

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş

İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 252.000.000 TL'den 1.008.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 756.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.adese.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Bizim Menkul Değerler A.Ş.'nin www.bmd.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'da (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nin 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

“Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER.....	4
2. ÖZET.....	6
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	24
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	24
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	25
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	30
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	34
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	49
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	51
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	56
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	64
12. EĞİLİM BİLGİLERİ.....	65
13. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	66
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	66
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	74
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	74
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	76
18. ANA PAY SAHİPLERİ.....	77
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	78
20. DİĞER BİLGİLER.....	80
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	89
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	90
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	93
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	100
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	106
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER :.....	107
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	107
28. SULANMA ETKİSİ.....	112
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	113
30. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	115
31. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	115
32. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	117
33. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	117
34. EKLER.....	117

KISALTMA VE TANIMLAR

Kısaltma	Tanım
A.Ş.	Anonim Şirket
AVM	Alışveriş Merkezi
BİAŞ, Borsa, BİST veya Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
Bizim Menkul, Aracı Kurum, BMD	Bizim Menkul Değerler A.Ş.
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirme
ERP	Kurumsal Kaynak Planlama
EUR,EURO, AVRO ya da €	Avrupa Birliği Para Birimi
EURIBOR	Avrupa Bankalararası Faiz Oranı
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi
Kg.	Kilogram
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd.	Limited
Md.	Madde
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MT	Metre
No	Numara
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket, Adese, İhraççı	Adese Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi
Şti.	Şirketi
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TL	Türk Lirası
TRİ	Teminat, Rehin, İpotek
TTK	6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
USD/\$/ ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Tayfun Bora KUMRU Yönetim Kurulu Başkanı Necmi ÖZDEMİR Yönetim Kurulu Üyesi Tarih: 31.05.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Fatma SELÇUK Genel Müdür Ahmet ÇOŞKUNER Takas Operasyon Müdürü Tarih: 31.05.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. Atilla DALGIÇ Sorumlu Ortak Baş Denetçi	31.12.2020 Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu
Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. Atilla DALGIÇ Sorumlu Ortak Baş Denetçi	31.12.2019 Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu
Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. Atilla DALGIÇ Sorumlu Ortak Baş Denetçi	31.12.2018 Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu

Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Fatih ÖZER Sorumlu Değerleme Uzmanı	31.12.2020 Tarihli 10 Adet Gayrimenkul Değerleme Raporu

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<p>Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.</p> <p>Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</p> <p>İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.</p> <p>Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.</p>
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççının ticaret unvanı Adese Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi olup; işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	<p>Hukuki Statüsü: Anonim Şirket</p> <p>Tabi Olduğu Mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları</p> <p>İhraççının Kurulduğu Ülke: Türkiye</p> <p>İletişim Adresi: Musalla Bağları Mahallesi Gökler Sokak No:4 42060 Selçuklu KONYA</p> <p>Tel : 0332 221 40 00 Fax : 0332 221 42 35</p>
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	<p>Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (‘Şirket’) 1991 yılında Konya’da Simpaş Seydişehir İhtiyaç Maddeleri Pazarlama Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi unvanı ile kurulmuş; 1993 yılında Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret Anonim Şirketi unvanını almıştır. Esas sözleşmesine göre faaliyet konuları; perakende faaliyetleri, yatırım amaçlı gayrimenkuller edinmek ve işletmek, gayrimenkul projeleri geliştirmek ve ticaretini yapmaktır. Bu kapsamda, sahibi olduğu Adese ve Adesem adlı marketlerinin işletilmesi, aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin işletilerek kira geliri elde edilmesi ve gayrimenkul projelerine yatırım yapılması faaliyetlerini yürüten Şirket, 14.12.2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; yüksek zarar içeren finansal sonuçları nedeni ile market işletmeciliği faaliyetlerini sonlandırarak, gayrimenkul yatırım faaliyetlerine ağırlık verecek bir yapılmaya gidilmesi yönünde karar almıştır. Alınan bu karar çerçevesinde Şirketin işletmekte olduğu tüm marketlerin faaliyetleri sonlandırılmıştır. Faaliyetleri sonlandırılan marketlerin peyder pey satış ve devir işlemleri sürdürülmektedir. Şirketin 23.12.2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında “Adese Alışveriş Mer-</p>

kezleri Ticaret Anonim Şirketi” olan Şirket Unvanının “Adese Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi” olarak değiştirilmesi için, esas sözleşmesinin “Şirketin Unvanı” başlıklı 2. Maddesinin tadil edilmesine karar verilmiş; karar Sermaye Piyasası Kurulu ve İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından onaylanarak; Şirketin 07.04.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında kabul edilmiş ve 08.04.2021 tarihinde Konya Ticaret Sicil Müdürlüğü’ne tescil ve ilan edilmiştir.

Mevcut durumda Şirket, aktifinde yer alan Konya’nın Selçuklu ilçesinde bulunan 112.000 m2 kapalı alan üzerinde 44.088 m2 kiralanabilir alana sahip Kulesite AVM ve Konya’nın Ereğli ilçesinde bulunan 29.840 m2 kapalı alan üzerinde 12.557 m2 kiralanabilir alana sahip Ereğli Park AVM den kira gelirleri elde etmektedir. Kulesite AVM kiralanabilir 140 adet bağımsız bölümden oluşurken, Ereğli Park AVM kiralanabilir 56 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Şirket, bir yandan portföyünde, sürekli ve düzenli bir şekilde kira geliri elde edeceği yatırım amaçlı gayrimenkullerin ağırlığını artırmak; diğer yandan yurt içi ve yurt dışında geliştirilecek katma değeri yüksek gayrimenkul projelerine yatırım yapmak suretiyle karlılığını artırarak yatırımcılarına düzenli olarak temettü ödemesinde bulunabileceği finansal yapıyı oluşturmak yönünde çalışmalarını sürdürmektedir.

Bu kapsamda, 19.03.2021 tarihinde, Konya İli Karatay İlçesinde yer alan ve mülkleri Karatay Belediyesi’ne ait Kumköprü ve Sarnıç mağazalarının mülklerinin satın alınması için Konya Karatay Belediyesi ile Satış Vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, Kumköprü şubesinin mülkü için devir bedeli 4.728.643.-TL ; Sarnıç şubesinin mülkü için devir bedeli 3.220.108.-TL dir. Devir bedellerinin %25 ‘i Şirketimiz tarafından Karatay Belediyesi’ne peşin olarak ödenmiş olup; kalan bakiyeler 12 eşit taksitte ödenecektir. (18.05.2021 tarihine kadar iki taksit tutarı olarak toplam 987.500.-TL ödenmiştir.)

16.04.2021 tarihinde, Şirket ile Aydın Yatırım Grup Sanayi Ticaret Ltd. Şti (Yüklenici) arasında mülkiyeti Adese’ye ait olan Konya İli, Karatay İlçesi, Hacıyusufmescit Mahallesi, 24026 ada, 65 parselde yer alan 22.191 metrekare arsa üzerinde "Kat/Arsa Payı Devri Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, ruhsat alınmasını müteakiben 18 ay içerisinde tamamlanması öngörülen projede; 34 adet Ticari/Sınai vasıflı bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projenin finansmanı ve maliyeti bütünü ile Yüklenici Şirkete ait olup; %50 paylaşım esasına göre, projede yer alan 17 adet Ticari / Sınai vasıflı bağımsız bölüm Adese’nin uhdesine geçecektir.

19.04.2021 tarihinde Şirketin, 200.000.000.-TL lik çıkarılmış sermayesinde %1 oranında paya sahip olduğu Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.paylarına ilişkin olarak; İttifak Holding A.Ş. bağlı ortaklığı Seha İnşaat’ın, Asaf’ın çıkarılmış sermayesindeki %24’lük payının %23’ünün satın alınması yönünde Yönetim Kurulu kararı alınmıştır. Adese’nin Seha İnşaat’tan satın alacağı %23 oranındaki Asaf paylarının değerinin tespiti için 3 ayrı değerlendirme kuruluşu ça-

		<p>İşma yürütmekte olup; 3 değerlendirme raporunda yer alan birim pay değerlemelerinin ortalaması üzerinden pay devir tutarı belirlenecektir. Pay devri sonrası Adese'nin Asaf sermayesindeki %1 olan payı %24'e çıkacaktır.</p> <p>İhraççının faaliyet gösterdiği gayrimenkul yatırım sektörü, ekonomik krizlerin getirdiği "daralmadan" öncü olarak etkilenen bir sektördür. Bunun yanı sıra döviz kurlarındaki oynaklık ve faizlerdeki yukarı yönlü hareketler gayrimenkul geliştirme projelerinde talebin daralması sonucunu getirebilmektedir. Portföyde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri TL bazlı olduğundan reel kira getirisi enflasyonist dönemlerde düşük seyredabilmekte; ekonomik kriz dönemlerinde kiralanabilir alanlara olan talepteki daralma, kira gelirlerinde azalmayı beraberinde getirebilmektedir. Kiracı işletmelerle uzun dönemli sözleşmeler yapılıyor olması, ekonomik kriz dönemlerinde kira gelirlerinde azalmayı belirli bir seviyede tutmaya yardımcı olmaktadır.</p> <p>Portföyde yer alan AVM lerin bir kısım kiracıları ile "sabit kira+ciro primi" şeklinde yapılan anlaşmaların bir sonucu olarak; ekonomik kriz dönemlerinde kiraya verilmiş mağazaların cirolarındaki azalışlar, Şirketin kira gelirlerinde de hissedilir bir azalmaya yol açabilmektedir.</p>
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>İhraççı market işletmeciliği faaliyetlerini sonlandırma kararı aldığı Aralık 2020 dönemine kadar, gayrimenkul yatırım ve projelerinin ağırlıklı yer aldığı bir bilanço aktifi yapısına sahipken; kar/zarar sonucunu, ağırlıklı olarak perakende sektöründe yürütülen "market işletmeciliği" faaliyetlerinin belirlediği bir gelir tablosu yapısına sahipti. Bilanço-Gelir Tablosu arasındaki bu "varlık-faaliyet performansı" uyumsuzluğunun olumsuz sonuçları, Şirketin 2018 yılı finansal tablolarından itibaren zarar üretmeye başlayan finansal neticelerinde net şekilde görülmektedir. 2018 yılından itibaren market işletmeciliğinde fiyat odaklı tüketici tercihlerinin belirleyici olduğu pazar yapılanması, az sayıda personelle düşük giderli işletilen discount marketlere ciddi avantajlar sağlarken; Adese gibi süper-hiper market anlayışındaki market oluşumları discount marketler karşısında fiyat rekabetinde dezavantajlı duruma gelmiştir. Her ne kadar Adese tarafından da discount modele geçiş adımları atılmış ise de; dönemin finansal yapısından kaynaklanan işletme sermayesi yetersizliği, büyük sermaye gruplarına ait discount market zincirleri ile fiyat rekabetinde sorun yaşanmasına sebep olmuştur. 2019 yılı finansal sonuçlarında da yatırım amaçlı gayrimenkullerden düzenli olarak elde edilen kira gelirlerine rağmen oluşan esas faaliyet zararının temel sebebi "market işletmeciliği" faaliyetlerinin zarar üreten finansal sonuçlarıdır. 2020 yılının Şubat döneminde tüm dünyayı etkisi altına alan ve halen etkisini sürdürmekte olan Covid-19 salgını nedeni ile AVM'lerin uzun süre kapalı kalması Şirket faaliyetlerini de olumsuz etkilemiştir. Market işletmeciliği faaliyetlerinden elde edilen hasılatın %45'lik bölümü AVM'lerde yer alan mağazalardan gelmekteyken; bu süreçte bilhassa hafta sonları uygulanan sokağa çıkma yasakları nedeni ile AVM'lerin içinde faaliyet gösteren Adese mağazaları ciddi hasılat kayıplarına maruz kalmışlardır. Aynı sebeplerle, AVM kira gelirlerinde de ciddi düşüşler olmuştur. Covid-19 salgınına ilişkin aşı geliştirme çalışmaları ve toplumsal bağışıklıkta gelinen nokta nedeni ile, 2021 yılı 2. Yarıyı itibarı ile</p>

		<p>salgının; Adese Gayrimenkul'un gerek kira gelirleri gerekse katma değeri yüksek gayrimenkul projelerine dönük faaliyetleri üzerindeki olumsuz etkilerinin ortadan kalkacağı düşünülmektedir.</p> <p>2020 yılı içerisinde faizlerde yaşanan düşüşler sonrası İhraççının finansal borçları daha düşük faiz oranları ile yeniden yapılandırılmıştır.</p>																
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	<p>İhraççı, payları Borsa İstanbul'da işlem görmekte olan İttifak Holding A.Ş.'ye bağlı bir Şirkettir. İttifak Holding A.Ş.; gıda, makine, gayrimenkul yatırım, inşaat, yazılım, otomotiv ve sigorta sektörlerinde faaliyet gösteren bağlı ortaklıklarına hukuk, finansman, mali işler, denetim, yönetim organizasyon hizmetleri vermektedir.</p>																
B.6	<p>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p>	<p>Son durum itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda verilmiştir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ORTAK ADI</th> <th>SERMAYE TUTARI (TL)</th> <th>PAY ORANI (%)</th> <th>Oy Hakkı Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>İttifak Holding A.Ş.(A grubu imtiyazlı pay*)</td> <td>17.640.000</td> <td>7</td> <td>53,03</td> </tr> <tr> <td>Diğer</td> <td>234.360.000</td> <td>93</td> <td>46,97</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td>252.000.000</td> <td>100</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table> <p>* A grubu imtiyazlı pay sahipleri, Şirket esas sözleşmesinin 7. Maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Üyelerinin ½ sini aday gösterme ve esas sözleşmenin 15. Maddesi uyarınca genel kurullarda her bir pay için 15 (on beş) oy hakkına sahiptir.</p>	ORTAK ADI	SERMAYE TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)	Oy Hakkı Oranı (%)	İttifak Holding A.Ş.(A grubu imtiyazlı pay*)	17.640.000	7	53,03	Diğer	234.360.000	93	46,97	TOPLAM	252.000.000	100	100
ORTAK ADI	SERMAYE TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)	Oy Hakkı Oranı (%)															
İttifak Holding A.Ş.(A grubu imtiyazlı pay*)	17.640.000	7	53,03															
Diğer	234.360.000	93	46,97															
TOPLAM	252.000.000	100	100															
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında	<p>Şirketin ayrıntılı konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.adese.com.tr ve www.kap.org.tr adreslerinde yer almakta olup; 31.12.2020, 31.12.2019 ve 31.12.2018 dönemlerine ait finansal tablolardan seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır.</p>																

meydana gelen önemli değişiklikler

Aşağıda yer alan Finansal durum tablosu ve Kar/Zarar tablosu verileri değerlendirilirken, Kar/Zarar tablosunun verilerinin oluşmasında ağırlıklı yer tutan market işletmeciliği faaliyetlerinin Ocak 2021 dönemi itibariyle sona erdirildiği göz önünde bulundurulmalıdır. Şirketin 2021 yılından itibaren Finansal durum tablosu ve Kar/Zarar tablosu verileri, halihazırda elde etmeye devam ettiği yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirleri ve bu dönemden itibaren ağırlık vereceği gayrimenkul proje yatırımları faaliyetlerinin gelir ve giderlerinden oluşacaktır.

