

Petkim Petrokimya Holding A.Ş.

Üst Hakkı Değerleme Raporu

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

30 Eylül 2025

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

Üst Hakkı Sözleşme değerleme çalışmasını içeren nihai raporumuz görüşlerinize sunulmuştur.

Bu rapor, Lotus tarafından Petkim Petrokimya Holding A.Ş. ("Petkim" veya "Şirket") yönetiminin talebi üzerine Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") mevzuatı gereğince üst Hakkı sözleşme değerlerinin 31 Aralık 2024 ("Değerleme Tarihi") tarihi itibarıyla tespit edilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

Rapor, 25 Aralık 2024 tarih ve 1796 - 2024/064 sayılı dayanak sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

Saygılarımızla,

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Engin AKDENİZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

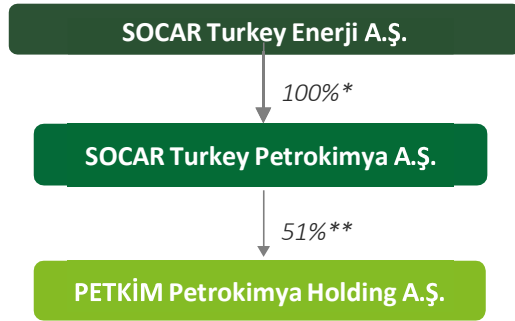
Mustafa Kıvanç KILVAN

Yönetici Özeti | Amaç & Kapsam

Amaç & Kapsam

- Rapor, Şirket'in talebi üzerine, mülkiyeti Petkim'e ait İzmir ili, Aliğa ilçesinde bulunan 1561 ada 1 parselin tamamı üzerinde 05.09.2014 tarihinde tesis edilen, 1561 ada 2 parselin 68.597,41 m²'lik kısmı üzerinde 07.09.2018 tarihinde tesis edilen, 1561 ada 2 parselin 28.772,42 m² lik kısmı üzerinde 08.09.2014 tarihinde tesis edilen, 1562 ada 1 parselin 22.939,05 m²'lik kısmı üzerinde 07.09.2018 tarihinde tesis edilen, 1431 ada 35, 36, 37 parsellerin tamamı üzerinde 07.09.2018 tarihinde tesis edilen, 1563 ada 1 parselin tamamı üzerinde 05.09.2014 tarihinde tesis edilen, 1562 ada 1 parselin 62.889,17m² lik kısmı üzerinde 05.09.2014 tarihinde tesis edilen ve her biri 30'ar yıl süreli 9 adet üst hakkı sözleşmesinin 01.01.2025 tarihinden itibaren bakiye sözleşme süresine isabet eden 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla güncel değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.
- Bu rapor, yalnızca Şirket ve hissedarlarının belirtilen amaçlar doğrultusunda faydalanması için hazırlanmıştır. Aksi takdirde, Lotus'un yazılı onayı alınmadıkça başka hiçbir amaçla kullanılamaz.
- Bu çalışmanın amacı doğrultusunda, Gerçeğe Uygun Değer, "Piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak kabul edilmiştir" (UFRS 13 – Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü). Yukarıdaki tanımdan anlaşıldığı üzere, gerçeğe uygun değer, değerlendirme konusu üst hakkının piyasadaki olası alış-satış fiyatına her zaman eşit olmayabilir.
- İşlemin tarafı iki grup içi Şirket'in ortaklık yapısına aşağıda yer verilmiştir.

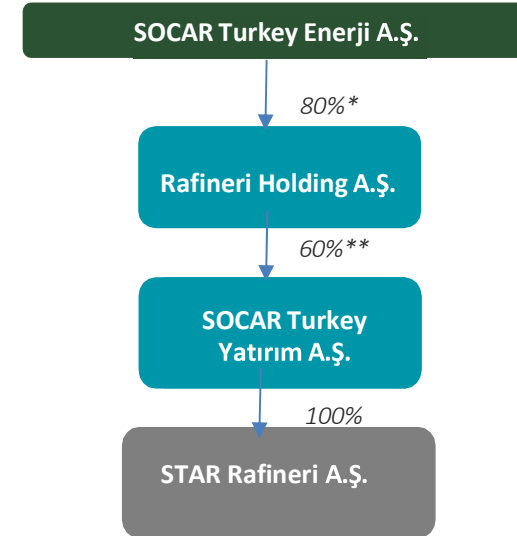
Petkim'in Ortaklık Yapısı



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

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

STAR'ın Ortaklık Yapısı



*Petkim, hisselerin 20%'sine sahiptir.

