sonuç Cümlesi					
Değerleme konu taşınmazların tapu kaydı üzerinde Kamu Haczi, Mirascılar ve 3. Kişiler üzerine konacak 3 adet haciz şerhi bulunmakta ve değerlendirme konusu taşınmazların 18.madde uygulaması göreceği 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		Ahmet MERMERKAYA		YILMAZ KÜRKCÜ	
LİSANS NO:410261		İnşaat Mühendisi		Harita Mühendisi	
		LİSANS NO:403892		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 sunduğu garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirkettir. Tüm hakları saklıdır.

Gizli ve Özdendir

22

# 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 Uzmanına 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 KÜRKCÜ 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							
<b>Emsal Karşılaştırma Yöntemi</b> 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; değerlendirme konusu taşınmazların yasal ve mevcut durum değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. <b>765 m<sup>2</sup> x 3500 TL/m<sup>2</sup> : 2.675.000 TL</b>							
<b>Maliyet Analizi Yöntemi</b> Taşınmazların değerlemesinde Maliyet Analizi Yöntemi uygulanmamıştır.							
<b>Gelir Yöntemi</b> Taşınmazların değerlemesinde Gelir Yöntemi uygulanmamıştır.							
<b>Kira Kabiliyetine İlişkin Bilgiler</b> Konu taşınmazlar kiralanabilir niteliktedirler.							
<b>Ekspert Kanaati ve Raporu İmzalamaya Yetkili Kişinin Sonuç Cümlesi</b> 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, Mirasçılar ve 3. Kişiler üzerine konacak 3 adet haciz şerhi bulunmakta olup taşınmazın satış kabiliyetleri SATIŞI GÜÇ olarak belirlenmiştir.							
<b>Satış Kabiliyeti</b>							
Satılabilir	X	Alicısı Az		Satışı Güç	X	Satılmaz	
HAZIRLAYAN UZMAN		KONTROL EDEN UZMAN		SORUMLU DEĞERLEME UZMANI			
Serkan KARADELİ İktisat LİSANS NO:410261		Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi LİSANS NO:403892		YILMAZ KÜRKCÜ 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 sunduğu garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirkettir. Tüm hakları saklıdır.

Gizli ve Özeldir

23

# Vakıf Enerji - Gayrimenkul Değerleme (3/5)

## ÇALIŞMA 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 İmarlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

## Taşınmazların sosyal tesis alanı imarlı olması durumunda maksimum değer :

- 1454 ada 11 parsel:163,25m<sup>2</sup>x6.000.TL/ m<sup>2</sup>~980.000.TL
- 1454 ada 12 parsel:332,92 m<sup>2</sup> x6.000.TL/ m<sup>2</sup>~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/ m<sup>2</sup> olabileceğini belirtmiştir. 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 1000m<sup>2</sup> 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/ m<sup>2</sup> olabileceğini belirtmiştir.

## Taşınmazların konut imarlı olması durumunda maksimum değeri :

- 1454 ada 11 parsel:163,25m<sup>2</sup>x12.000.TL/ m<sup>2</sup>~1.960.000.TL
- 1454 ada 12 parsel:332,92 m<sup>2</sup> x12.000.TL/ m<sup>2</sup>~4.000.000.TL
- 1454 ada 13 parsel arsa payı değeri: 870 m<sup>2</sup> x12.000.TL/ m<sup>2</sup>=10.440.000.TL  
YAPI 765m<sup>2</sup>x5.350TL/ m<sup>2</sup>x0,50~2.045.000.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:163,25m<sup>2</sup>x6.000.TL/ m<sup>2</sup>~980.000.TL
- 1454 ada 12 parsel:332,92 m<sup>2</sup> x6.000.TL/ m<sup>2</sup>~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 m<sup>2</sup> 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 tarafa sunulmuştur.

Kaynak: Şirket Yönetimi





# 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 değerlendirme raporu bulunmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme tarihinin 29 Haziran 2022 olması nedeni ile, Şirket Yönetimi'nden güncel değerlendirme 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 değerlendirme 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

# Vakıf Enerji - Gayrimenkul Değerleme (5/5)

Bina Maliyet Bedeli	279,252
Bina Amortisman Bedeli	32,114
<b>Bina Defter Değeri</b>	<b>247,138</b>

<b>252.01</b>	<b>BİNALAR</b>	<b>Bakiye</b>
252.01.001	SİVAS 1454/ADA 13 PARSEL 1740 M2 90/180 PAY KILAVUZ MAH.	279,252
<b>257.52</b>	<b>BİNALAR AMORTİSMANI (-)</b>	<b>Bakiye</b>
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 değerlendirme tarihi itibarıyla 247 bin TL'dir.

<b>Toplam Değerlenmiş Bedel</b>	<b>2,675,000</b>	
<b>28.06.2022</b>	<b>Değerleme Sonucu Değerler</b>	<b>Bakiye</b>
	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 değerlendirme raporu bulunmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme raporu uyarınca taşınmazın 28 Haziran 2022 tarihli gerçeğe uygun değeri 2.675 milyon TL'dir.

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

Bahsedilen taşınmazın değerlendirme tarihinin 28 Haziran 2022 olması nedeni ile, Şirket Yönetimi'nden güncel değerlendirme 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.

<b>30.09.2023</b>	<b>Uzman Görüşleri Sonucu Bina Değeri</b>	<b>6,000,000</b>
	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 değerlendirme 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



DRAFT



[kpmg.com/socialmedia](https://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 şirkettir. Tüm hakları saklıdır.

Gizli ve Özeldir