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve Nakit Benzerleri	23.936.864	5.836.747	7.324.951
Ticari Alacaklar	9.145.588	17.546.217	39.078.867
Diğer Alacaklar	223.183.273	383.013.247	194.692.468
Stoklar	20.347.827	30.516.068	54.439.956
DÖNEN VARLIKLAR	280.926.066	442.073.183	300.491.906
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	653.462.464	631.442.292	528.562.165
Maddi Duran Varlıklar	501.026.081	346.503.369	264.236.317
DURAN VARLIKLAR	1.272.563.007	1.093.637.233	918.044.583
TOPLAM VARLIKLAR	1.553.489.073	1.535.710.416	1.218.536.489
Kısa Vadeli Borçlanmalar		195.575.715	29.732.575
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	352.361.835	138.513.114	91.604.023
Ticari Borçlar	93.507.172	162.185.694	196.974.964
Diğer Borçlar	17.860.126	151.992.033	96.840.396
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	493.729.567	685.592.076	489.579.959
Uzun Vadeli Borçlanmalar	82.053.151	111.395.219	43.236.741
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	187.872.716	149.063.591	124.932.315
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	275.426.302	264.740.977	173.267.852
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	769.155.869	950.333.053	662.847.811
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	784.333.204	585.377.363	555.688.678
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	784.297.467	585.342.429	555.654.005
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	35.737	34.934	34.673
TOPLAM KAYNAKLAR	1.553.489.073	1.535.710.416	1.218.536.489

2018 yılında 194,7 milyon TL olan Diğer Alacaklar hesabı kaleminin, 2019 yılında 2018 yılına göre %97 artışla 383,0 milyon TL olarak gerçekleşmesinin temel sebebi; bankalarla yapılan “Vefa Hakkı” sözleşmelerinin ilişkili taraflar için yapılan 173,1 milyon TL’lik kısmı kadar, ilişkili taraflardan olan alacaklar hesabının borçlandırılmasıdır. Diğer Alacaklar hesabı kaleminin 2020 yılında 2019 yılına göre % 42 azalışla 223,2 milyon TL’ye düşmesinin temel sebebi; 2020 yılında 31.12.2020 tarihli Bağımsız Denetim Raporunun “2.2.Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti” bölümünde yer alan netleştirme/mahsup esaslarına uygun olarak yapılan yaklaşık 101,7 milyon TL Borç/Alacak netleştirme işlemi ve dönem içinde ilişkili taraflardan yapılan yaklaşık 41,5 milyon TL net nakit tahsilatıdır.

2018 yılında 918,0 milyon TL olan Duran Varlıklar hesabı kaleminin, 2019 yılında 2018 yılına göre %19 artışla 1.093,6 milyon TL’ ye, 2020 yılında 2019

yılına göre % 16 artışla 1.272,6 milyon TL olarak gerçekleşmesinin sebebi ; Şirketin aktifinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklarının değerlenmesi sonucu ortaya çıkan değer artışlarıdır. 2018 yılında 164,6 milyon TL olan Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar toplam tutarının, 2020 yılında % 164 artışla 434,4 milyon TL olarak gerçekleşmesinin temel sebebi; 2019 yılında bankalarla tesis edilen “Vefa Hakkı” sözleşmeleridir.

Kar/Zarar Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Hasılat	213.193.079	198.984.801	550.041.178
Satışların Maliyeti	(163.819.884)	(143.352.871)	(434.622.398)
BRÜT KAR	49.373.195	55.631.930	115.418.780
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	(73.648.618)	(43.982.582)	(46.939.770)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI	(47.559.971)	38.631.450	15.413.504
Finansman Gelirleri	20.217.423	54.711.480	37.197.234
Finansman Giderleri	(40.837.344)	(94.092.996)	(74.578.747)
VERGİ ÖNCESİ KAR (ZARAR)	(68.179.892)	(750.066)	(21.968.009)
DÖNEM KARI (ZARARI)	(73.814.078)	(498.793)	(15.782.179)
Ana Ortaklık Payları	(73.814.078)	(498.793)	(15.782.179)
Pay Başına Kayıp	(0,29)	(0,00)	(0,13)

2018 yılında 550,0 milyon TL olan Satış Hasılatının 2019 yılında 2018 yılına göre % 64 azalışla 199,0 milyon TL olarak gerçekleşmesinin temel sebepleri; Şirketin market işletmeciliği faaliyetlerinin gerektirdiği ölçekte işletme sermayesi temin etmekte yaşadığı güçlükler, 2018 yılından itibaren discount market modelinin pazar payındaki artışı sonucu hiper-süper market anlayışıyla faaliyet yürüten Şirketin yaşadığı ciro kayıpları ve bu ciro kayıpları nedeniyle kapatmak zorunda kaldığı mağazalarının hasılatına olan olumsuz etkileridir. Söz konusu % 64 hasılat kaybına rağmen; Şirketin 2018 yılında 46,9 milyon TL olan esas faaliyet zararı % 6 azalışla 44,0 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında gerçekleştirilen sermaye artışının etkisiyle market işletmeciliği faaliyetlerine dönük işletme sermayesi sorunu kısmen giderilmiş; ancak bu iyileşmeye rağmen, market işletmeciliği faaliyetlerindeki hasılat artışı sınırlı gerçekleşmiştir. 2020 yılı Şubat dönemi itibarıyla tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 salgınının getirdiği kısıtlamalar kapsamında AVM'lerin belirli bir süre kapatılmış olması ve açıldıklarında da kira gelirlerinin kısmi olarak gerçekleştirilebilmiş olması nedenleriyle 2020 yılında hasılatındaki artış 2019 yılına oranla %7 olarak gerçekleşmiş, 2019 yılında 44 milyon TL olan esas faaliyet zararı ise 2020 yılında % 67 artışla 73,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Ortaklık'ın proforma finansal bilgileri bulunmamaktadır.																
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Ortaklık'ın kar tahmini ve beklentileri bulunmamaktadır.																
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.																
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	<p>Şirketimiz işletme sermayesini (Dönen Varlıklar - Kısa vadeli yükümlülükler) şeklinde hesaplamakta olup; 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 tarihli finansal tablolarına göre net işletme sermayesi tutarlarına aşağıda yer verilmektedir. Tablodan da görüleceği üzere 2018, 2019 ve 2020 yıllarında Şirketimizin cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi yoktur.</p> <p>Şirketin 14.12.2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı gereği; İhraççı, market işletmeciliği faaliyetlerini sonlandırma kararı aldığı Aralık 2020 dönemine kadar, gayrimenkul yatırım ve projelerinin çok ağırlıklı yer aldığı bir bilanço aktifi yapısına sahipken; kar/zarar sonucunu, ağırlıklı olarak perakende sektöründe yürütülen “market işletmeciliği” faaliyetlerinin belirlediği bir gelir tablosu yapısına sahipti. Bilanço – Gelir Tablosu arasındaki bu “varlık-faaliyet performansı” uyumsuzluğunun olumsuz sonuçları nedeniyle Şirket 2018 yılından itibaren net işletme sermayesi yetersizliği yaşamaktadır. Bu sorunun giderilmesi için duran varlıklar hesap kaleminde atıl olarak bekleyen varlıkların gayrimenkul yatırım projelerine yönlendirilmesi ve gelir tablosunu oluşturacak faaliyetlere konu edilmesi gereği mevcuttur.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Finansal Durum Tablosu</th> <th>31 Aralık 2020</th> <th>31 Aralık 2019</th> <th>31 Aralık 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>280.926.066</td> <td>442.073.183</td> <td>300.491.906</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>493.729.567</td> <td>685.592.076</td> <td>489.579.959</td> </tr> <tr> <td>İşletme Sermayesi</td> <td>(212.803.501)</td> <td>(243.518.893)</td> <td>(189.088.053)</td> </tr> </tbody> </table>	Finansal Durum Tablosu	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	Dönen Varlıklar	280.926.066	442.073.183	300.491.906	Kısa Vadeli Yükümlülükler	493.729.567	685.592.076	489.579.959	İşletme Sermayesi	(212.803.501)	(243.518.893)	(189.088.053)
Finansal Durum Tablosu	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018															
Dönen Varlıklar	280.926.066	442.073.183	300.491.906															
Kısa Vadeli Yükümlülükler	493.729.567	685.592.076	489.579.959															
İşletme Sermayesi	(212.803.501)	(243.518.893)	(189.088.053)															

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	<p>Şirket'in 2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 252.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak sureti ile, 756.000.000 TL'si (%300) artırılarak 1.008.000.000 TL'na çıkarılacaktır.</p> <p>Yapılacak sermaye artırımında A Grubu imtiyazlı (ISIN: TREADSE00023) pay sahiplerine A grubu, B Grubu imtiyazsız (ISIN: TREADSE00015) pay sahiplerine B grubu pay verilecektir. B grubu ihraç edilecek paylar Borsa İstanbul'da işlem görebilecektir.</p>
------------	--	---

C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirketin çıkarılmış sermayesi 252.000.000.- TL olup, ödenmemiş pay sayısı yoktur. Beher payın nominal değeri 1 TL'dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Şirket payları için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir: Kârdan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19, TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği) Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, SPKn. md. 18 ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md. 462, SPKn md. 19 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507) Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29-30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527 ve II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417) Oy Hakkı (SPKn md. 30 ve TTK md. 432, 433, 434, 435, 436) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437 ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) İptal Davası Açma Hakkı (SPKn md. 18/6, 20/2 ve TTK md. 445-451) Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207,438, 439) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24 ve II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27 ve II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Payların üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır.

C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	<p>Şirketimizin mevcut payları Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazarda 'ADESE' kodu ile işlem görmektedir.</p> <p>Kotasyon Yönergesinin 41. Maddesine göre, Şirketin bedelli sermaye artırımını nedeni ile ihraç edeceği paylar, sermaye artırımını sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin Borsa İstanbul'a bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır ve işlem görmeye başlar.</p> <p>İşbu İzahname konusu sermaye artırımına ilişkin paylardan B grubu paylar Borsa İstanbul A.Ş. Ana pazarda işlem görecektir. A grubu paylar Borsada işlem görmeyecektir.</p>
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	<p>İhraççının kar dağıtım politikası internet adresinde yayınlanmıştır.</p> <p>Şirket'in Kar Dağıtım Politikası: Adese Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere, Türk Ticaret Kanunu ve Esas Sözleşmesinde yer alan hükümler çerçevesinde Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda dağıtılacak kar payı miktarının belirlenmesi ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir.</p> <p>Şirketimiz kar dağıtımında; uzun dönem stratejileri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu ile ülke ekonomisinin ekonomik ve politik gelişmeleri, içinde yer aldığı sektörün durumu analiz edilerek pay sahipleri menfaati ile şirketimiz menfaati arasında tutarlı, adil ve sürdürülebilir bir politika benimsenmeye çalışılmaktadır.</p> <p>Genel kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak kar payı, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir. Yönetim Kurulunun teklifi üzerine, genel kurul tarafından kararlaştırılan yıllık karın pay sahiplerine dağıtımının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret gösterilir. Kar payının dağıtılmasında; Şirketimiz esas sözleşmesinin 20'nci maddesi çerçevesinde; faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, genel giderler ile muhtelif amortisman gibi ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirketimiz tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan tutarın % 5'i kanuni yedek akçe olarak ayrılır. Kalandan varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır, kar payı mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılır. Şirketimiz kâr payı avansı dağıtımını yapmamakta ve bu konuda esas sözleşmemizde ayrı bir hüküm yer almamaktadır.</p>

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>Şirket 14.12.2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı gereği; market işletmeciliği faaliyetlerini sonlandırma ve gayrimenkul yatırım faaliyetlerine ağırlık verecek yeni bir yapılanma içerisine girme kararı aldığı için; yeni dönem Kar/Zarar Tabloları tamamı ile; halihazırda aktifinde mevcut gayrimenkullerinden elde edilecek satış/kira gelir ve</p>
------------	--	---

	<p>giderlerinden ve gayrimenkul yatırım projelerine dahil olarak elde edeceği gelir ve giderlerinden oluşacaktır.</p> <ul style="list-style-type: none">- Bu nedenledir ki; Şirketin yeni oluşum sürecinde, faaliyet sonuçlarının ve finansal tablolarının kısa vade için öngörülebilirliği riski mevcuttur,- Şirketin sonlandırmış olduğu market işletmeciliği faaliyetinden kaynaklanan yükümlülüklerini taahhüt ettiği tarihler itibariyle yerine getirememesi hukuki sonuçlara yol açabilir,- Şirketin market işletmeciliği faaliyetlerini sonlandırmış olması nedeniyle boşta kalan kendine ait mülklerin satış/kira görüşmelerine ilişkin süreçlerin uzaması satış/kira gelirlerinden bu sürece isabet eden kısım kadar mahrum kalınmasına yol açabilir,- Şirketin, mülkü belediyeye ait olan ve market işletmeciliği faaliyetlerine son vermiş olduğu mağazaların, mülklerinin ilgili belediyeden vadeli olarak satın alınmış olması nedeniyle; ödeme yükümlülüğünde bir aksama faaliyetleri olumsuz etkileyebilir,- Şirketin gayrimenkul yatırım faaliyetlerine ağırlık verilen yapılanmaya henüz yeni geçmiş olması nedeniyle nitelikli kadroların oluşturulmasına dönük sorunlar, faaliyetleri olumsuz etkileyebilir,- Covid-19 virüs salgını süresince Şirketin sahip olduğu AVM' lerinden elde edeceği kira gelirlerinden kısmen ve/veya tamamen mahrum kalınması söz konusu olabilir. Salgın sürecindeki olası uzama, Şirketin nakit akışında ve dolayısıyla faaliyetlerinde sorunlara yol açabilir,- Şirketin İlişkili taraflardan olan alacaklarının tahsil edilememesi veya ilişkili tarafların finansal borçlarını geri ödeyememeleri halinde Şirket ek yükümlülüklerle karşılaşabilir,- Şirketin %100 Bağlı ortaklığı Kule Yönetim ve Organizasyon ve Danışmanlık A.Ş.'nin faaliyetlerine ilişkin olarak kiracı ve kat maliklerinin giderlere katılım payı ödemelerinde olabilecek aksamalar , Şirketin sahibi olduğu AVM' lerin işletilmesi noktasında sorun teşkil edebilir.- Kule Yönetim A.Ş. faaliyetlerine ilişkin olarak, sözleşme ile temin edilen hizmet alımlarında tedarikçi firma kaynaklı hizmet aksamaları yaşanabilir.
--	---

		<ul style="list-style-type: none"> - Gayrimenkul yatırım sektöründe, gelir ve giderlerin makroekonomik koşullara duyarlılığının yüksek olması, şirket faaliyetlerinin öngörülmesinde risklere yol açabilir, - Gayrimenkul yatırım projelerinin gerçekleştirileceği arazi ve alanlara ilişkin riskler, Şirketin dahil olduğu projelerin hayata geçirilmesinde engel teşkil edebilir, - Üzerinde gayrimenkul yatırım projesi geliştirilebilecek cazip lokasyonlarda uygun arsaların tedariki sorunu, şirket faaliyetlerini yavaşlatabilir, - Gayrimenkul yatırım projelerinin geliştirilmesi aşamasında mevzuata uyum konusunda oluşabilecek sorunlar Şirketin dahil olduğu projenin yavaşlamasına ve/veya iptaline sebep olabilir, - Gayrimenkul yatırım projelerine ilişkin süreçlerin her aşamasında hukuki davalarla karşılaşma riski söz konusu olabilir, - Şirketin dahil olduğu gayrimenkul yatırım projelerinin satışı ve/veya gayrimenkullerinin kiraya verilmesi riski, Şirketin nakit akışında soruna yol açabilir; bu durum işletme sermayesi güçlüğünü beraberinde getirebilir, - Şirketin dahil olduğu ve olacağı gayrimenkul yatırım projelerinin, herhangi bir deprem veya doğal afetten etkilenmesi durumunda proje maliyetleri tamamıyla zarar olarak neticelenebilir, - Gayrimenkul yatırımlarının likit olmaması, Şirketin net işletme sermayesi yaratma kabiliyetini sınırlandırabilir, - Gayrimenkul yatırım projelerine ilişkin alınması gerekli izinlerle ilgili yaşanabilecek olumsuzluklar, projelerinin yavaşlamasına veya iptaline yol açabilir, - Gayrimenkul sektöründeki yoğun rekabet, hedeflenen satış/kira gelirlerinde negatif yönde sapmalara yol açabilir, - Terör Olayları veya Terör Tehditleri. <p>İhraççının faaliyetlerine ilişkin risk faktörleri işbu izahnamenin 5. Bölümde detaylı bir şekilde açıklanmıştır.</p>
D.3	<p>Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</p>	<p>Pay sahipleri temel olarak kâr payı ve sermaye kazancı üzere iki tür gelir elde edebilmekte olup, bu gelir türleri ile ilintili olabilecek riskler aşağıda açıklanmaktadır:</p>

