



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. Sermaye Artırımından Elde Edilecek - Edilen Fonun Kullanımına İlişkin Rapor

Özet Bilgi

Fonun Kullanım Yeri Raporunun Revize Edilmesi Hk.





Sermaye Artırımından Elde Edilecek / Edilen Fonun Kullanımına İlişkin Rapor

İlgili Şirketler [ITTFH]

İlgili Fonlar []

Sermaye Artırımından Elde Edilecek / Edilen Fonun Kullanımına İlişkin Rapor	
Yapılan Açıklama Güncelleme mi?	Evet (Yes)
Yapılan Açıklama Düzeltme mi?	Hayır (No)
Konuya İlişkin Daha Önce Yapılan Açıklamanın Tarihi	28.05.2021
Bildirim İçeriği	
Açıklamalar	

Şirketimizin Yönetim Kurulunun 18.10.2021 tarihinde gerçekleştirdiği toplantıda, 25.05.2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınmış olunan; Şirketimizin 252.000.000.-TL olan çıkarılmış sermayesinin 2.000.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, tamamı nakden karşılanmak sureti ile %30 oranında 756.000.000.-TL bedelli artırılarak 1.008.000.000.-TL ye çıkartılmasına ilişkin olarak, 28.05.2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanan "BEDELLİ SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIM YERLERİNE İLİŞKİN DENETİM KOMİTESİ RAPORUNUN" iptal edilerek; ekte yer alan " BEDELLİ SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIM YERLERİNE İLİŞKİN DENETİM KOMİTESİ RAPORUNUN" onaylanmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Kamuoyuna saygı ile duyurulur.

BEDELLİ SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIM YERLERİNE İLİŞKİN RAPOR

A- RAPORUN AMACI

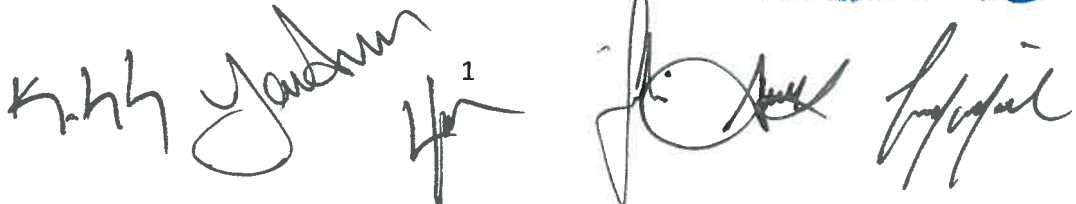
Bu rapor, SPK tarafından yayınlanan Pay Tebliği (VII.128.1) nin 33. Maddesi ve 12.02.2013 tarih ve 5/145 sayılı Duyuru ve İlke Kararlarından; "Payları Borsada İşlem Gören Ortaklıkların Bedelli Sermaye Artırımları" başlıklı (c) bölümünün 3. maddesi gereğince; Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 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. Haziran 2021 ara dönem finansal tablolarında net kira geliri 6,4 milyon TL olarak gerçekleşebilmiştir. 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, 08.10.2021 tarihi itibarı ile tahakkuk eden faiz tutarı yaklaşık 133,0 milyon TL'dir. Vefa sözleşmeleri dışındaki 08.10.2021 tarihi itibarı ile kapama tutarı toplamı yaklaşık 77,3 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 yanı sıra; 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, tamamını nakit karşılığı olmak üzere 756.000.000.-TL artırılarak 1.008.000.000.-TL'ye çıkarılmaktadır.

Sermaye artırımından elde edilecek tahmini 756.000.000.-TL fonları tahmini 2.200.000.-TL olarak öngörülen sermaye artırım işlemleri ile ilgili giderler düşüldüğünde, net 753.800.000.-TL olması beklenen kaynak; Şirketin finansal borçlarını kapatmak suretiyle finansal yapısının güçlendirilmesi; katma değeri yüksek gayrimenkul projelerine yatırım



yapmak için gerekli işletme sermayesi temini suretiyle paydaşlarına düzenli olarak temettü dağıtabileceği finansal yapıya ulaşması hedefleriyle işbu raporun C- Fonun Kullanım Yerleri bölümünde başlıklar halinde verilen fonun kullanım yerlerine tahsis edilecektir.