**Azerbaycan Cumhuriyeti Ekonomi Bakanlığı, 40%'ına sahiptir.

Yönetici Özeti | Amaç & Kapsam

Temel Noktalar

- Petkim, STAR'dan Petkim'e ait arazi üzerinde, ilk sayfada belirtilen parsellerde, bu araziye de içeren altyapı ve üstyapıları kullanarak gerçekleştirdiği operasyonların karşılığında yıllık bir ödeme almaktadır. Söz konusu arazide STAR Rafineri inşa edilmiştir. Petkim ve STAR arasındaki bu ilişki üst hakkı sözleşmeleri çerçevesinde yapılandırılmıştır. Petkim ve STAR arasındaki üst hakkı sözleşmeleri, yıllık ödemeler yerine, 31 Aralık 2024 tarihli Rapor ile güncellenen değerler üzerinden, bakiye döneme ilişkin tüm üst hakkı bedelinin peşin alınması yönünde tadil edilecektir.
- Değerlemede Kullanılan Varsayımlar:
 - Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmıştır.
 - Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
 - Hak sahibi ve arazi sahibi makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
 - Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
 - Gayrimenkullerin bakiye üst hakkı bedeli tespiti için makul bir süre tanınmıştır.
 - Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
 - Gayrimenkullerin üst hakkı tespiti işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Uygulanan Değerleme Yöntemi

- Gayrimenkuller üzerinde tesis edilen üst Haklarının pazar değerlerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Kullanılmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Yöntemi**
- Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış satılık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmektedir.
- Taşınmazların üst hakkı değerlerinin tespitinde öncelikle parsellerin tam mülkiyet birim değerleri belirlenmiş olup bu birim değerlerin 49 yıllık kullanım hakkına tekabül ettiği kabul edilerek taşınmazların 30 yıllık üst hakkı sürelerine indirgenmiştir. Yanı sıra tam mülkiyet birim değerinin 1/3'ü çıplak mülkiyet, 2/3'ü ise kullanım hakkı olarak ikinci bir düzeltme daha yapılarak taşınmazların üst hakkı birim değerlerine ulaşılmıştır. Mevcut sözleşme sürelerinden bakiye kalan sürelere ilişkin toplam değer hesaplanmıştır.

Yönetici Özeti | Değerleme Sonuçları

Ada/Parsel No	Üst Hakkına Konu Alan (m2)	Bakiye Süreye İlişkin Üst Hakkı Değeri (TL)
1561/1 (E:1126/1)	1.801.907,59	5.307.200.000
1561/2 (E:1126/7)	68.597,41	301.700.000
1561/2 (E:1126/7)	28.772,42	105.200.000
1562/1 (E:1131/2)	22.939,05	100.900.000
1431/36 (E:8188)	768,64	2.000.000
1431/35 (E:8189)	1.221,51	3.300.000
1431/37 (E:8194)	1.459,93	3.900.000
TOPLAM		5.824.200.000

Ada/Parsel No	Üst Hakkına Konu Alan (m2)	Bakiye Süreye İlişkin Üst Hakkı Değeri
1563/1 (E:1132/2)	75.909,22	277.400.000
1562/1 (E:1131/2)	62.889,17	229.800.000
TOPLAM		507.200.000

Değerleme Sonuçları

- Değerleme sonuçları, parsel bazında soldaki tabloda sunulmuştur.
- Emsal Karşılaştırma analizi uygulanarak yapılan değerlendirme sonucunda, rapor konusu araziler için toplam 6,3 Milyar TL üst hakkı sözleşmelerine göre bakiye döneme ilişkin üst hakkı bedelleri hesaplanmaktadır.
- Şirketten alınan bilgiye göre önceden kesilen faturaların mahsubundan kaynaklı kesinti olarak 0,2 milyar TL'lik bir bedel bulunmaktadır. Bu bedel düşüldükten sonra iki şirket arasında öngörülen işlem için ödenmesi gereken tutarın yaklaşık **6,1 Milyar TL** olduğu tahmin edilmektedir.