		<p>Kâr payı (temettü) geliri: Kâr payı geliri, şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya temettünün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir.</p> <p>Şirket'in dağıtılabılır kâr elde etmemesi veya Şirket kar elde etse dahi, Şirket değerinin daha etkin biçimde artırılacağı düşüncesi ile Şirket genel kurulunda kâr payı dağıtmama kararı alınabilecek olması nedeniyle, Şirket tarafından kâr dağıtılmaması riski vardır. Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına dair bir garantisi bulunmamaktadır.</p> <p>Sermaye kazancı: Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. İşbu izahname çerçevesinde ihraç edilecek Şirket paylarının piyasa değerinin ihraç fiyatına ulaşmaması ve bu fiyatın üzerine çıkmaması da mümkündür. Yatırımcılar satın aldıkları Şirket paylarını satın aldıkları fiyattan veya üzerinde bir fiyattan satamayabilirler. İhraç edilecek paylara ilişkin diğer bir risk olarak, halka arz edilecek B grubu Şirket payları için BİST'de yeterli işlem hacmi oluşmayabilecektir. BİST'de paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda yatırımcıların sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum piyasada işlem görecektir payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.</p>
--	--	--

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraçının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;">Halka Arz Tahmini Maliyetler</th> <th style="width: 20%;">TL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SPK Kurul Kayıt Ücreti (% 0,2)</td> <td style="text-align: right;">1.512.000</td> </tr> <tr> <td>Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03 + BSMV)</td> <td style="text-align: right;">226.800</td> </tr> <tr> <td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)</td> <td style="text-align: right;">37.800</td> </tr> <tr> <td>Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)</td> <td style="text-align: right;">78.750</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)</td> <td style="text-align: right;">302.400</td> </tr> <tr> <td>Diğer Masraflar</td> <td style="text-align: right;">42.250</td> </tr> <tr> <td>Tahmini Toplam Maliyet</td> <td style="text-align: right;">2.200.000</td> </tr> <tr> <td>Elde Edilecek Net Fon Miktarı</td> <td style="text-align: right;">753.800.000</td> </tr> <tr> <td>Satışa Sunulan Pay Adedi</td> <td style="text-align: right;">756.000.000</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Düşen Maliyet</td> <td style="text-align: right;">0,0029</td> </tr> </tbody> </table> <p>Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda, sermaye artışı sonucu sağlanacak tahmini brüt nakit girişi 756.000.000.- TL'dir. Halka arzla ilgili tahmini ihraç maliyetleri yukarıdaki</p>	Halka Arz Tahmini Maliyetler	TL	SPK Kurul Kayıt Ücreti (% 0,2)	1.512.000	Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03 + BSMV)	226.800	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)	37.800	Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)	78.750	Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	302.400	Diğer Masraflar	42.250	Tahmini Toplam Maliyet	2.200.000	Elde Edilecek Net Fon Miktarı	753.800.000	Satışa Sunulan Pay Adedi	756.000.000	Pay Başına Düşen Maliyet	0,0029
Halka Arz Tahmini Maliyetler	TL																							
SPK Kurul Kayıt Ücreti (% 0,2)	1.512.000																							
Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03 + BSMV)	226.800																							
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)	37.800																							
Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)	78.750																							
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	302.400																							
Diğer Masraflar	42.250																							
Tahmini Toplam Maliyet	2.200.000																							
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	753.800.000																							
Satışa Sunulan Pay Adedi	756.000.000																							
Pay Başına Düşen Maliyet	0,0029																							

		<p>gibidir. Sermaye artışı sonucunda sağlanacak olan tahmini net nakit girişi: 753.800.000.- TL, Pay başına maliyet 0,0029.-TL'dir.</p> <p>Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.</p>
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sermaye artırımından elde edilecek tahmini 756.000.000.-TL fon, 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.</p> <p>(Döviz cinsinden yapılacak fon çıkışlarında 1 USD=8,25 TL, 1 EURO=9,90 TL olarak dikkate alınmıştır .)</p> <p>a) Finansal kuruluşlarla düzenlenmiş mevcut vefa kredi sözleşmelerine konu olan tüm finansal borçların, nakden ve defaeten ödenmesi:</p> <p>Şirketin mülkiyetindeki Kule AVM üzerinde Vakıfbank, Vakıf Katılım Bankası, Garanti Bankası, Şekerbank ve Burganbank ile tesis edilmiş; Seydişehir Mağazası, Kule Plaza 34. ve 35. Katlar ve 7 Renk projesi üzerinde Vakıf Katılım Bankası ile tesis edilmiş Vefa Hakkı sözleşmeleri mevcuttur. İlgili Vefa Hakkı sözleşmelerinin 30.06.2021 tarihi itibarıyla faiz dahil öngörülen kapama tutarları toplamı 375.294.514.- TL dir.</p>

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:

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 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 nakden ve defaeten ilgili kredilerin tümü kapatılacaktır.

c) 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.

d) 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.

e) Vergi ve SGK ödemeleri gerçekleştirilmesi :

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

f) 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 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 (nata-mam) 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 girişi" 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 ilerletilememiştir.

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 20.05.2021

ETAP ADI	1.ETAP	2.ETAP	ARASTA AVM	TOPLAM
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	52.843	57.939	15.691	126.473
İLERLEME DURUMU	50%	30%	30%	40%
İNŞAAT ALANI (M2)	93.282	97.638	21.950	212.870
SATILABİLİR ALAN (M2)	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 (nata-mam) şekilde teslim edilmek 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.

		<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>E.3</p>	<p>Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları</p>	<p>Bedelli ihraç edilecek payların toplam nominal değeri 756.000.000.-TL olup, sermayeye oranı %300’dür. Artırılan 756.000.000.-TL tutarındaki sermayeyi temsil eden her biri 1,00 TL nominal değerli 756.000.000 adet payın 52.920.000 adedi nama yazılı A Grubu, 703.080.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardır. İhraç edilecek B grubu paylar Borsa İstanbul’da işlem görecektir. A grubu imtiyazlı paylar Borsa İstanbul’da işlem görmeyecektir.</p> <p>Şirketimizin pay sahipleri, sahip oldukları payların %300’ü oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar Borsa İstanbul’da halka arz edilecektir.</p> <p>Pay sahiplerimizin sermaye artırımına katılmaları için yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olacaktır. Bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması hâlinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.</p> <p>Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ve payları MKS’de aracı kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay alma hakkını, ilan edilen kullanım süresi içerisinde hesabının bulunduğu aracı kuruma başvurarak kullanabilir.</p> <p>Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç</p>

		<p>edilen payların bedeli haricinde aracı kuruluşların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir.</p> <p>Pay sahipleri yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerini tam ve nakit olarak yatıracaklar ve Şirket'te sahip oldukları pay oranında ve sahip oldukları pay grubu için yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.</p> <p>(A) grubu mevcut pay sahibi İttifak Holding A.Ş. işbu sermaye artırımında, sahip olduğu (A) grubu paylar için yatırması gereken rüçhan hakkı tutarını Adese'nin halka arzına ilişkin banka hesabına nakit olarak yatıracaktır.</p> <p>Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu haklarını satabilirler.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan A grubu paylar Şirket Merkezinde talep toplama yöntemiyle; kalan B grubu paylar, 2 (iki) iş günü süreyle, nominal değerden düşük olmamak üzere BİST Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan BİST Birincil Piyasası'nda satışa sunulacaktır.</p> <p>2 (iki) iş günlük sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri, KAP'ta ilan edilecek olan tasarruf sahiplerine satış duyurusunda yer alacaktır.</p> <p>İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.</p> <p>Kalan B grubu imtiyazsız payların Borsa İstanbul A.Ş. birincil piyasada satılmasını ve kalan A grubu imtiyazlı paylar için Şirket merkezinde talep toplanmasını takiben kalan paylar olması halinde, bu paylar iptal edilecek ve sermaye bu şekilde tescil edilecektir.</p>
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	<p>Halka arza konu payların halka arzı sermaye artışı yolu ile gerçekleştirilecek olup; bu kapsamda, Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. pay satış geliri, Bizim Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir.</p> <p>Halka arzın tarafları arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.</p> <p>Aracı kurumun, halka arz komisyonu dışında, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arz başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.</p>
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen	<p>İhraççı: Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.</p> <p>İhraççı tarafından dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilmiş taahhüt bulunmamaktadır.</p>

	taahhütler hakkında bilgi																																																							
E.6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p>	<table border="1" data-bbox="667 232 1362 672"> <thead> <tr> <th colspan="2">Sulanma Etkisi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mevcut Özkaynaklar (31 Aralık 2020)</td> <td>784.297.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ödenmiş Sermaye (31 Aralık 2020)</td> <td>252.000.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri</td> <td>3,11 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar</td> <td>1.538.097.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye</td> <td>1.008.000.000</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri</td> <td>1,53 TL</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi</td> <td>-1,59 TL</td> </tr> <tr> <td></td> <td>-50,97%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %300 oranında kullandıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış olan çalışma üstte sunulmaktadır. Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar/veriler ışığında yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.</p> <p>ADESE paylarının 27.05.2021 tarihi itibarıyla kapanış fiyatı 1,60 TL'dir. Bu fiyattan bedelli sermaye artırımına göre en yakın fiyat adımına yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyatı 1,15 TL'dir. $((1,60 \text{ TL} + 3 \text{ TL})/4 = 1,15 \text{ TL})$</p> <p>Şirket ortaklarının tamamının sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sulanma etkisinin miktarı negatif 0,93 TL (-%29,8) olup yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sulanma etkisinin miktarı pozitif 1,03 TL (% 90,0)'dir.</p> <table border="1" data-bbox="628 1218 1401 1715"> <thead> <tr> <th>Mevcut Hissedarların Rüçhanlarını Kullanmamaları Durumunda*</th> <th>Sermaye Artırım Öncesi</th> <th>Sermaye Artırım Sonrası</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Halka Arz Fiyatı (27.05.2021 tarihli kapanış fiyatı)</td> <td>1,60 TL</td> <td>1,15 TL</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</td> <td></td> <td>756.000.000</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Maliyeti, TL</td> <td></td> <td>2.200.000</td> </tr> <tr> <td>Halka Arzdan Net Nakit Girişi, TL</td> <td></td> <td>867.200.000</td> </tr> <tr> <td>Özkaynaklar (Defter Değeri), TL</td> <td>784.297.000</td> <td>1.651.497.000</td> </tr> <tr> <td>Çıkarılmış sermaye , TL</td> <td>252.000.000</td> <td>756.000.000</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Defter Değeri, TL</td> <td>3,11</td> <td>2,18</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)</td> <td></td> <td>-0,93</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)</td> <td></td> <td>-29,8%</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)</td> <td></td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)</td> <td></td> <td>90,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Sulanma Etkisi		Mevcut Özkaynaklar (31 Aralık 2020)	784.297.000 TL	Mevcut Ödenmiş Sermaye (31 Aralık 2020)	252.000.000 TL	Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri	3,11 TL	Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	1.538.097.000 TL	Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye	1.008.000.000	Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,53 TL	Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-1,59 TL		-50,97%	Mevcut Hissedarların Rüçhanlarını Kullanmamaları Durumunda*	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası	Halka Arz Fiyatı (27.05.2021 tarihli kapanış fiyatı)	1,60 TL	1,15 TL	Halka Arz Edilecek Pay Adedi		756.000.000	Halka Arz Maliyeti, TL		2.200.000	Halka Arzdan Net Nakit Girişi, TL		867.200.000	Özkaynaklar (Defter Değeri), TL	784.297.000	1.651.497.000	Çıkarılmış sermaye , TL	252.000.000	756.000.000	Pay Başına Defter Değeri, TL	3,11	2,18	Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		-0,93	Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		-29,8%	Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		1,03	Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		90,0%
Sulanma Etkisi																																																								
Mevcut Özkaynaklar (31 Aralık 2020)	784.297.000 TL																																																							
Mevcut Ödenmiş Sermaye (31 Aralık 2020)	252.000.000 TL																																																							
Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri	3,11 TL																																																							
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	1.538.097.000 TL																																																							
Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye	1.008.000.000																																																							
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,53 TL																																																							
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-1,59 TL																																																							
	-50,97%																																																							
Mevcut Hissedarların Rüçhanlarını Kullanmamaları Durumunda*	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası																																																						
Halka Arz Fiyatı (27.05.2021 tarihli kapanış fiyatı)	1,60 TL	1,15 TL																																																						
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		756.000.000																																																						
Halka Arz Maliyeti, TL		2.200.000																																																						
Halka Arzdan Net Nakit Girişi, TL		867.200.000																																																						
Özkaynaklar (Defter Değeri), TL	784.297.000	1.651.497.000																																																						
Çıkarılmış sermaye , TL	252.000.000	756.000.000																																																						
Pay Başına Defter Değeri, TL	3,11	2,18																																																						
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		-0,93																																																						
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		-29,8%																																																						
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		1,03																																																						
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		90,0%																																																						
E.7	<p>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.</p> <p>MKK tarafından bedelli sermaye artırımını neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.</p>																																																						

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Dönem	Bağımsız Denetim Şirketi	Üye olunan Profesyonel meslek kuruluşu	Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Adres
2020	Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.	- Bursa YMM Odası, - Bağımsız Denetim Derneği - Nexia International	Atilla DALGIÇ	Altınova Mahallesi, İstanbul Cd, 16250 Osmangazi/Bursa
2019	Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.	- Bursa YMM Odası, - Bağımsız Denetim Derneği - Nexia International	Atilla DALGIÇ	Altınova Mahallesi, İstanbul Cd, 16250 Osmangazi/Bursa
2018	Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.	- Bursa YMM Odası, - Bağımsız Denetim Derneği - Nexia International	Atilla DALGIÇ	Altınova Mahallesi, İstanbul Cd, 16250 Osmangazi/Bursa

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi: Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Aşağıda yer alan Finansal durum tablosu ve Kar/Zarar tablosu verileri değerlendirilirken, Kar/Zarar tablosunun verilerinin oluşmasında ağırlıklı yer tutan market işletmeciliği faaliyetlerinin Ocak 2021 dönemi itibariyle sona erdirildiği göz önünde bulundurulmalıdır. Şirketin 2021 yılından itibaren Finansal durum tablosu ve Kar/Zarar tablosu verileri, halihazırda elde etmeye devam ettiği yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirleri ve bu dönemden itibaren ağırlık vereceği gayrimenkul proje yatırımı faaliyetlerinin gelir ve giderlerinden oluşacaktır.

