

BEDELLİ SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIM YERLERİNE İLİŞKİN RAPOR

A- RAPORUN AMACI

Bu rapor, SPK tarafından yayınlanan Pay Tebliği (VII.128.1) nin 33. Maddesi ve 12.02.2013 tarih ve 5/145 sayılı Duyuru ve İlke Kararlarından; “Payları Borsada İşlem Gören Ortaklıkların Bedelli Sermaye Artırımları” başlıklı (c) bölümünün 3. maddesi gereğince; Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu’nun 25.05.2021 tarihli toplantısında almış olduğu, 252.000.000-TL (İki Yüz Elli İki Milyon Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayenin 2.000.000.000-TL (İki Milyar Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanı içerisinde % 300 oranında 756.000.000-TL (Yedi Yüz Elli Altı Milyon Türk Lirası) artırılarak 1.008.000.000-TL (Bir Milyar Sekiz Milyon Türk Lirası)’ na çıkarılması ile sağlanacak net 753.800.000-TL nakit fon girişinin kullanım yerlerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

B- SERMAYE ARTTIRIMININ GEREKÇESİ


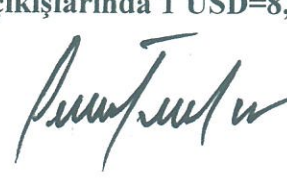
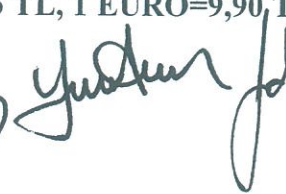

Şirketin sonlandırmış olduğu market işletmeciliği faaliyetlerinden 2018, 2019 ve 2020 yıllarında uğradığı Esas Faaliyet Zararı toplamı yaklaşık 239,9 milyon TL’dir. Aynı dönemde elde edilen net kira gelirleri toplamı ise 75,3 milyon TL’dir. 2019 yılında yaklaşık 32,0 milyon TL net kira geliri elde eden Şirket, 2020 yılında Covid 19 virüs salgınının sebep olduğu pandemi sürecinde 17,4 milyon TL net kira elde edebilmiştir. 2021 yılı içerisinde de pandemi sürecinin AVM kira gelirleri üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Şirketin sahibi olduğu KuleSite AVM, Seydişehir dükkan, Kule Plazada 2 kat ve 7 Renk projesi üzerinde “Vefa Hakkı” sözleşmeleri tesis edilen muhatap bankalar tarafından birkaç dönemdir uzatılan vefa hakkı sözleşmeleri karşılığında kullanılan kredilerin, toplam yaklaşık 261,0 milyon TL olan anapara kullanım tutarına, 30.06.2021 tarihi itibarı ile tahakkuk eden faiz tutarı yaklaşık 114,3 milyon TL’dir. Vefa sözleşmeleri dışındaki 30.06.2021 tarihi itibarı ile kapama tutarı toplamı yaklaşık 85,2 milyon TL olan diğer banka kredilerinin faiz maliyetleri de dikkate alındığında; 2021 yılının 2. Yarısından itibaren pandemi sürecinin olumsuz etkilerinin azalması ile, yeniden 2019 yılı seviyesine yükselmesi beklenen kira gelirleri ile dahi, finansal borçların sürdürülebilir olması mümkün görünmemektedir.

Finansal borçların kapatılması zarureti yanısıra; Şirketin, katma değeri yüksek gayrimenkul projelerine yatırım yapmak sureti ile, paydaşlarına düzenli olarak temettü dağıtabileceği bir finansal yapıya ulaşması hedefleri ile; Şirketimizin 252.000.000.-TL olan çıkarılmış sermayesi 2.000.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, tamamı nakit karşılığı olmak üzere 756.000.000.-TL artırılarak 1.008.000.000.-TL’ye çıkarılacaktır.

C- FONUN KULLANIM YERLERİ

Sermaye artırımından elde edilecek tahmini 756.000.000.-TL fonun, tahmini 2.200.000.-TL olarak öngörülen sermaye artırım işlemleri ile ilgili giderler düşüldüğünde net 753.800.000.-TL olması beklenen gelir, Şirketin finansal yapısının güçlendirilmesi ve gayrimenkul yatırım faaliyetleri için gerekli işletme sermayesi temini amaçları doğrultusunda aşağıda başlıklar halinde verilen fonun kullanım yerlerine tahsis edilecektir.