C- FONUN KULLANIM YERLERİ

(Döviz cinsinden yapılacak fon çıkışlarında TCMB 15.10.2021 tarihli gösterge niteliğindeki 1 USD=9,2159 TL, 1 EURO=10,6978 TL döviz satış kurları dikkate alınmıştır .)

C.a Finansal kuruluşlarla düzenlenmiş mevcut vefa kredi sözleşmelerine konu olan tüm finansal borçların, nakden ve defaeten ödenmesi için 394.018.949.-TL (% 52,3) kaynak ayrılacaktır. :

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, 08.10.2021 tarihi itibariyle faiz dahil öngörülen kapama tutarları toplamı 394.018.949.-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; 08.10.2021 tarihi itibariyle tahakkuk edecek faiz toplamı 132.980.949.-TL olarak öngörülmektedir.

Sermaye artırımından elde edilecek fonun 394.018.949.- 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)	08.10.2021 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	265.057.702	28.Şub.19	20.Şub.22
Vakıf Katılım Bankası	Kule Site AVM; 9-16-93-86 nolu bağımsız bölümleri	13.200.000	18.824.157	28.Mar.19	31.Ağu.21
Vakıf Katılım Bankası	Seydişehir dükkan	2.750.000	3.921.699	28.Mar.19	31.Ağu.21

K. H. K. Özkan
4r 2

Ali
Lefter

Vakıf Katılım Bankası	Kule plaza 34. ve 35. Kat	6.200.000	8.841.650	28.Mar.19	31.Ağu.21
Vakıf Katılım Bankası	7 Renk arsa	38.643.500	50.957.316	28.Mar.19	31.Ağu.21
Garanti Bankası	Kule Site AVM; 1-10-21-43-48-51-64 nolu bağımsız bölümleri	13.706.000	22.020.973	15.May.19	30.Tem.21
Şekerbank	Kule Site AVM; 28-29-30-31-32-34-128 nolu bağımsız bölümleri	8.460.000	9.214.808	24.Nis.19	28.Ekim.21
Burganbank	Kule Site AVM; 77-78-50-129-102-87-85-84 nolu bağımsız bölümleri	11.041.000	15.180.644	29.May.19	28.Ekim.21
	TOPLAM	261.038.001	394.018.949		

C.b 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 için 63.284.682.-TL (% 8,4) kaynak ayrılacaktır.:

Şirketin Kalkınma Bankası, Vakıfbank, Albaraka Türk Katılım Bankası, Kuveyt Türk Katılım Bankası ve Türkiye Finans Katılım Bankası'ndan kullanmış olduğu kredilerin 08.10.2021 tarihi itibarıyla faiz dahil öngörülen kapama tutarları toplamı 77.298.213.-TL dir. Söz konusu banka kredilerinin 14.013.531 TL'lik tutarı özkaynaklarımızdan ödenecek olup; bakiye 63.284.682.-TL; kredilerin faiz maliyetleri ile, kapama tutarlarından elde edilebilecek olası mevduat faiz geliri mukayesesi yapılarak; muhtemel faiz gelirin kredi faiz maliyetinin üzerinde olması durumunda, kredi taksitleri peyderpey vadelerinde ödenmek suretiyle kapatılacaktır. Aksi durumda kredilerin faiz maliyetleri muhtemel faiz gelirin üzerinde olması halinde ise ilgili kredilerin tümü nakden ve defaeten kapatılacaktır.