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve Nakit Benzerleri	23.936.864	5.836.747	7.324.951
Ticari Alacaklar	9.145.588	17.546.217	39.078.867
Diğer Alacaklar	223.183.273	383.013.247	194.692.468
Stoklar	20.347.827	30.516.068	54.439.956
DÖNEN VARLIKLAR	280.926.066	442.073.183	300.491.906
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	653.462.464	631.442.292	528.562.165
Maddi Duran Varlıklar	501.026.081	346.503.369	264.236.317
DURAN VARLIKLAR	1.272.563.007	1.093.637.233	918.044.583
TOPLAM VARLIKLAR	1.553.489.073	1.535.710.416	1.218.536.489
Kısa Vadeli Borçlanmalar		195.575.715	29.732.575
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	352.361.835	138.513.114	91.604.023
Ticari Borçlar	93.507.172	162.185.694	196.974.964
Diğer Borçlar	17.860.126	151.992.033	96.840.396
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	493.729.567	685.592.076	489.579.959
Uzun Vadeli Borçlanmalar	82.053.151	111.395.219	43.236.741
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	187.872.716	149.063.591	124.932.315
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	275.426.302	264.740.977	173.267.852

TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	769.155.869	950.333.053	662.847.811
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	784.333.204	585.377.363	555.688.678
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	784.297.467	585.342.429	555.654.005
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	35.737	34.934	34.673
TOPLAM KAYNAKLAR	1.553.489.073	1.535.710.416	1.218.536.489

Kar/Zarar Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Hasılat	213.193.079	198.984.801	550.041.178
Satışların Maliyeti	(163.819.884)	(143.352.871)	(434.622.398)
BRÜT KAR	49.373.195	55.631.930	115.418.780
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	(73.648.618)	(43.982.582)	(46.939.770)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI	(47.559.971)	38.631.450	15.413.504
Finansman Gelirleri	20.217.423	54.711.480	37.197.234
Finansman Giderleri	(40.837.344)	(94.092.996)	(74.578.747)
VERGİ ÖNCESİ KAR (ZARAR)	(68.179.892)	(750.066)	(21.968.009)
DÖNEM KARI (ZARARI)	(73.814.078)	(498.793)	(15.782.179)
Ana Ortaklık Payları	(73.814.078)	(498.793)	(15.782.179)
Pay Başına Kayıp	(0,29)	(0,00)	(0,13)

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şirket 14.12.2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı gereği; market işletmeciliği faaliyetlerini sonlandırma ve gayrimenkul yatırım faaliyetlerine ağırlık verecek yeni bir yapılanma içerisine girme kararı aldığı için; yeni dönem Kar/Zarar tabloları tamamı ile; halihazırda aktifinde mevcut gayrimenkullerinden elde edilecek satış/kira gelir ve giderlerinden ve gayrimenkul yatırım projelerine dahil olarak elde edeceği gelir ve giderlerinden oluşacaktır.

- **Şirketin yeni oluşum sürecinde, faaliyet sonuçlarının ve finansal tabloların kısa vade için öngörülebilirliği riski mevcuttur:**

Şirketin yeni bir yapılanma süreci içerisinde olması nedeniyle, gelir tablosunun önemli bir bölümünü oluşturan ana faaliyet sahası olan market işletmeciliği faaliyetlerinin sonlandırılması; gayrimenkul yatırım faaliyetlerine ilişkin hazırlık, planlama ve uygulamaya alma süreci olarak değerlendirildiğinden, kısa vadeli gelecekte faaliyet sonuçlarının ve finansal tablolarının öngörülebilirliği geçmiş döneme kıyasla risk teşkil etmektedir.

- **Şirketin sonlandırmış olduğu market işletmeciliği faaliyetinden kaynaklanan yükümlülüklerini taahhüt ettiği tarihler itibariyle yerine getirememesi hukuki sonuçlara yol açabilir:**

Şirketin market işletmeciliği faaliyetlerine ilişkin olarak yerine getirmesi gereken yükümlülükleri bulunmaktadır.

Tedarikçilere olan açık hesap ve çek borçlarının tedarikçilerle sağlanan mutabakata uygun vadelerde ödenmesi gerekmektedir.

İş akdi feshedilen personellere tüm yasal haklarının, arabulucu marifetiyle sağlanan mutabakatlara uygun vadelerde ödenmesi gerekmektedir.

Kamu kurumlarına olan vergi ve SGK borçlarının vadelerinde ödenmesi gerekmektedir.

- **Şirketin market işletmeciliği faaliyetlerini sonlandırmış olması nedeniyle boşta kalan kendine ait mülklerin satış/kira görüşmelerine ilişkin süreçlerin uzaması satış/kira gelirlerinden bu sürece isabet eden kısım kadar mahrum kalınmasına yol açabilir:**

Şirketin mülkiyeti kendisine ait olan ve market işletmeciliği faaliyetlerinin sonlandırıldığı mağazalarının değerlendirilmesi kapsamında; yürütmekte olduğu satış/kira görüşmelerine ilişkin sürecin uzaması Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

- **Şirketin, mülkü belediyeye ait olan ve market işletmeciliği faaliyetlerine son vermiş olduğu mağazaların, mülklerinin ilgili belediyeden vadeli olarak satın alınmış olması nedeniyle; ödeme yükümlülüğünde bir aksama faaliyetleri olumsuz etkileyebilir:**

Şirketin 22.03.2021 tarihli KAP açıklamasında duyurulduğu üzere, Konya İli Karatay İlçesinde yer alan ve faaliyetlerine son vermiş olduğu Kumköprü ve Sarnıç şubelerinin mülklerinin satın alınması için 19.03.2021 tarihinde Konya Karatay Belediyesi ile Satış Vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre , Kumköprü şubesinin mülkü için devir bedeli 4.728.643 TL ; Sarnıç şubesinin mülkü için devir bedeli 3.220.108 TL dir. Devir bedellerinin %25'i peşin olarak ödenmiştir. Kalan bakiyelerin 12 eşit taksitte ödenmesi hükme bağlanmıştır. Bu çerçevede 18.05.2021 tarihine kadar iki taksit tutarı olarak toplam 987.500.-TL ödenmiştir. Kalan 10 taksitin ödemeleri ile ilgili yaşanabilecek bir aksaklık Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

- **Şirketin gayrimenkul yatırım faaliyetlerine ağırlık verilen yapılanmaya henüz yeni geçmiş olması nedeniyle nitelikli kadroların oluşturulmasına dönük sorunlar, faaliyetleri olumsuz etkileyebilir:**

Şirketin gayrimenkul yatırım faaliyetleri kapsamında başarısı için tecrübeli yönetici kadrosu ve kilit personel oluşumu gerekmekte olup; bu kapsamda ilgili personelin temininde yaşanabilecek sorun faaliyetleri olumsuz etkileyebilir.

- **Covid-19 virüs salgını süresince Şirketin sahip olduğu AVM' lerinden elde edeceği kira gelirlerinden kısmen ve/veya tamamen mahrum kalınması söz konusu olabilir. Salgın sürecindeki olası uzama, Şirketin nakit akışında ve dolayısıyla faaliyetlerinde sorunlara yol açabilir:**

Küresel olarak Şubat 2020 döneminde başlayan ve tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 salgınının getirdiği olumsuz şartlar nedeniyle, Şirketin sahip olduğu AVM' ler belirli dönemler tamamen kapatılmış; belirli dönemler kısıtlı saatlerde hizmet vermesi söz konusu olmuştur. Bu gibi durumlarda ülke genelinde hayata geçirilen uygulamalara paralel olarak; bazı dönemler hiç kira geliri elde edilmemesi bazı dönemler kira sözleşmelerinde öngörülen kira bedellerinin altında tahsilatlar söz konusu olmuştur. Covid-19 salgını kaynaklı tedbirler çerçevesinde AVM' lerin kapalı kalması ve/veya kısıtlı saatlerde hizmet vermesi uygulamalarındaki olası uzamalar, Şirketin nakit akışında ve dolayısıyla faaliyetlerinde sorunlara yol açabilir.

- **Şirketin İlişkili taraflardan olan alacaklarının tahsil edilememesi veya ilişkili tarafların finansal borçlarını geri ödeyememeleri halinde Şirket ek yükümlülüklerle karşılaşabilir:**

Şirketin 31.12.2020 tarihli finansal tablolarında ilişkili taraflarıyla olan borç/alacak ilişkisi şu şekildedir:

Nitelik	Tür (TL)	31.12.2020
Ticari	Alacak	3.423.020
	Borç	59.104.201
Net	Borç	55.681.181
Diğer	Alacak	223.172.840
	Borç	7.612.545
Net	Alacak	215.560.295
Toplam	Alacak	226.595.860
	Borç	66.716.746
Net	Alacak	159.879.114

Tablodan görüleceği üzere, 31.12.2020 tarihi itibarıyla Şirketin ilişkili taraflardan olan net alacak tutarı 159,9 milyon TL dir. 01.01.2021 - 30.04.2021 tarihleri arasında ilişkili taraflardan 13,2 milyon TL net nakit tahsilat yapılmıştır. 30.04.2021-30.06.2021 tarihleri arasında İttifak Holding'in tarafımıza nakden ödeyeceğini beyan ettiği tutar yaklaşık 20 milyon TL'dir. 30.06.2021 tarihi itibarıyla Şirketimizin ilişkili taraflardan olan alacağının yaklaşık 125 milyon TL seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

Şirketin 19.04.2021 tarihinde KAP da duyurmuş olduğu üzere; sermayesinde %1 oranında paya sahip olduğu 200.000.000.-TL ödenmiş sermayesi bulunan Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. paylarına ilişkin olarak; ilişkili taraf Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu paylardan sermayenin %23'üne isabet eden payların satın alınmasına karar verilmiş ve bu kapsamda, satın alınacak hisselerin değerinin tespitine dönük değerlendirme çalışmaları başlatılmıştır. Değerleme çalışması sonucunda ulaşılabilecek birim pay değeri üzerinden tespit edilecek toplam satın alma bedeli öncelikli olarak ilişkili taraflardan olan alacaklara mahsup edilecektir.

- **Şirketin %100 Bağlı ortaklığı Kule Yönetim ve Organizasyon ve Danışmanlık A.Ş.'nin faaliyetlerine ilişkin olarak kiracı ve kat maliklerinin giderlere katılım payı ödemelerinde olabilecek aksamalar , Şirketin sahibi olduğu AVM' lerin işletilmesi noktasında sorun teşkil edebilir:**

Kule Yönetim şirketi, İhraççının %100 bağlı ortaklığı olup; İhraççıya ait AVM' ler başta olmak üzere, plaza ve site yönetimi faaliyetleri ile iştigal etmektedir. Bu faaliyetlerini yürütürken, kiracı ve kat maliklerinin giderlere katılım payı ödemeleri, nakit akışında en önemli payı teşkil etmektedir. Giderlere katılım payı ödemelerinde yaşanacak aksaklıklar, şirket faaliyetlerinin sürdürülebilirliği noktasında sorun teşkil edebilir.

- **Kule Yönetim faaliyetlerine ilişkin olarak, sözleşme ile temin edilen hizmet alımlarında tedarikçi firma kaynaklı hizmet aksamaları yaşanabilir:**

Kule Yönetim şirketi faaliyetlerini yürütürken güvenlik, temizlik ve bir kısım teknik hizmetleri sözleşme ile dış tedarikçilerden temin etmektedir. Tedarikçi firmalardan kaynaklanabilecek olası hizmet aksamaları, faaliyetlerin kesintisiz yürütülmesinde sorun teşkil edebilir.

5.2 İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler :

- **Gayrimenkul yatırım sektöründe, gelir ve giderlerin makroekonomik koşullara duyarlılığının yüksek olması şirket faaliyetlerinin öngörülmesinde risklere yol açabilir:**

Şirketin gelir ve giderlerinin makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle, bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak gider kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca genel ekonomik duruma bağlı olarak emlak sektöründe oluşabilecek talepteki azalma ve buna bağlı fiyatların gerilemesi, Şirketin de gayrimenkul projelerin satışı ve bu satıştan elde edeceği gelirler noktasında sorun yaşanmasına neden olabilir.

- **Gayrimenkul yatırım projelerinin gerçekleştirileceği arazi ve alanlara ilişkin riskler, Şirketin dahil olduğu projelerin hayata geçirilmesinde engel teşkil edebilir:**

Şirket'in yatırım yapmayı planladığı arazi ve alanlara ilişkin olarak; hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi kriterlerde yaşanacak olası sorunlar projenin başarılı bir şekilde hayata geçirilmesinde sorunlara yol açabilir. Bu durum Şirketin faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz şekilde etkileyebilir.

- **Üzerinde gayrimenkul yatırım projesi geliştirilebilecek cazip lokasyonlarda uygun arsaların tedariki sorunu, şirket faaliyetlerini yavaşlatabilir:**

Şirketin dahil olacağı gayrimenkul yatırım projelerinin başarısı, projenin geliştirileceği arsa ve alanların cazip lokasyonlarda, yatırım yapılabilir nitelikte olması ile birebir ilişkilidir. Bu bakımdan yeni gayrimenkul yatırım projeleri geliştirmek için uygun arsa ve alanların tedarikinde yaşanacak bir sorun Şirket faaliyetlerinin yavaşlamasına sebep olabilir ve bu durum Şirketin finansal sonuçlarını olumsuz şekilde etkileyebilir.

- **Gayrimenkul yatırım projelerinin geliştirilmesi aşamasında mevzuata uyum konusunda oluşabilecek sorunlar Şirketin dahil olduğu projenin yavaşlamasına ve/veya iptaline sebep olabilir:**

Şirketin gayrimenkul yatırım projelerinin geliştirilmesi aşamasında; Türkiye'deki imar mevzuatı, vergi mevzuatı, sermaye piyasası mevzuatı, çevre mevzuatı, sosyal güvenlik mevzuatı başta olmak üzere pek çok yasal düzenlemeye tabi olarak , mevzuata aykırı durumların meydana gelmesi, mevzuatın değişmesi veya yeni mevzuatların yürürlüğe girmesi, Şirketin faaliyetlerini ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

- **Gayrimenkul yatırım projelerine ilişkin süreçlerin her aşamasında hukuki davalarla karşılaşma riski söz konusu olabilir:**

Şirket gayrimenkul yatırım projelerine ilişkin olarak, gelecekte hukuki davalara maruz kalabilir.

- **Şirketin dahil olduğu gayrimenkul yatırım projelerinin satışı ve/veya gayrimenkullerinin kiraya verilmesi riski, Şirketin nakit akışında soruna yol açabilir; bu durum işletme sermayesi güçlüğünü beraberinde getirebilir:**

Ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, Şirketin gayrimenkul satışlarını ve/veya mülklerin kiraya verilmesi suretiyle elde edilebilecek kira gelirlerini doğrudan etkileyebilecek olup, bu durum Şirket'in finansal durumuna ve faaliyet sonuçlarına olumsuz yansiyabilir.

- **Şirketin dahil olduğu ve olacağı gayrimenkul yatırım projelerinin, herhangi bir deprem veya doğal afetten etkilenmesi durumunda proje maliyetleri tamamıyla zarar olarak neticelenebilir:**

Şirketin yatırım yaptığı ve bundan sonra yatırım yapmayı planladığı projelerin tamamı yurtiçinde olup; ülkemiz deprem bölgesidir. Projelerin geliştirildiği alanlarda olası bir deprem sonrası bu gayrimenkullerin zarar görmesi ve dolayısıyla satış gelirlerinin etkilenme riski bulunmaktadır.

- **Gayrimenkul yatırımlarının likit olmaması, Şirketin net işletme sermayesi yaratma kabiliyetini sınırlandırabilir:**

Şirketin dahil olduğu gayrimenkul yatırım projelerinden elde edeceği gayrimenkul stoklarının likite dönme süreci, diğer yatırım araçlarına göre daha uzun bir süre gerektirebilmektedir. Nakit akış gereği ihtiyaç duyulan finansmanın özkaynaklardan temin edilebilmesi noktasında, gayrimenkul yatırımlarının likit olmamasından dolayı, Şirket daha fazla yabancı kaynak ile fonlanma ihtiyacı içinde kalabilir, bu durum Şirketin finansman maliyetlerini artırmak suretiyle faaliyetleri olumsuz etkileyebilir.