(Döviz cinsinden yapılacak fon çıkışlarında 1 USD=8,25 TL, 1 EURO=9,90 TL olarak dikkate alınmıştır.)

5.hh    

C.1 Finansal kuruluşlarla düzenlenmiş mevcut vefa kredi sözleşmelerine konu olan tüm finansal borçların, nakden ve defaeten ödenmesi:

Şirketin mülkiyetindeki Kule AVM üzerinde Vakıfbank, Vakıf Katılım Bankası, Garanti Bankası, Şekerbank ve Burganbank ile tesis edilmiş olan; Seydişehir Mağazası, Kule Plaza 34. ve 35. Katlar ve 7 Renk projesi üzerinde Vakıf Katılım Bankası ile tesis edilmiş olan Vefa Hakkı sözleşmeleri mevcuttur. İlgili Vefa Hakkı sözleşmelerinin geri alım bedelleri toplamı 261.038.001.-TL iken, 30.06.2021 tarihi itibariyle faiz dahil öngörülen kapama tutarları toplamı 375.294.514.-TL'ye ulaşmıştır.

Vefa Hakkı sözleşmelerinin detay bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Tablodan görüleceği üzere Vefa Hakkı kredilerinin kullanımından itibaren, dönem sonları itibariyle protokol sürelerinin mütemadiyen uzatılması nedeniyle; 30.06.2021 tarihi itibariyle tahakkuk edecek faiz toplamı 114.256.513.-TL olacaktır.

Sermaye artırımından elde edilecek fonun 375.294.514.- TL'lik kısmı ile tabloda belirtilen Vefa Hakkı kredi borçlarının tamamı nakden ve defaeten ödenerek kapatılacaktır.

| Protokol Yapılan Banka | Protokole Konu Varlıklar | Geri Alım Bedeli (TL) | 30.06.2021 Faiz Dahil Kapama Tutarı(TL) | Protokol Başlangıç | Protokol Bitiş |
|------------------------|--|-----------------------|---|--------------------|----------------|
| Vakıfbank | Kule Site AVM; 2-3-5-6-7-11-12-13-15-17-18-19-20-22-23-24-25-26-36-37-38-39-40-44-45-46-47-49-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63 - 65 - 66 - 67-68-71-72-73-74-75-76-89-90-95-96-97-98-99-105-110-111-114-115 nolu bağımsız bölümleri | 167.037.501 | 256.586.395 | 20.Şub.19 | 20.Ağu.21 |
| Vakıf Katılım Bankası | Kule Site AVM; 9-16-93-86 nolu bağımsız bölümleri | 13.200.000 | 17.671.005 | 28.Mar.19 | 31.Ağu.21 |
| Vakıf Katılım Bankası | Seydişehir dükkan | 2.750.000 | 3.681.459 | 28.Mar.19 | 31.Ağu.21 |
| Vakıf Katılım Bankası | Kule plaza 34. ve 35. Kat | 6.200.000 | 8.300.018 | 28.Mar.19 | 31.Ağu.21 |
| Vakıf Katılım Bankası | 7 Renk arsa | 38.643.500 | 47.659.901 | 28.Mar.19 | 31.Ağu.21 |
| Garanti Bankası | Kule Site AVM; 1-10-21-43-48-51-64 nolu bağımsız bölümleri | 13.706.000 | 18.209.278 | 15.May.19 | 01.Tem.21 |

K. hh

H

Serhatun Yusuf

Ali

| | | | | | |
|------------|--|-------------|-------------|-----------|------------|
| Şekerbank | Kule Site AVM; 28-29-30-31-32-34-128 nolu bağımsız bölümleri | 8.460.000 | 8.682.075 | 24.Nis.19 | 28.Ekim.21 |
| Burganbank | Kule Site AVM; 77-78-50-129-102-87-85-84 nolu bağımsız bölümleri | 11.041.000 | 14.504.383 | 29.May.19 | 30.Haz.21 |
| | TOPLAM | 261.038.001 | 375.294.514 | | |

C.2 Vefa kredi sözleşmelerine konu olan finansal borçların haricindeki tüm banka kredilerinin nakden ve defaeten ve/veya kredi geri ödeme planına uygun olarak taksit vadeleri geldikçe peyderpey ödenmesi:

Şirketin Kalkınma Bankası, Vakıfbank, Albaraka Türk Katılım Bankası, Kuveyt Türk Katılım Bankası ve Türkiye Finans Katılım Bankası'ndan kullanmış olduğu kredilerin 30.06.2021 tarihi itibarıyla faiz dahil öngörülen kapama tutarları toplamı 85.191.626.-TL dir. Söz konusu banka kredilerinin 15.000.000 TL'lik tutarı özkaynaklarımızdan ödenecek olup; bakiye 70.191.626.-TL; kredilerin faiz maliyetleri ile, kapama tutarlarından elde edilebilecek olası mevduat faiz geliri mukayesesi yapılarak; muhtemel faiz gelirinin kredi faiz maliyetinin üzerinde olması durumunda, kredi taksitleri peyderpey vadelerinde ödenmek suretiyle kapatılacaktır. Aksi durumda kredilerin faiz maliyetleri muhtemel faiz gelirinin üzerinde olması halinde ise ilgili kredilerin tümü nakden ve defaeten kapatılacaktır.

C.3 Leasing kuruluşlarına olan borçların nakden ve defaeten ödenmesi:

Garanti Leasing'le tesis edilmiş olan EURO bazlı leasing sözleşmesinin 30.06.2021 tarihi itibarıyla faiz dahil öngörülen kapama tutarı olan 743.477.-TL nakden ve defaeten ödenecektir.

C.4 Market işletmeciliği faaliyetlerine son verilmesi nedeni ile iş akitleri fesih edilen çalışanlara tazminat ödemelerinin gerçekleştirilmesi:

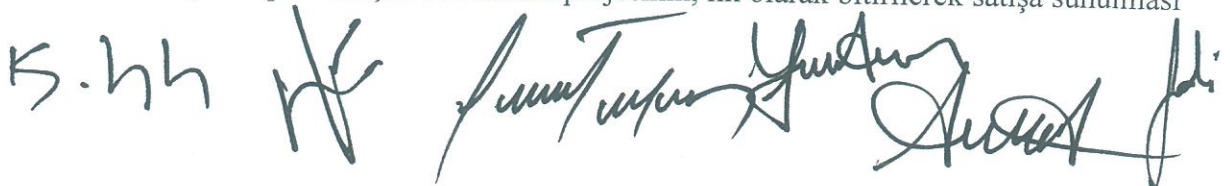
Market işletmeciliği faaliyetlerine son verilmesi nedeni ile iş akitleri fesih edilen toplam 771 personelin kıdem ve ihbar tazminatları ile yıllık izin haklarına mahsuben 01.07.2021-30.03.2022 tarihleri arasında 6.903.531.-TL ödeme gerçekleştirilecektir.

C.5 Vergi ve SGK ödemeleri gerçekleştirilmesi :

Vadesi gelmiş veya gelecek Vergi ve SGK borçlarına mahsuben 11.811.442.-TL ödeme yapılacaktır.

C.6 Seha İnşaat ile kurulacak Zermeram Adi Ortaklığı için sermaye ödemesi:

İttifak Holding A.Ş.'nin Bağlı Ortaklığı Seha İnşaat A.Ş. tarafından Konya'nın Meram İlçesinde toplam 428.000 m² inşaat alanı üzerinde kurulan, satılabilir bağımsız bölüm brüt alanı 245.842 m² olan, 3 etaptan oluşan Zermeram projesinin, ilk olarak bitirilerek satışa sunulması

K.hh 

planlanan 1. ve 2. Etaplarında 2+1'den 6.5+1'e kadar çeşitli büyüklüklerde 441 adet daire, 14 adet villa ve 9 adet yalı olmak üzere toplam 464 adet konut ve mülkiyeti Şirketimize ait olan, 43 adet bağımsız bölümden oluşan ARASTA AVM bulunmaktadır. ARASTA AVM 2017 yılında noter huzurunda gerçekleştirilen satış vaadi sözleşmesi ile 54.610.000.-TL+KDV bedelle Şirketimiz tarafından satın alınmıştır. Sözleşmeye göre Seha İnşaat, kaba yapı (natamam) olarak ARASTA AVM inşaatını tamamlayacak ve Şirketimize teslim edecektir.

Projenin arsası İttifak grubu şirketlerinden Seha İnşaat tarafından 2013 yılı sonunda KDV dahil 37.344.050.-TL'na satın alınmıştır. Projenin geliştirilmesi ve finansal olarak proje hazırlık süreçleri sonrası 15 Temmuz 2016 tarihinde projenin temeli atılmıştır. Ancak, temel atma töreninin gerçekleştirildiği tarihte meydana gelen "darbe girişimi" sonrasında; Ülkenin ekonomik ve finansal olarak girdiği zorlu süreç nedeni ile projenin finansmanında sorunlar meydana gelmiştir. Finansman temini sorunu nedeniyle Zermeram projesinde iş bitirme oranı, hedeflenen hızda gerçekleştirilememiştir.