C.c Leasing kuruluşlarına olan borçların nakden ve defaeten ödenmesi için 1.630.304.-TL (%0,2) kaynak ayrılacaktır.:

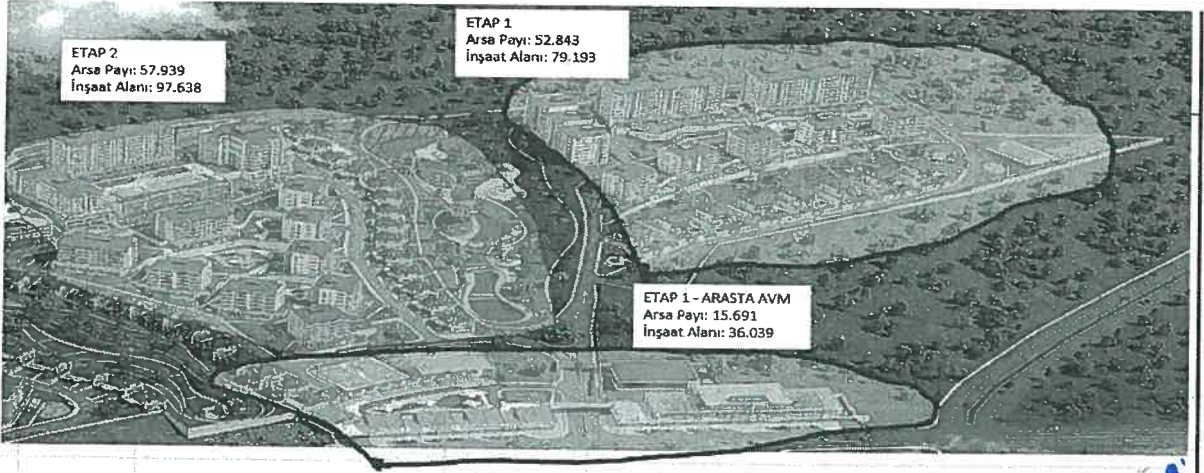
Leasing kuruluşlarına olan borçların 08.10.2021 tarihi itibarıyla faiz dahil öngörülen kapama tutarı olan 1.630.304.-TL nakden ve defaeten ödenecektir.

C.d Vergi ve SGK ödemeleri gerçekleştirilmesi için 6.010.655.- TL (%0,8) kaynak ayrılacaktır. :

Vadesi gelmiş veya gelecek Vergi ve SGK borçlarına mahsuben 6.010.655.-TL ödeme yapılacaktır.



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.



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 288,9 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 değerlemesi 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 69%, Seha Yapı'nın payı 31% olacaktır.

K. H. Özdemir

4

5

Ali

Ali

Ali

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

K. K. Zeynep
2/1

Ali Aslan

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
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 KÂRLİLİĞİ (%)	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.

Projede yer alan 1.etabın inşaatına Kasım 2021 döneminde başlanması öngörülmektedir. 1.etabın öngörülen bitiriliş dönemi Kasım 2023' tür. Projede yer alan Arasta AVM 'nin inşaatına Nisan 2022 döneminde başlanarak 20 aylık bir süreçte Aralık 2023 döneminde natamam olarak teslim alınması öngörülmektedir. Projenin 2.etabının da Nisan 2023 döneminde başlanarak 24 aylık bir süreçte Nisan 2025 döneminde bitirilmesi öngörülmektedir.

Projeye ilişkin detaylı projeksiyon 27.2 nolu Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri bölümünün "h" maddesinde yer almaktadır. Projenin Zermeram Adi İş Ortaklığı bünyesinde tamamlanması ile, Zermeram Adi İş Ortaklığı'nda 288.855.410.- TL'lik sermaye payı ile % 69 oranında pay sahibi olan Şirketimizin, projenin tamamlanmasına müteakip 218.442.867.-TL kar elde edeceği öngörülmektedir. Şirketimizin sermaye karlılığı oranı %75,6 olacaktır.

Fatma ÖLMEZ
Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

Süleyman KILIÇ
Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

K.H. Yılmaz
Yılmaz
Jeli
Tuzluca