- **Gayrimenkul yatırım projelerine ilişkin alınması gerekli izinlerle ilgili yaşanabilecek olumsuzluklar, projelerinin yavaşlamasına veya iptaline yol açabilir:**

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen giderler, bazen tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu izinlerin geç alınması ve/veya hiç alınmaması ihtimali de mevcuttur. İzinlerle ilgili yaşanabilecek olumsuzluklar, Şirketin faaliyetlerini olumsuz olarak etkileyebilir.

- **Gayrimenkul sektöründeki yoğun rekabet, hedeflenen satış/kira gelirlerinde negatif yönde sapsalmalara yol açabilir:**

Gayrimenkul sektörü rekabetin yüksek olduğu bir sektördür. Sektördeki yoğun rekabet nedeniyle talebe göre fazla üretilebilecek gayrimenkul projeleri sebebiyle gayrimenkul arz fazlalığı oluşabilir ve bu durum Şirketin hedeflediği satış/kira gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

- **Terör Olayları veya Terör Tehditleri :**

Türkiye’de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Şirket’in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir.

5.3 İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Pay sahipleri temel olarak kâr payı ve sermaye kazancı olmak üzere iki tür gelir elde edebilmekte olup, bu gelir türleri ile ilintili olabilecek riskler aşağıda açıklanmaktadır:

1.Kâr payı (temettü) geliri: Kâr payı geliri, şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya temettünün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket’in dağıtılabilir kâr elde etmemesi veya Şirket kar elde etse dahi, Şirket değerinin daha etkin biçimde artırılabilmesi düşüncesi ile Şirket genel kurulunda kâr payı dağıtmama kararı alınabilecek olması nedeniyle, Şirket tarafından kâr dağıtılmaması riski vardır. Şirket’in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına dair bir garanti bulunmamaktadır.

2.Sermaye kazancı: Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Şirket’in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket’in paylarının fiyatı düşebilir. İşbu izahname çerçevesinde ihraç edilecek Şirket paylarının piyasa değerinin ihraç fiyatına ulaşmaması ve bu fiyatın üzerine çıkmaması da mümkündür. Yatırımcılar satın aldıkları Şirket paylarını satın aldıkları fiyattan veya üzerinde bir fiyattan satamayabilirler.

6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

Adese Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi 1991 yılında Konya’da Simpaş Seydişehir İhtiyaç Maddeleri Pazarlama Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi unvanı ile kurulmuş; 1993 yılında Adese Alışveriş Merkezleri Anonim Şirketi unvanını almıştır. Sahibi olduğu Adese ve Adesem adlı mağazalarında temel ihtiyaç maddelerinin ve dayanıklı tüketim maddelerinin perakende satışını yaparken; 2004 yılında Konya’nın Selçuklu ilçesinde 44.088 m² kiralanabilir alana sahip Kulesite Alışveriş Merkezini, 2009 yılında Konya’nın Ereğli İlçesinde 12.557 m² kiralanabilir alana sahip Ereğli Park Alışveriş Merkezini faaliyete geçirmiştir. Şirketin 14.12.2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınan karar ile market işletmeciliği faaliyetleri sonlandırılmış ve gayrimenkul yatırım faaliyetlerine ağırlık verilecek yeni bir yapılanmaya gidilmiştir. Bu çerçevede 07.04.2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında alınan kararın 08.04.2021 tarihinde Konya Ticaret Siciline tescil ve ilanı ile, Şirketin ticari unvanı Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

6.1.1. İhraççının ticaret ünvanı ve işletme adı: Adese Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	Musalla Bağları Mahallesi Gökler Sokak No : 4 42010 Selçuklu/KONYA
Ticaret Sicil Müdürlüğü	KONYA
Ticaret Sicil Numarası	19230

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 28.06.1991 tarihinde Konya’da Simpaş Seydişehir İhtiyaç Maddeleri Pazarlama Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi unvanı ile ve süresiz olarak kurulmuştur. 1993 yılında Adese Alışveriş Merkezleri A.Ş. olarak değişen ticari unvanı, 08.04.2021 tarihinde değiştirilerek şu andaki ticari unvanını almıştır.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	Musalla Bağları Mahallesi Gökler Sokak No : 4 42010 Selçuklu/KONYA
Telefon ve Faks Numaraları	Telefon: 0 332 221 40 00 / Faks:0 332 221 42 35
İnternet Adresi	www.adesec.com.tr

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler:

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

İhraççının 2018, 2019 ve 2020 yıllarına ilişkin önemli yatırım harcamaları tabloda yer almaktadır.

Açıklama	2020	2019	2018	Kredi/ Leasing/ Kalkınma Tutarı	Borçlanma	Tamamlanma Dereceleri
Kule Plaza İş Merk. -Kadınhanı Tekstil Fab.			5.816.795		Öz kaynak	Tamamlanmıştır
Tesis makine cihaz Alımı	134.028	207.652	1.771.688		Özkaynak	Tamamlanmıştır
Demirbaş Alımı	17.796	319.004	2.633.544		Özkaynak	Tamamlanmıştır
Taşıt alımı	363.613	84.000	260.427		Öz kaynak	Tamamlanmıştır
Kulesite Ek dükkan -Mağaza maliyetleri	313.100	295.747			Öz kaynak	Tamamlanmıştır
SAP Lisans -			13.007.092		İttifak Holding Borçlanma	Proje İptal Edildi
Bilgisayar programı	1.313.356	1.491.201	546.774		Belya A.Ş. Borçlanma	Devam Ediyor
Adese Yatırım Harcamaları			1.082.971		Öz kaynak	Tamamlanmıştır
Adese A.Ş. Yazır (Yedirenk)	1.368.491	18.931.972			Seha A.Ş. Borçlanma	Temel Atıldı Devam Ediyor
Diğer yatırım harcamaları	83.590	168.861			Öz kaynak	Tamamlanmıştır
TOPLAM	3.593.974	21.498.438	25.119.291		-	

Yapılan Yatırımlar,

- ✓ Kadınhanı arsası tamamı ile Ceviz Bahçesine dönüştürülmüş olup yaklaşık olarak 11.000 Adet fidan dikilmiştir.
- ✓ Mağazalara yapılan tadilat ve yenilemeleri, Tesis Makina ve Cihazlar kalemi altında Mağaza rafları, Üretim tesislerimizin makine ve teçhizatından oluşmaktadır.
- ✓ Mağazalara yapılan tadilat ve yenilemeleri, Demirbaşlar içerisinde, merkez, depo ve mağazalarda bulunan demirbaşlar bulunmaktadır.
- ✓ Taşıtlar içerisinde Adese'ye ait olan binek araçlar, ticari araçlar ve yeni depo araçları bulunmaktadır.
- ✓ Kulesite Ek Dükkan Maliyeti altında ise Kule Siteye yapılmış olan tadilatlar ve yeni açılan kiralanabilir dükkan maliyetleri bulunmaktadır.
- ✓ Bilgisayar Programları kaleminde Tamamen İttifak Holding Grup içi firması olan Belya A.Ş.'nin yazıp geliştirdiği ERP programı olan Belit Bilgisayar Programı kalemi harcamalarıdır.
- ✓ Yazır(7Renk) arsası Şirketimizin Konya ili Selçuklu İlçesinde bulunan 7 Renk projesi için alınan arsaya ilişkin yapılan inşaat maliyetleri yer almaktadır.
- ✓ Sap Lisansı İttifak Holding satın almış olup bu program için şirketimize yansıtılan fatura bedeli İttifak Holding'e borçlandırma olarak kayıtlarımız da bulunmaktadır.
- ✓ Şirketimiz ERP altyapısı olan Belit programı tamamen Belya A.Ş.'e borçlandırma olarak kayıtlarımız da bulunmaktadır.
- ✓ Projenin (Belit Programı) yeni geliştirmeleri halen devam etmektedir.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Başlangıç Tarihi	Niteliği	Adres	Finansman Yöntemi	Tamamlanma Dereceleri
------------------	----------	-------	-------------------	-----------------------

2021	Kat / Arsa Payı Devri Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi	Konya İli, Karatay İlçesi, Hacıyusufmescit Mahallesi, 24026 ada, 65 parselde yer alan 22.191 metrekare arsa	-----	% 0
2017	Konut ve Dükkan İnşaat Projesi (7 Renk)	Yazır Mah. Selçuklu/KONYA	Grupiçi şirkete borçlanma	%8
2016	ARASTA AVM (Zermeram)	Antalya Çevre Yolu Meram/KONYA	Grupiçi Şirket Alacak Karşılığı ve Grupiçi Şirkete borçlanma	%30

Kat/Arsa Payı Devri Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi: Şirket ile Aydın Yatırım Grup Sanayi Ticaret Ltd. Şti (Yüklenici) arasında 16.04.2021 tarihinde, mülkiyeti Şirkete ait olan Konya İli, Karatay İlçesi, Hacıyusufmescit Mahallesi, 24026 ada, 65 parselde yer alan 22.191 metrekare arsa üzerinde " Kat / Arsa Payı Devri Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi" imzalanmıştır.

Sözleşmeye göre, ruhsat alınmasını müteakiben 18 ay içerisinde tamamlanması öngörülen projede; 34 adet Ticari / Sınai vasıflı bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projenin finansmanı ve maliyeti bütünü ile Yüklenici Şirkete ait olup; % 50 paylaşım esasına göre, projede yer alan 17 adet Ticari / Sınai vasıflı bağımsız bölüm Şirketin uhdesine geçecektir. Projede inşaat izni için resmi kurumlarla işlemler sürdürülmektedir.

7 Renk Projesi : Proje Konya'nın Yazır Mahallesinde yer almaktadır. 42.557 m² alan üzerine inşa edilecek projenin arsasının maliyeti 43.855.000.-TL'dir.

Şirket ile Seha Yapı arasında 7 Renk Selçuklu Projesi'nin yapımı için maliyet + %10 kar esasına göre "Yapım Hizmet Sözleşmesi" düzenlenmiştir.

Projenin 2023 yılında bitirilmesi planlanmaktadır. 3+1, 4+1, 5+1 tiplerinde toplam 303 daire ve buna ilave olarak 20 ticari alan bulunan projede ticari alanların bitirme oranı yaklaşık % 80 ler seviyesindedir. 6 bloktan oluşan konut inşaatının 1 bloğunun temeli atılmış durumdadır. Projenin toplam inşaat alanı 91.544 m² olup, satılabilir bağımsız bölüm brüt alanı 60.671 m² dir.

Arasta AVM (Zermeram) : Zermeram,Konya İli Meram İlçesinde, İttifak Holding A.Ş. Bağlı Ortaklığı Seha İnşaat tarafından 15 Temmuz 2016 tarihinde temeli atılan, 428.000 m² inşaat alanı üzerinde brüt 245.842 m² satılabilir bağımsız alana sahip, 3 etaptan oluşan bir inşaat projesidir. Arasta AVM bu projenin 1. Etabına dahil olup; 2017 yılında noter huzurunda gerçekleştirilen satış vaadi sözleşmesi ile 54.610.000.-TL + KDV bedelle Şirketimiz tarafından satın alınmıştır. Sözleşmeye göre Seha İnşaat, kaba yapılı (natamam) olarak Arasta AVM inşaatını tamamlayacak ve Şirketimize teslim edecektir. Arasta AVM 15.691 m² arsa üzerinde, 36.039 m² inşaat alanına, 9.380 m² satılabilir/kiralanabilir alana sahip, 43 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Arasta AVM nin iş bitirme oranı %30 seviyesindedir. Arasta AVM nin Şirketimiz ile Seha İnşaat ortaklığında kurulacak olan Zermeram Adi Ortaklığı tarafından Zermeram projesinin yapımı sırasında, maliyetleri tamamen Seha İnşaat tarafından üstlenilerek, 2023 yılı içerisinde natamam olarak Şirketimize teslimi öngörülmektedir.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

- ✓ 14.12.2020 tarihinde gerçekleştirilen Yönetim Kurulu toplantısında, market işletmeciliği faaliyetlerinin olumsuz finansal sonuçlarını ortadan kaldırmak amacı ile, mevcut şubelerin tamamının blok halinde ve/veya parça parça satış ve devri için muhtemel alıcılar ile görüşmelere başlanmasına, Şirketin esas sözleşmesinde mevcut olan "gayrimenkul yatırım faaliyetlerine" ağırlık verecek yeni bir

yapılanma için çalışmaların başlatılmasına oybirliği ile karar verilmiştir. Alınan bu kararlar çerçevesinde market işletmeciliği faaliyetlerine son verilmiş olup; 25.05.2021 tarihli KAP açıklamasında duyurulduğu üzere;

- 1- KDV dahil 62.039.208-TL devir/satış bedeli karşılığında 35 adet mağaza ve tesisin devir/satış işlemleri tamamlanmıştır.
 - 2- Stoktan 29.083.682-TL tutarında ürün satışı gerçekleştirilmiş ve 7.941.454-TL tutarındaki ürün stoğu tedarikçilerle yapılan anlaşmalar çerçevesinde tedarikçi borçlarına mahsuben iade edilmiştir.
 - 3- Kapanış kararı çerçevesinde, ihtiyaç kalmadığı için satışı gerçekleştirilen araç ve demirbaşlardan elde edilen gelir 10.696.836-TL'dir.
 - 4- Kapanış işlemleri çerçevesinde elde edilen toplam 101.819.726-TL gelirin 52.814.078-TL'lik kısmının tahsilatı gerçekleştirilmiştir. Bakiye 49.005.648-TL lik gelir, Mayıs 2021-Eylül 2022 döneminde taksitler halinde tahsil edilecektir.
 - 5- Kapanış işlemleri çerçevesinde; 25.573.705-TL tedarikçi cari hesap ödemeleri, 15.709.481-TL iş akdi sonlanan personellere kıdem-ihbar-yıllık izin ödemeleri, 8.906.841-TL vergi ve sgk prim ödemeleri, 5.138.682-TL personele ücret ödemeleri olmak üzere toplam 55.328.709-TL ödeme gerçekleştirilmiştir. Mayıs 2021-Kasım 2023 döneminde taksitler halinde gerçekleştirilecek olan tedarikçi ödemeleri, kıdem-ihbar tazminatları, vergi ve sgk prim ödemelerinin toplam tutarı 34.192.707-TL'dir.
 - 6- 18 adet mağaza ve tesis ise devir/satış imkanı bulunmadığı için tasfiye edilmiştir. 7 adet mağazanın devir/satış görüşmeleri devam etmekte olup; bu mağazaların devir/satışları ile ilgili gelişmeler KAP'da ayrıca duyurulacaktır.
 - 7- Bu süreçte mülkiyeti Şirketimize ait olan 7 adet mağazanın 4 adeti ile, 22 yıllık kullanım hakkı Şirketimize ait olan 1 adet mağaza kiraya verilmiştir. Mülkiyeti Şirketimize ait olan 3 adet mağazanın ise kiralanması ile ilgili görüşmeler devam etmektedir.
-
- ✓ 19.03.2021 tarihinde, Konya İli Karatay İlçesinde yer alan ve mülkleri Karatay Belediyesi'ne ait Kumköprü ve Sarnıç mağazalarının mülklerinin satın alınması için Konya Karatay Belediyesi ile Satış Vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre , Kumköprü şubesinin mülkü için devir bedeli 4.728.643.-TL ; Sarnıç şubesinin mülkü için devir bedeli 3.220.108.-TL dir. Devir bedellerinin %25 'i Şirketimiz tarafından Karatay Belediyesi'ne peşin olarak ödenmiş olup; kalan bakiyeler 12 eşit taksitte ödenecektir. (18.05.2021 tarihine kadar iki taksit tutarı olarak toplam 987.500.-TL ödenmiştir.)
 - ✓ 16.04.2021 tarihinde, Şirket ile Aydın Yatırım Grup Sanayi Ticaret Ltd. Şti (Yüklenici) arasında mülkiyeti Adese'ye ait olan Konya İli, Karatay İlçesi, Hacıyusufmescit Mahallesi, 24026 ada, 65 parselde yer alan 22.191 metrekare arsa üzerinde " Kat/Arsa Payı Devri Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, ruhsat alınmasını müteakiben 18 ay içerisinde tamamlanması öngörülen projede; 34 adet Ticari/Sınai vasıflı bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projenin finansmanı ve maliyeti bütünü ile Yüklenici Şirkete ait olup; %50 paylaşım esasına göre, projede yer alan 17 adet Ticari / Sınai vasıflı bağımsız bölüm Adese'nin uhdesine geçecektir.
 - ✓ 19.04.2021 tarihinde Şirketin, 200.000.000.-TL lik çıkarılmış sermayesinde %1 oranında paya sahip olduğu Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.paylarına ilişkin olarak; İttifak Holding A.Ş. bağlı ortaklığı Seha İnşaat'ın, Asaf'ın çıkarılmış sermayesindeki %24'lük payının %23'ünün satın alınması yönünde Yönetim Kurulu kararı alınmıştır. Adese' nin Seha İnşaat'tan satın alacağı %23 oranındaki Asaf paylarının değerinin tespiti için 3 ayrı değerlendirme kuruluştaki çalışma yürütmekte olup; 3 değerlendirme raporunda yer alan birim pay değerlemelerinin ortalaması üzerinden pay devir

tutarı belirlenecektir. Pay devri sonrası Adese'nin Asaf sermayesindeki %1 olan payı %24' e çıkacaktır.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