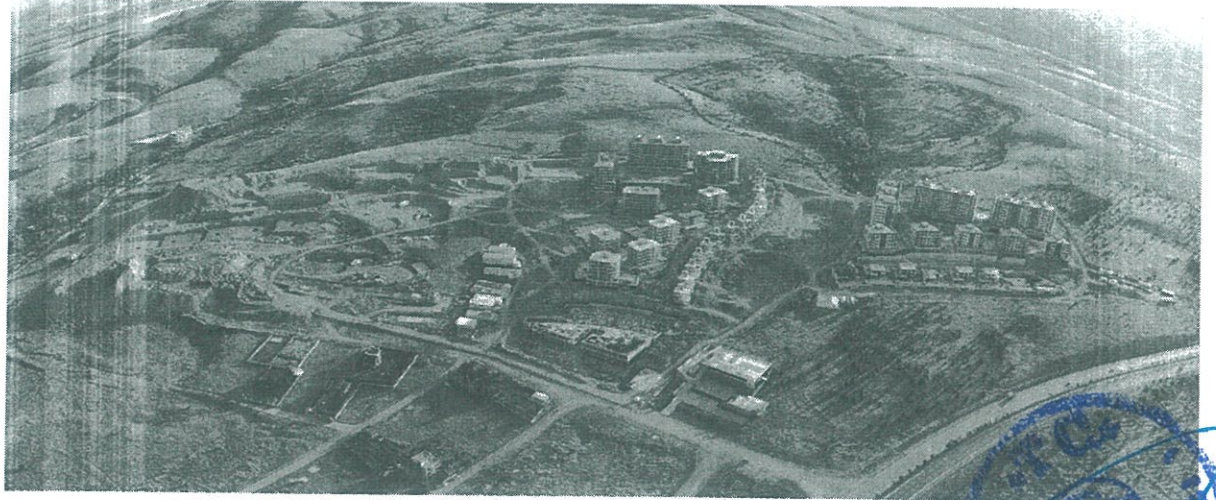
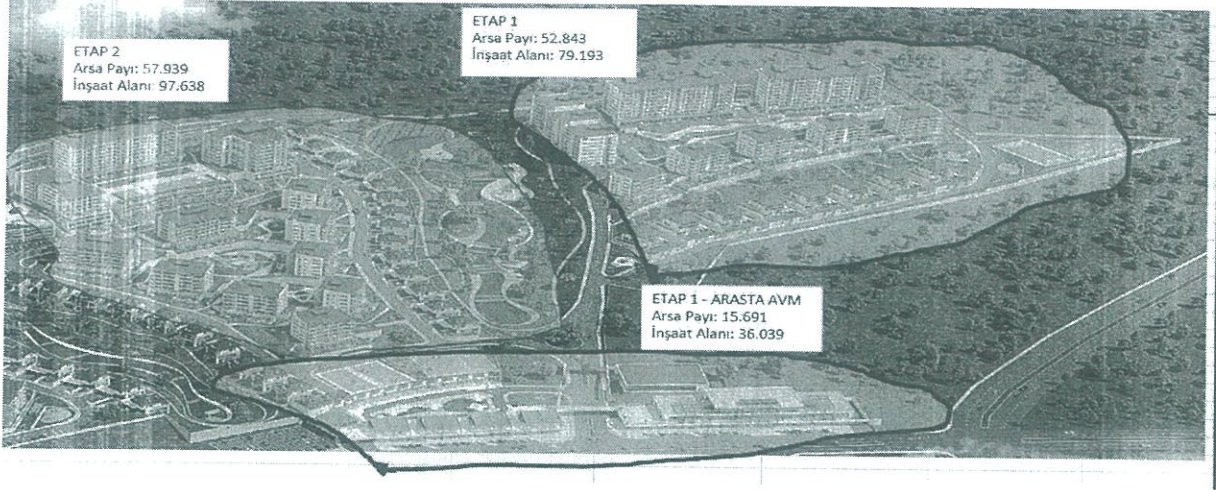
Sermaye artırımından elde edilecek fonun 288.855.410.-TL lik bölümü ile yapımı planlanan; Etap 1, Etap 2 ve mülkiyeti Şirketimize ait olan ARASTA AVM' nin proje bilgileri şu şekildedir :