Şirket'in ana faaliyet alanları, temel ihtiyaç maddelerinin ve dayanıklı tüketim maddelerinin perakende satışını gerçekleştirmek ve gayrimenkul yatırım ve kiralama faaliyetlerinde bulunmaktır. 14.12.2020 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararı ile; yüksek tutarlarda zarar içerikli olumsuz finansal sonuçlar nedeni ile market işletmeciliği faaliyetlerine son verilmiştir. Şirket, halihazırda yürütmekte olduğu gayrimenkul yatırım faaliyetlerine ağırlık verecek yeni bir yapılanmanın çalışmalarını başlatmıştır. Bu kapsamda, sahibi olduğu mevcut AVM lerin kira gelirlerine ilave olarak Şirket'e satış ve/veya kira geliri getirecek, katma değeri yüksek çeşitli gayrimenkul projelerine dönük yatırım faaliyetlerine ağırlık verilmiştir.

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerine göre Esas Faaliyet Karı (Zararı) bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	31.12.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Market İşletmeciliği Faaliyetleri Hasılatı	192.887.250	90,48%	162.575.253	81,70%	520.698.592	94,67%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kira Gelirleri	20.305.829	9,52%	36.409.548	18,30%	29.342.586	5,33%
TOPLAM HASILAT	213.193.079		198.984.801		550.041.178	
Market İşletmeciliği Faaliyetleri SMM	- 163.819.884	84,93%	- 143.352.871	88,18%	- 434.622.398	83,47%
BRÜT KAR	49.373.195	23,16%	55.631.930	27,96%	115.418.780	20,98%
Market İşletmeciliği Faaliyet Giderleri	- 120.165.813	62,30%	- 95.243.512	58,58%	- 158.839.550	30,51%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Giderleri	- 2.856.000		- 4.371.000		- 3.519.000	
ESAS FAALİYET KARI(ZARARI)	- 73.648.618	34,55%	- 43.982.582	22,10%	- 46.939.770	-8,53%
<i>Market İşletmeciliği Faaliyetleri</i>	<i>- 91.098.447</i>	<i>47,23%</i>	<i>- 76.021.130</i>	<i>46,76%</i>	<i>- 72.763.356</i>	<i>13,97%</i>
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Faaliyetleri</i>	<i>17.449.829</i>	<i>85,94%</i>	<i>32.038.548</i>	<i>87,99%</i>	<i>25.823.586</i>	<i>88,01%</i>

Şirketin market işletmeciliği faaliyetlerine ilişkin satış hasılatı yıllar itibarı ile düşüş göstermiştir. Bu eğilimin temel sebepleri; discount marketlerin pazar paylarındaki agresif büyümenin Şirket faaliyetlerine olumsuz etkisi, operasyonel ve finansal zorunluluklar nedeniyle 2018 yılında 108 adet olan mağaza sayısının 2020 yılında 60 adete kadar düşmesi, kapatılan mağazalar nedeniyle artan tedarik maliyetleri belirleyici olmuştur.

2018 yılında 72,8 Milyon TL, 2019 yılında 76,0 Milyon TL olarak gerçekleşen Market işletmeciliği faaliyetlerine ilişkin esas faaliyet zararının 2020 yılında 91,1 Milyon TL olarak gerçekleşmesinde, covid 19 virüs salgınının oluşturduğu pandemi koşullarında ülke genelinde uygulanan kısıtlamalar nedeni ile belirli süreler kapalı kalan AVM lerde yer alan mağazalardaki ciro kayıpları belirleyici olmuştur.

2019 yılında 2018 yılına göre yaklaşık %24 artış gösteren, yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirleri, 2020 yılında covid 19 virüs salgınının oluşturduğu pandemi koşullarında ülke genelinde uygulanan kısıtlamalar nedeni ile Şirketin sahibi olduğu AVM lerin belirli süreler kapalı kalması sonucu 2019 yılına göre yaklaşık %44 azalış göstermiştir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/ pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Gayrimenkul Yatırım Faaliyetleri;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği' nin 2021 yılında yayınlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020/4.Çeyrek raporuna göre*;

* www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum ortaya çıkarmaktadır. 2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması, bunu takiben dünyada ve Türkiye'de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenbilmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Bu doğrultuda aşılamanın başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı Ocak ayı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta AB ve İngiltere'de kapanma dozunu artırarak ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır. Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıkların da etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır.

Dünya Bankası, Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nun Ocak 2021 sayısında yeni tip koronavirüs salgını nedeniyle küresel ekonominin 2020'de %4,3 küçülmesinin, 2021'de %4 ve 2022'de %3,8 büyümesinin beklendiği belirtilmiştir. Dünya Bankası, Haziran 2020'de yayımladığı raporda küresel ekonominin 2020'de %5,2 daralacağı, 2021'de ise %4,2 büyüyeceği tahmininde bulunmuştu.

Diğer yandan, IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2020 Dünya Ekonomik Görünüm) raporunda Türk ekonomisinin 2021 yılında %5 büyüyeceği tahmininde bulunurken, Ocak 2021'de kurumun yaptığı gözden geçirme sonucunda büyüme tahmini %6'ya revize edilmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artışta salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0,

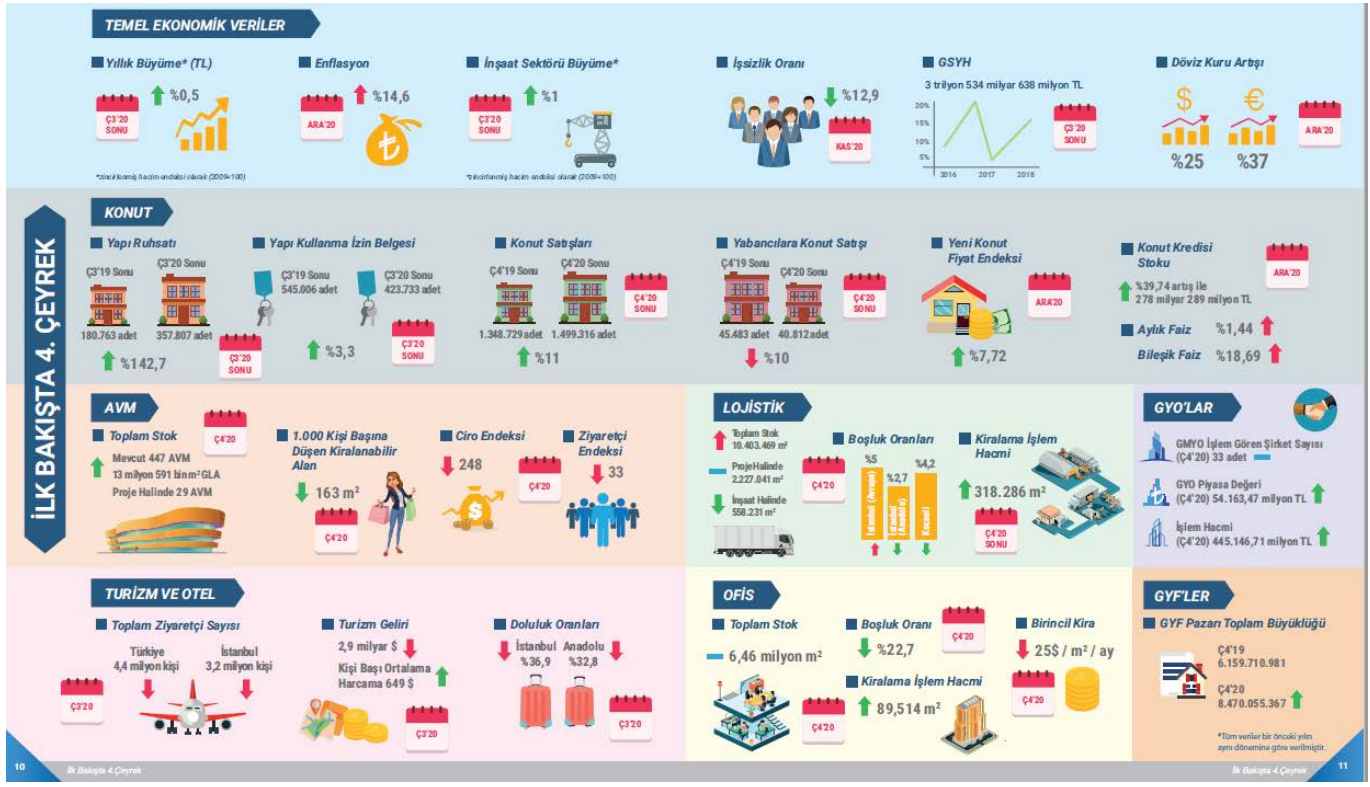
sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörler göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tamamına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir' analizine paralel olarak; İnşaat ve gayrimenkul sektörü önceki çeyreklerde görülen küçülmenin ardından güçlü talep ile toparlanmıştır.

Sektörün talep yönünü güçlendirmek amacıyla alınan kararlar satış rakamlarında da kendisini göstermiştir. 2019 yılın da toplam konut satışları 1.348.000 adet olurken 2020 yılın da ise söz konusu rakam 1.499.000 rakamına ulaşarak %11,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı yaklaşık 184 bin rakamına ulaşarak bir önceki yıla göre %63,1'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 389 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılına göre artış %77,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; salgın nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin hafiflemesi (yaz ayları boyunca), özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir. Diğer yandan ticari gayrimenkuller, konut kadar hareketli bir dönem yaşamamışlardır. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır. 2020 yılının sektör açısından kısa bir değerlendirmesi yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir. Sektör ülkemizde yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların gerektiği ölçüde davranmaktadır. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği giderilmeye çalışılmıştır. 2021 ve 2022 yıllarında gerek değişen talep yapısı gerek kurumsallaşmada yapılacak çalışmalarla sektör kendisini hızla toparlama kabiliyetine sahiptir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründe Dönüşüm

Hem inşaat hem de gayrimenkul sektöründe hizmet veren işletmelerin kurumsallaşması ve risk yönetimine daha fazla önem vermeleri gereği ortadadır. Şirketlerimizin imalat yapmak dışında çok daha ciddi finansal yönetim süreçleri konusunda yapısal bir dönüşüm içinde olmaları hem sektörün hem de alt sektörlerin sağlığı açısından büyük önem taşımaktadır. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü de dünyadaki bu değişimlere bağlı olarak kendisine yol çizmek durumundadır. İnşaat sektörü değişkenlerinin çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerekmektedir. Diğer yandan sektörün sadece yapım ve üretim aşamasından ibaret olduğu düşünülmemeli alt sektörleri ile ciddi bir ekonomik büyüklüğe ulaştığı unutulmamalıdır. Öyle ki imalat ve sanayi üretimleri de inşaat sektörünün genel eğilimleriyle birlikte hareket etmektedir. Keza istihdam yaratma ve işsizliği önleme açısından da sektörün makroekonomik olarak çok ciddi katkı sağladığı ortadadır. Ülkemizde makroekonomik istikrarın sağlanması amacıyla alınan enflasyon önleyici politika ve uygulamalar kısa vadede talep ve maliyetler üzerinde baskı unsuru oluşturabileceğinden sektörün ilgili durumdan etkilenmesi kaçınılmazdır. Ancak orta vadede enflasyonun hedeflenen noktaya çekilmesi durumunda bu şartlardan en olumlu etkilenecek sektörlerin başında da inşaat ve gayrimenkul sektörü gelmektedir. Öte yandan 'Z' kuşağı ve sonrasına ait değişen beğeniler, eğilimler artık karar alma süreçlerini giderek daha fazla etkilemektedir. Dolayısıyla her sektörde olduğu gibi tüketici şartlarına göre değişimin etkisi gayrimenkul sektörü ve bileşenlerini de etkileyecektir. Başka dikkat çeken bir gelişme de 'salgın' nedeniyle değişen ihtiyaç ve tüketim eğilimidir. Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemededen, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınmalıdır.

Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır.



2020 Yılı Genelinde Toplam Konut Satış Sayısı 1.499.316'a Ulaştı.

2020 yılı dördüncü çeyrek konut satışları, konut kredisi faiz oranlarındaki artışın etkisiyle bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %37 oranında bir azalma göstererek 338.038 adet olmuştur. Bununla birlikte, yıl genelinde toplam konut satış sayısı 1.499.316'a ulaşmış ve veri setindeki yıllık bazda en yüksek konut satış sayısı gerçekleşmiştir. İlk satışlarda ise 469.740 adet ile veri setindeki yıllık bazda en düşük ilk satış sayısı gözlemlenmiştir. 2020 yılı dördüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %36,7 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %26,3 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekte gerçekleşen en düşük seviyesinden 2,6 puan artış göstererek %32,7'ye yükselmiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki artış ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %55,3 oranında bir düşüş kaydederek 64.647 adet olmuştur. Diğer satışlar, geçen yılın aynı dönemine göre daha sınırlı bir gerileme göstermiş ve %19,3 oranında düşüşle 273.391 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında kasım ayında en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %29,97, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %31,14 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarında son çeyrekte görülen azalmaya karşın konut fiyatlarında artışın devam ettiği gözlemlenmektedir. Bununla birlikte, son açıklanan veriler doğrultusunda 11 aylık aradan sonra, reel olarak konut fiyatlarının getirisi bir önceki aya göre %13,98'e, yeni konutlarda ise %15,01'e gerilemiştir. Yabancılar yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %8,0 oranında artış görülmüş olup dördüncü çeyrekte yabancılar 14.647 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılar yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış devam etmiş ve %4,3 olarak gerçekleşmiştir. Dördüncü çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %49,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %17,8 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

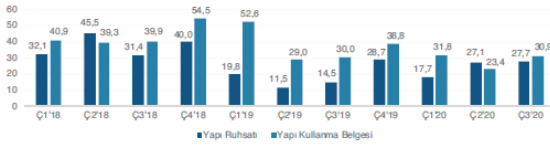
Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2014	28.292.998	14%
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.116	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	38.307.821	1%

Yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı yüzde 73,7, yüzölçümü yüzde 58,1, değeri yüzde 76,1, daire sayısı yüzde 97,9 arttı.

Belçijyeler tarafından verilen yapı kullanım izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı yüzde 23,5, yüzölçümü yüzde 22,8, değeri yüzde 15,3, daire sayısı yüzde 22,3 azaldı.

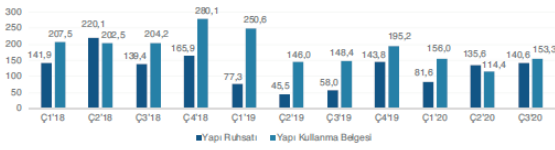
Kaynak: TÜİK

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Yapı Adedi (bin adet)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Q1'16	138.860	163.804	303.464	85.861	31,6
Q2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Q3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Q4'16	196.936	208.706	405.642	146.127	36,0
2016 Toplam	631.686	708.767	1.341.453	448.508	33,5
Q1'17	145.626	179.854	325.780	125.093	38,4
Q2'17	100.387	178.196	328.583	120.282	36,6
Q3'17	180.466	180.899	378.365	117.852	31,3
Q4'17	183.009	190.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	609.488	749.516	1.409.314	473.099	33,6
Q1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Q2'18	160.100	182.055	342.155	112.429	32,9
Q3'18	167.188	188.161	356.359	54.478	15,3
Q4'18	185.487	187.510	373.007	20.037	5,3
2018 Toplam	651.572	723.828	1.375.388	276.820	20,1
Q1'19	107.859	148.274	256.433	38.168	14,9
Q2'19	88.295	151.068	249.363	44.886	17,9
Q3'19	130.858	228.719	359.677	105.023	29,2
Q4'19	174.570	308.688	483.258	144.800	29,9
2019 Toplam	511.682	637.047	1.348.729	332.506	24,7
Q1'20	107.432	233.806	341.038	128.296	37,6
Q2'20	90.340	193.361	283.731	137.079	48,3
Q3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Q4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.578	1.499.318	573.337	38,2

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu.

Kaynak: TÜİK

İkinci El Satış: Konut alıcısının bir önceki veya öncekiyle bir kez daha satış yapması için konutun ik. elde satılması. İkinci el satış: İk. satışın en az bir önceki kez konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



İk. elde satılan konutlar %8,2 azalarak 469 bin 740 oldu. İkinci el konut satışları da %23,0 artarak 1 milyon 29 bin 576 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İk. Elde Satılan Konut: Konut alıcısının bir önceki veya öncekiyle bir kez daha satış yapması için konutun ik. elde satılması. İkinci El Satış: İk. satışın en az bir önceki kez konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları



2020 Aralık ayı sonunda ipotekli konut satışları %72,4 artarak 573 bin 337 oldu. 2020 yılında ipotekli satışlarının payı %38,2 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

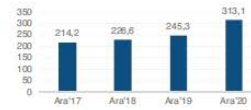
Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)**



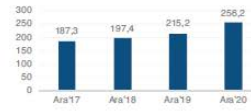
Endeks Değeri: 2020 Aralık	Aylık Nominal Değişim (%)
203,8	0,30%
Yıllık Nominal Değişim (%)	Bağlantılı Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
7,72%	103,80%

REIDIN Türkiye Sabit Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri: 2020 Aralık	Aylık Nominal Değişim (%)
313,1	2,06%
Yıllık Nominal Değişim (%)	Bağlantılı Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
27,04%	213,10%

REIDIN Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri: 2020 Aralık	Aylık Nominal Değişim (%)
256,2	1,59%
Yıllık Nominal Değişim (%)	Bağlantılı Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
19,05%	156,20%

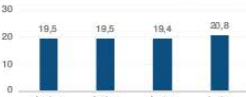
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2020 Aralık ayında, bir önceki aya göre %0,30, geçen yılın aynı dönemine göre ise %7,72 oranında fiyat artış gerçekleşti.

Kaynak: REIDIN

**REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştirenün aynalıdır. İstatistikler 70 proje ve aylık ortalaması 22.500 konut etrafında hesaplanmıştır.

**REIDIN Türkiye Sabit Konut Fiyat Endeksi (31 Proje) Ortalaması

REİDİN Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Kaynak: REİDİN
**REİDİN Türkiye Banka Konut Fiyat Endeksi (91 il ortalaması)

Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadeli İçin)



Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %20,8 oranında, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %23,3 oranında azalış göstermiş olup 2020 yılı 4. çeyreğinde 102 olarak açıklandı.

*Tüketicinin 81 yaşındaki yaşantısı ortalaması göre sağlıklı bir alt sınıf, 100 ay vadeli konut kredisi kullanımları konut satın alıp olmayacağını diğer dönemler de akıllara getirebilir. 100 ve üzerindeki endeks değeri mevcut fiyattan önce 120 ay vadeli konut kredisi kullanımları bir ay süzülmesiyle gerçekleşebilir. 100'den altındaki değerler alt sınıf mevcut finansal koşullarda konut kredisi kullanımları konut satın almayacağına işaret etmektedir.

Kaynak: REİDİN

Gayrimenkul Güven Endeksi



Kaynak: REİDİN
*Aynı oran bir önceki çeyreğe göre değerlendirilir.

Gayrimenkul Fiyat Beklentisi Endeksi



Kaynak: REİDİN
*Aynı oran bir önceki çeyreğe göre değerlendirilir.

2021'nin 1. çeyreğinde 77 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 66,6 açıklanırken, aynı dönemde 118,7 olarak ölçülen Fiyat Beklentisi Endeksinde son bir yılın ortalaması 96,7 olarak açıklandı.

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

Yabancılar Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: REİDİN

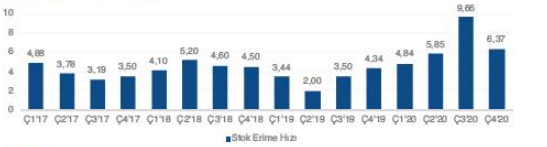
Markalı konut projelerinde konut satın alan yabancılar, 2020 yılı 4. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2020 yılı 4. çeyrek döneminde otok erime hızı %6,37 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %7,881 yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



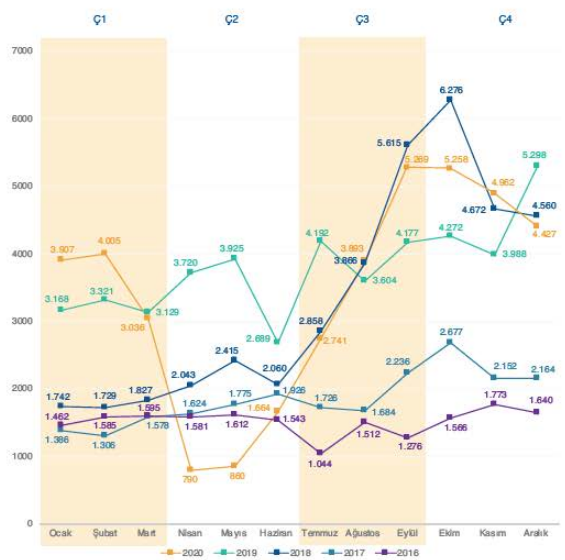
Kaynak: REİDİN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REİDİN

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları, 2020 yılı 4. çeyreği aynı itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre %10'luk küçülme ile 40.812 adet seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2020 yılı 4. Çeyreği sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. Yabancıların 2019 ve 2020 yılı tüm gayrimenkul işlemleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2020 yılı 4. Çeyreği sonunda 2019 yılı aynı dönemine göre toplam tapınmaz adedi bazında %1 azalış görülmektedir.

Ç4'20 Sıralaması (Ç4'19 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Tapınmaz Adedi	Toplam Tapınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	22.719	22.824
2(2)	Antalya	8.196	8.967
3(3)	Ankara	2.882	2.415
4(4)	Bursa	1.970	2.288
5(5)	Yalova	1.485	1.675
6(6) ↑	Merzin	1.409	829
7(8) ↑	İzmir	1.019	890
8(7) ↓	Mugla	884	1.112
9(6) ↓	Sakarya	861	1.165
10(-)	Samsun	850	738
- (10)	Trabzon	600	800
	Diğer	4.741	4.384
	Toplam	47.398	47.668
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	10.849	10.917
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı İçindeki Payı (%)	23,0	23,0

Kaynak: Tüpa ve Kaldırım Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları göstermektedir.
*4. Çeyrek sonu veridir.

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*

Yabancıların tüm gayrimenkul işlemleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2020 yılı 4. Çeyreği sonunda 2019 yılı aynı döneminden farklı olarak Azerbaycan'ın Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz.



Ç4'20 Sıralaması (Ç4'19 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Tapınmaz Adedi	Toplam Tapınmaz Adedi
1 (2) ↑	İran	7.738	5.274
2 (1) ↓	Irak	7.144	7.202
3 (3)	Rusya Federasyonu	3.302	2.849
4 (5) ↑	Afganistan	2.460	2.204
5 (6) ↑	Almanya	1.632	1.981
6 (-)	Azerbaycan	1.409	1.235
7 (8) ↑	Yemen	1.424	1.674
8 (10) ↓	İngiltere	1.380	1.450
9 (7) ↓	Kuveyt	1.303	1.873
10 (8) ↓	Ürdün	1.298	1.799
- (4)	Suudi Arabistan	791	2.387
	Diğer	17.365	17.780
	Toplam	47.398	47.668
	Kırtız Ülkeleri	17.842	18.019
	Kırtız Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)	38	38

Kaynak: Tüpa ve Kaldırım Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları göstermektedir.

**4. Çeyrek sonu veridir.

***Örneğin Azerbaycan'a göre toplam tapınmaz satış sayıları farklı ülkelerin aynı tapınmaz cinsindeki toplam yabancılar yapılan işlemler toplamı daha yüksek görülmektedir.

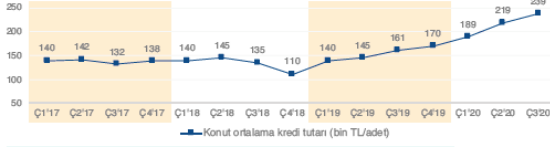
2020 Yılı Aralık Ayı Sonunda Konut Kredisi Hacmi 278,3 Milyar TL Olarak Gerçekleşti.

2020 yılı dördüncü çeyrek konut satışları, konut kredisi faiz oranlarındaki artışın etkisiyle bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %37 oranında bir azalma göstererek 338.038 adet olmuştur. Bununla birlikte, yıl genelinde toplam konut satış sayısı 1.499.316'a ulaşmış ve veri setindeki yıllık bazda en yüksek konut satış sayısı gerçekleşmiştir. İlk satışlarda ise 469.740 adet ile veri setindeki yıllık bazda en düşük ilk satış sayısı gözlemlenmiştir. 2020 yılı dördüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %36,7 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %26,3 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekte gerçekleşen en düşük seviyesinden 2,6 puan artış göstererek %32,7'ye yükselmiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki artış ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %55,3 oranında bir düşüş kaydederek 64.647 adet olmuştur. Diğer satışlar, geçen yılın aynı dönemine göre daha sınırlı bir gerileme göstermiş ve %19,3 oranında düşüşle 273.391 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında kasım ayında en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %29,97, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %31,14 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarında son çeyrekte görülen azalmaya karşın konut fiyatlarında artışın devam ettiği gözlemlenmektedir. Bununla birlikte, son açıklanan veriler doğrultusunda 11 aylık aradan sonra, reel olarak konut fiyatlarının getirisi bir önceki aya göre %13,98'e, yeni konutlarda ise %15,01'e gerilemiştir. Yabancılar yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %8,0 oranında artış görülmüş olup dördüncü çeyrekte yabancılar 14.647 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılar yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış devam etmiş ve %4,3 olarak gerçekleşmiştir. Dördüncü çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %49,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %17,8 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç1'18	Ç2'18	Ç3'18	Ç4'18	Ç1'19	Ç2'19	Ç3'19	Ç4'19	Ç1'20	Ç2'20	Ç3'20
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.713	17.303	7.368	1.837	5.920	6.790	18.216	25.075	24.089	33.230	55.001
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	90.788	119.714	54.734	16.637	42.379	46.789	113.120	147.731	127.574	151.445	230.193

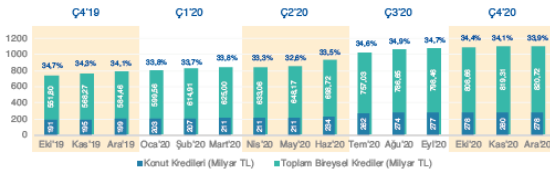
Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2020 yılı 3. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 55.001 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 2020 yılı 3. çeyreğinde 239 000 TL oldu.

Kaynak: TRB

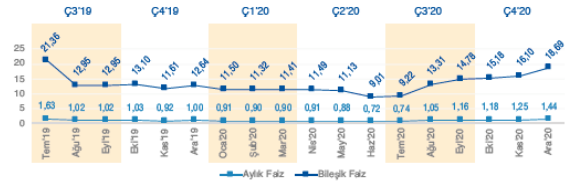
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2020 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,5 azalarak %33,9 oldu.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2020 Aralık ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,44, yıllık bileşik faiz ise %18,69 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL)*
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	278.289
Toplam Mevduat Bankaları	32	%61,0	253.084
Kamu Mevduat Bankaları	3	%63,0	170.443
Yarı Özel Mevduat Bankaları	8	%16,7	48.489
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%11,2	31.192
Kapital ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	1
Katılım Bankaları	6	%8,1	25.165

Toplam konut kredisi hacmi 2020 yılı Aralık ayı itibarı ile 278 milyar 289 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK
*En son açıklanan veriler Aralık 2020 BDDK verileridir.
**27 Ocak 2019'da faaliyet dışı olan Türkiye Emeklilik Kurumu Bankası A.Ş. ile ilgili katılım bankaları sektörü 4'e yükselmektedir.

34 Konut Kredileri

Konut Kredileri 35

Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler*



Takipteki kredilerin toplam konut kredileri içindeki payı, 2020 yılı Aralık ayı itibarı ile %0,32 olarak gerçekleşti.

Kaynak: BDDK
*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler Akümüle edilmiş verilerdir.

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2020 yılı 4. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilk 10 ilin İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %12 ile Ankara, %7,8 oranla ise İzmir takip etmektedir.

Kaynak: BDDK - FİDOK
*Ç4'20 sonu verileridir.
*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler Akümüle edilmiş verilerdir.