Proje Künyesi 26.05.2021

| ETAP ADI | 1.ETAP | 2.ETAP | ARASTA AVM | TOPLAM |
|------------------------------------|--------|--------|------------|---------|
| ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m ²) | 52.843 | 57.939 | 15.691 | 126.473 |
| İLERLEME DURUMU | 50% | 30% | 30% | 40% |
| İNŞAAT ALANI (m ²) | 93.282 | 97.638 | 21.950 | 212.870 |
| SATILABİLİR ALAN (m ²) | 50.500 | 59.646 | 9.380 | 119.526 |
| KONUT SAYISI | 205 | 236 | | 441 |
| VİLLA SAYISI | | 14 | | 14 |
| YALI SAYISI | 9 | | | 9 |
| SATILAN BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | 62 | 0 | 43 | 105 |
| KALAN BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | 152 | 250 | 0 | 402 |
| TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | 214 | 250 | 43 | 507 |

Proje künyesinde yer alan 464 adet konutun 62 adeti Seha Yapı'nın, proje satışına çıktığı dönemde satılmış ve sözleşmesi devam eden müşterilere ait konutlardır. Aynı şekilde, ARASTA AVM de 2017 yılında Şirketimiz tarafından kaba yapı (natamam) şekilde teslim alınmak üzere Seha Yapı'dan satın alınmıştır. Bu nedenle söz konusu 62 konut ve ARASTA AVM'nin inşaat maliyetlerinin tamamı proje bütçesinde Seha Yapı tarafından üstlenilecektir.

K.hh



İttifak Holding A.Ş. bağlı ortaklığı Seha Yapı ile adil paylaşım, hesap verilebilirlik, tüm taraflar için maksimum karlılık ilkeleri temelinde, bu projenin yapımına mahsus bir "Adi Ortaklık" kurulacaktır. Adi ortaklığa Şirketimiz 307,8 milyon TL nakdi sermaye koyacaktır. Seha Yapı ise Zermeram projesinin 1. Ve 2. Etaplarındaki satışı gerçekleştirilmemiş 402 konutunu (mevcut iş bitirme oranı ile) aynı sermaye olarak koyacaktır. Zermeram Projesinin değerlendirilmesi 25.03.2021 tarihinde Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılmıştır. Söz konusu değerlendirme raporundaki veriler esas alınarak hesaplanan Seha Yapı aynı sermayesi 129,9 milyon TL'dir. Bu sermaye oranları ile kurulacak Zermeram Adi Ortaklığında Şirketimizin payı 70,3%, Seha Yapı'nın payı 29,7% olacaktır.

| ZERMERAM ADİ ORTAKLIĞI ORTAKLIK PAYLARI | ADİSE | SEHA | ZERMERAM ADİ ORTAKLIĞI |
|---|---------------|---------------|------------------------|
| TOPLAM SERMAYE | 288.855.410 ₺ | 129.884.454 ₺ | 418.739.864 ₺ |
| Aynı Sermaye* | 0 ₺ | 129.884.454 ₺ | 129.884.454 ₺ |
| 1.Etap (143 Konut, 9 Yalı) - Arsa Payı Değeri | 0 ₺ | 19.768.614 ₺ | 19.768.614 ₺ |

K. hh

[Handwritten signatures and stamps]

| | | | |
|--|----------------------|--------------|----------------------|
| 1.Etap (143 Konut, 9 Yalı) - Yapı Maliyet Değeri | 0 ₺ | 42.652.077 ₺ | 42.652.077 ₺ |
| 1.Etap (62 Satılmış Konut) - Arsa Payı Değeri | 0 ₺ | 0 ₺ | 0 ₺ |
| 1.Etap (62 Satılmış Konut) - Yapı Maliyet Değeri | 0 ₺ | 0 ₺ | 0 ₺ |
| 2.Etap (236 Konut, 14 Villa) - Arsa Payı Değeri | 0 ₺ | 28.100.435 ₺ | 28.100.435 ₺ |
| 2.Etap (236 Konut, 14 Villa) - Yapı Maliyet Değeri | 0 ₺ | 39.363.329 ₺ | 39.363.329 ₺ |
| Arasta AVM - Arsa Payı Değeri | 0 ₺ | 0 ₺ | 0 ₺ |
| Arasta AVM - Yapı Maliyet Değeri | 0 ₺ | 0 ₺ | 0 ₺ |
| Nakdi Sermaye** | 288.855.410 ₺ | 0 ₺ | 288.855.410 ₺ |

* Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.25.03.2021 tarihli değerlendirme raporundan alınmıştır.

** projeyi tamamlamak için gerekli olan nakdi sermaye; imalat nakit akışından hesaplanmıştır.

| PROJE BÜTÇESİ | ZERMERAM | ADESE | SEHA |
|---|----------------------|---------------------|---------------------|
| ORTAKLIK PAYI | 100,0% | 69,00% | 31,00% |
| GELİRLER | 970.730.529 ₺ | ₺669.629.976 | ₺301.100.554 |
| Satış Gelirleri | 937.607.183 ₺ | ₺646.780.807 | ₺290.826.376 |
| 1.Etap (143 Konut) Satışları | 242.046.499 ₺ | ₺166.968.676 | ₺75.077.823 |
| 1.Etap (9 Yalı) Satışları | 85.539.975 ₺ | ₺59.007.242 | ₺26.532.733 |
| 2.Etap (236 Konut) Satışları | 544.672.996 ₺ | ₺375.726.686 | ₺168.946.310 |
| 2.Etap (14 Villa) Satışları | 65.347.713 ₺ | ₺45.078.202 | ₺20.269.510 |
| Diğer Gelirler | 33.123.346 ₺ | ₺22.849.169 | ₺10.274.178 |
| Finans Gelirleri | 33.123.346 ₺ | ₺22.849.169 | ₺10.274.178 |
| GİDERLER | 729.235.555 ₺ | ₺451.187.109 | ₺278.048.446 |
| Yapım Giderleri | 694.165.683 ₺ | ₺426.995.186 | ₺267.170.496 |
| 1.Etap (62 Satılmış Konut) - Tamamlama Maliyeti | 29.623.841 ₺ | ₺0 | ₺29.623.841 |
| Arasta AVM - Tamamlama Maliyeti | 45.547.355 ₺ | ₺0 | ₺45.547.355 |

K.hh

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

| | | | |
|--|----------------------|---------------------|--------------------|
| 1.Etap (143 Konut, 9 Yalı) - Tamamlama Maliyeti | 229.076.399 ₺ | ₺158.021.633 | ₺71.054.766 |
| 2.Etap (236 Konut, 14 Villa) - Tamamlama Maliyeti | 389.918.088 ₺ | ₺268.973.553 | ₺120.944.535 |
| Genel Giderler | 35.069.872 ₺ | ₺24.191.923 | ₺10.877.950 |
| Satış-Pazarlama | 28.128.215 ₺ | ₺19.403.424 | ₺8.724.791 |
| Genel Yönetim | 6.941.657 ₺ | ₺4.788.498 | ₺2.153.159 |
| PROJE KÂRI | 241.494.974 ₺ | ₺218.442.867 | ₺23.052.107 |
| PROJE KÂR ORANI (%) | 33,1% | 48,4% | 8,3% |
| SERMAYE KÂRLILIĞI (%) | 57,7% | 75,6% | 17,7% |

Zermeram Adi Ortaklığında satışı yapılacak 402 adet konutun hasılatı Şirketimiz ile Seha Yapı arasında pay oranlarına göre paylaşılacaktır. Seha Yapı tarafından daha evvel satılan ve sözleşmeleri devam eden 62 dairenin ve mülkiyeti Şirketimize ait olan ARASTA AVM'nin yapım maliyetlerinden Adese ye maliyet payı verilmeyecektir. 62 daireye ait satış hasılatı gerçekleşmeyeceği için yapım maliyeti Seha Yapı'ya düşen karlılıktan karşılanmış olacaktır. Aynı şekilde, mülkiyeti Şirketimize ait olan ARASTA AVM'de de satış hasılatı gerçekleşmeyeceği için yapım maliyeti Seha Yapı'ya düşen karlılıktan karşılanmış olacaktır. Bu şekilde Seha Yapı 2017 yılında düzenlenen sözleşme gereği ARASTA AVM'nin kaba yapılı (natamam) Şirketimize teslimini gerçekleştirmiş olacaktır.

Fatma ÖLMEZ
Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

Süleyman KILIÇ
Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)



13536

(Handwritten signatures)

(Handwritten signature)

(Handwritten signatures)