36 Konut Kredileri

Konut Kredileri 37

2020 Yılıın Sonunda İstanbul Ofis Pazarında Genel Arz 6,46 Milyon M² Olarak Aynı Seviyede Kalmıştır.

2020 her açıdan alışılmadık zor bir yıl olmuştur. Küresel salgın, hemen hemen her sektör üzerinde ciddi etkiler yaratmıştır. Bu nedenle, iş dünyası değiştiği ofis pazarının geleceği de değişmektedir. Her kuruluş yeni çalışma yöntemleri benimsemeye çalışırken, çalışma şeklinin sonuçları her biri için farklılık

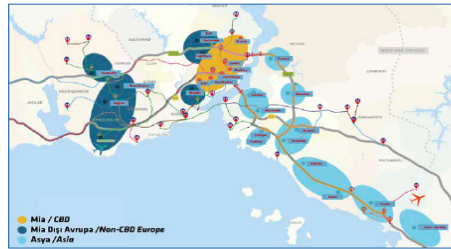
göstermiştir. Sonuç olarak, uzaktan çalışmadaki üstel büyüme, ofis pazarının evrilen değişimine katkıda bulunmaktadır. Temel olarak esneklik ve üretkenliğe yönelik eğilimlerin hızla artması beklenirken bu iki temel itici güç doğrultusunda, ‘sonraki’ normal çalışma alanının değerini en üst düzeye çıkarmak etrafında şekillenecektir. Ofis pazarındaki gerçekleşecek bu değişimlerin yanı sıra, ekonomideki daralma beklentisi, yüksek işsizlik oranı ve döviz baskısı dahilinde devam eden sert rüzgarlar, genel kiralama faaliyetlerini ve yatırımları üzerinde etkili olacaktır. Öte yandan, Moody’s Analytics’e göre, İstanbul’da ofis kullanan istihdam büyümesi, Avrupa’da ilk sırada yer almaya devam ederken, beklentilerin seviyesini koruma yönünde olması ile birlikte 2021 ekonomisinde beklenen kısmi toparlanma doğrultusunda ofis pazarının çalışma alanlarının yükselen yönlerine paralel olarak toparlanmaya başlaması öngörülmektedir. Ek olarak, oldukça önemli bir proje olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM), 2021’in sonunda tamamlanacak olan yaklaşık 1,5 milyon m² inşaat halindeki arz ile küresel ölçekte dev bir yatırım merkezi olacaktır. 2020 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılacaktır. Dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 89.514 m² olarak gerçekleşirken, 2020 yılında kiralama işlemleri toplamda 329.000 m² olmuştur. Dördüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, benzer seviyede kaydedilmiş olup, bir önceki yılın aynı dönemine göre %12 düşüş göstermiştir. 2020 yılında kiralama işlemlerinin %55’i yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %40 ve %31 oranlarında yenileme işlemlerinden oluşurken yeni kiralama anlaşmaları önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %32,2’si MİA’da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %56,7’si Anadolu yakasında belirgin bir artış kaydederek, %11,1’i bir önceki çeyreğe göre azalma göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Dördüncü çeyrekte gerçekleşen yeni kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında azalırken, büyük çaplı kiralamalar özellikle pandeminin net etkisinin görülmesinden önce birinci çeyrekte ve azalarak yılın kalanında kaydedilen 3.000 – 12.000 m² aralığında gerçekleşmiştir. 2020 yılının sonunda boşluk oranı genel olarak az bir oranda düşüşle %22,7 olarak kaydedilmiştir. Ofis yatırım işlemleri dördüncü çeyrekte ve genel olarak 2020 yılında ofis üniteleri satın almaları ile sınırlı kalmıştır.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Q4'19			Q3'20			Q4'20		
	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	881	19,5	32	881	19,8	27	881	18,9	25
Maslak	891	23,4	19	891	19,3	16	891	19,3	15
Z Kısıy - Şişli Ham	539	14,6	10	539	11,4	16	539	11,3	15
Taksim ve Çevresi	187	31,8	13	187	23,1	11	187	22,0	9
Kağıthane	302	43,7	13	302	40,2	11	302	36,0	11
Beşiktaş*	103	11,7	13	103	14,5	11	103	14,1	9
Bağ Caddesi**	829	6,2	10	829	4,9	7	829	4,9	6
Genel Ortalama	422	75,9	13	422	75,7	9	422	70,0	11
Anadoluya Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Koşuk	105	29,4	13	105	18,5	11	105	20,4	10
Ümraniye	753	14,6	15	753	13,7	13	753	13,5	12
Altınordu	84	30,5	15	84	30,5	13	84	30,5	12
Kağıthane	789	94,4	22	789	31,8	18	789	28,0	17
Doğu İstanbul***	583	28,5	9	583	30,5	8	583	32,2	7

2020 Yılı 4. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyreğe aynı seviyede. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 89.514 m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %38,46 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %1,10 azalış gözlemlenmiştir.

*Kısmen, Ofis yerleri Cushman&Wakefield tarafından Q1'2021 için devralınmıştır.
**Kısmen, Ofis yerleri Cushman&Wakefield tarafından Q1'2021 için devralınmıştır.
***Kısmen, Ofis yerleri Cushman&Wakefield tarafından Q1'2021 için devralınmıştır.



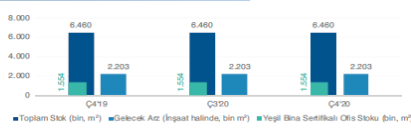
Kaynak: İTİM Gayrimenkul Değerleme Danışmanlığı A.Ş.

Kiralama İşlemleri	Q4'19	Q3'20	Q4'20
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	89	91	90
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	32,0	27,0	25,0
[Prime] Birincil Kiratırı Oranı (%)	7,8	7,8	7,8
Boşluk Oranı (%)	24,8	23,2	22,7

2020 4. çeyrek itibarıyla toplam kiralama işlemi 89.514 m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %22,7 olarak gerçekleşmiştir.

*Gerçekleşen kiralamalar işlemi içinde üç değere her üç bölge için en yüksek primatı diğer her alan kira değeri için ortalamadır.

Ofis Mevcut ve Gelecek Stok Bilgisi



Kaynak: Ofis yerleri Cushman&Wakefield tarafından Q1'2021 için devralınmıştır.

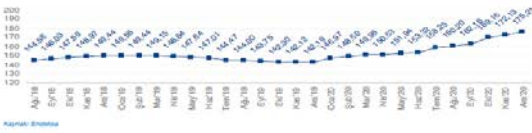
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkulde Özet Çıktılar

İ	Ticari Gayrimenkulde Ortalama Birim Fiyat (TL/m ²)	Okullar ve İşyerleri Ortalama Birim Fiyat (TL/m ²)	Ofis ve Depolar Ortalama Birim Fiyat (TL/m ²)
İstanbul	7.287	7.335	7.454
İzmir	5.973	6.234	5.924
Gaziantep	4.328	4.534	4.488
Antalya	4.328	4.879	3.816
ANKARA	4.740	4.908	4.606
Kocaeli	3.861	4.063	3.666
ADANA	3.577	4.354	2.957

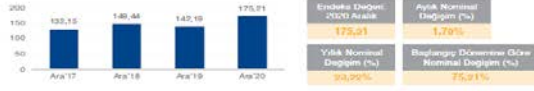
Kaynak: Endeks

Endeksle Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeks

Endeksle Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Kaynak: Endeks

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2020 Aralık sonu itibarıyla 175,31 puan seviyesinde gerçekleşti.

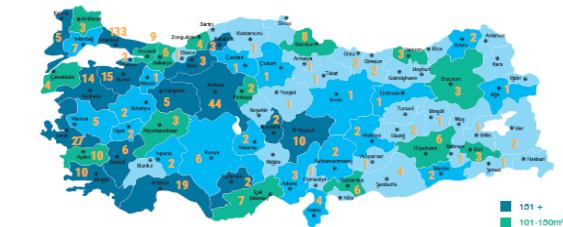
Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 23,80 puan artışıyla, aynı ayın aynı ayına göre artış gösterdi. 2020 yılını 146,97 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 23,32 puanlık bir artış yaşandı.

2020 Yılı Sonu İtibarıyla Türkiye'deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 447 Alışveriş Merkezinde 13,6 Milyon M² Seviyesine Gelmiştir.

2020 yıl sonu itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 447 alışveriş merkezinde 13,6 milyon m² seviyesine gelmiştir ve İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, 29 alışveriş merkezinde yaklaşık 958 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yıl sonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 328 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 300 m² seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

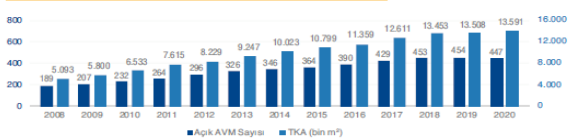
Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



Kaynak: Jones Lang LaSalle
*Çeyrek 2020 itibarıyla 1000 kişi başına düşen AVM alanı

Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



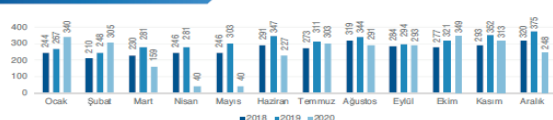
2020 4. Çeyrek dönemi itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 447, toplam kiralanabilir alan stoğu ise 13 milyon 591 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 163 m²'dir.

Kaynak: Jones Lang LaSalle
AVM sayısı: 5.000 m² içinde kiralanabilir alan, bir yıldan ve ortası yıldan en az bir ay süreyle organize alışveriş alanları.

Mevcut Durum	Aktif	İnşaat Halinde	Toplam	Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olarak	Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen
İstanbul	Birim: 133 TKA (m ²): 5.094.890	Birim: 13 TKA (m ²): 434.436	Birim: 146 TKA (m ²): 5.529.376	2021: 468 2022: 476	Birim: 14 TKA (m ²): 709.233	Birim: 21 TKA (m ²): 248.670
Ankara	Birim: 44 TKA (m ²): 1.686.964	Birim: 2 TKA (m ²): 57.000	Birim: 46 TKA (m ²): 1.743.964			
Diğer Şehirler	Birim: 270 TKA (m ²): 6.809.293	Birim: 14 TKA (m ²): 496.417	Birim: 284 TKA (m ²): 7.275.710			
Türkiye	Birim: 447 TKA (m ²): 13.591.147	Birim: 29 TKA (m ²): 957.903	Birim: 476 TKA (m ²): 14.549.050			

Kaynak: Jones Lang LaSalle
*Çeyrek 2020 itibarıyla

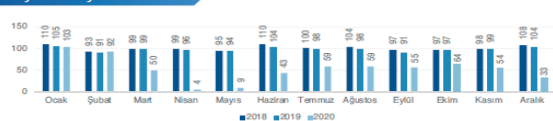
Perakende Ciro Endeksi



Aralık 2020 döneminde Kasım 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 20,8 düşüşle 248 puan olarak gerçekleşti.

Kaynak: AYD

Ziyaret Sayısı Endeksi



Aralık 2020 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Kasım 2020 ile karşılaştırıldığında yüzde 38,9 oranında bir artışla olduğu görülmüştür.

Kaynak: AYD

AVM İşletmeciliği Faaliyetleri :

İhraççının gelirlerinin bir bölümü AVM işletmeciliği faaliyetlerinden oluşmaktadır. AVM sektörüne ilişkin bilgilendirmelerde Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yayınladığı 2020 Perakende sektör raporundan yararlanılmıştır*.

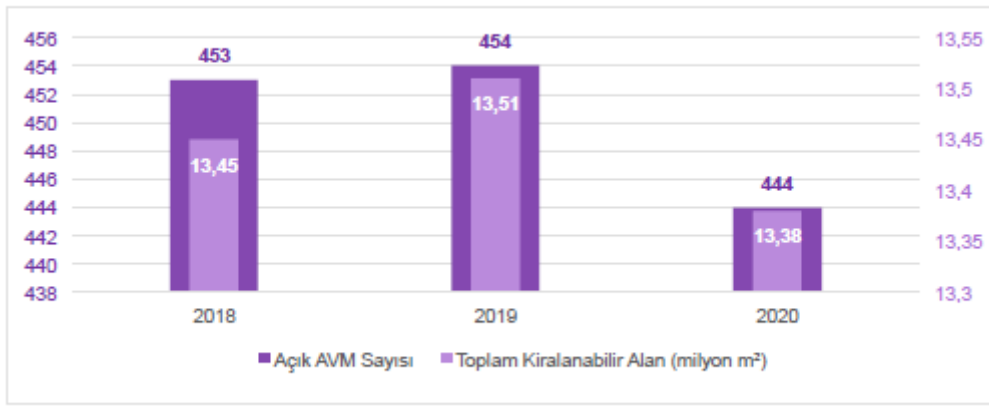
* harmoni_perakende_raporu.pdf (harmonigd.com.tr)

TÜRKİYE AVM SEKTÖRÜ

AVM GELİŞİMİ

Türkiye AVM gelişimi incelenirken GYODER'in her sene yayınladığı Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2020 yayını dikkate alınmıştır ve 2018-2020 verilerine odaklanılmıştır. İlgili veriler aşağıda belirtilmiştir.

Grafik 11. 2018-2020 AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan



Kaynak: Jones Lang Laselle

*2020 yılı 3. Çeyrek verisidir.

Tablo 2. 2020 AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan

Mevcut Durum		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	131	14	145
	TKA (m ²)	5,010,123	452,486	5,462,609
Ankara	Birim	44	2	46
	TKA (m ²)	16,984,008	57,000	1,755,408
Diğer Şehirler	Birim	269	16	285
	TKA (m ²)	6,667,704	660,817	7,328,521
Türkiye	Birim	444	32	476
	TKA (m ²)	13,376,235	1,170,303	14,546,538

Kaynak: Jones Lang Laselle

*2020 yılı 3. Çeyrek verisidir.

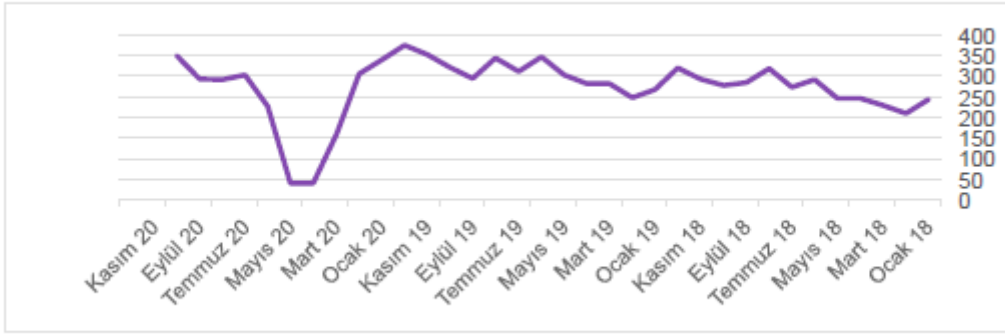
2020 yılı itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 444 alışveriş merkezinde 13,4 milyon m² seviyesine gelmiştir ve mevcut arzın %37'lik kısmına İstanbul sahiptir. Ayrıca 32 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise 2019 yılında ülke genelinde 1.000 kişi başına 160 m² kiralanabilir alan mevcutken 2020 yılına gelindiğinde 161 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 1000 kişi başına 323 m² perakende yoğunluğu ile 161 m² yoğunlukta olan ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip olması dikkat çekmektedir. Ankara 300 m² üzerinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

AVM CİRO ENDEKSİ

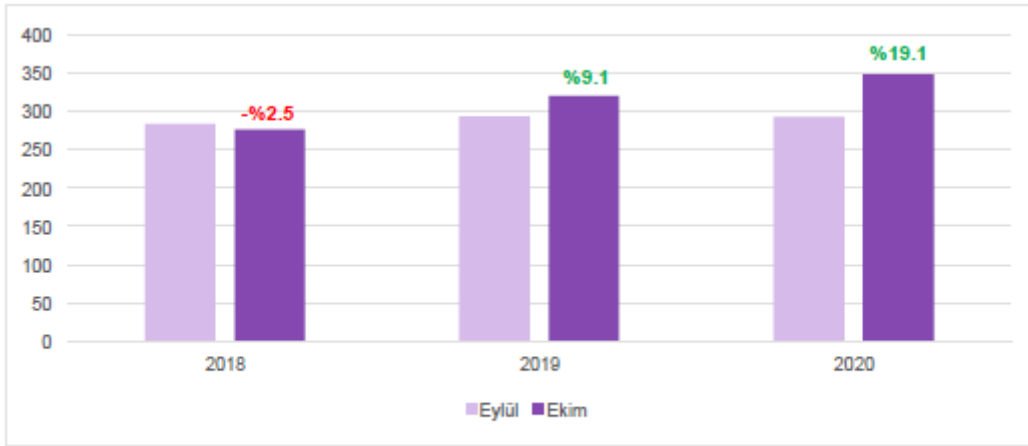
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan

AVM Perakende Ciro Endeksi dikkate alınarak 2018-2020 yılları arasındaki Perakende Ciro Endeksi'ne odaklanılmıştır. İlgili veriler aşağıda belirtilmiştir.

Grafik 12. Türkiye Geneli Metrekare Verimlilik Endeksi



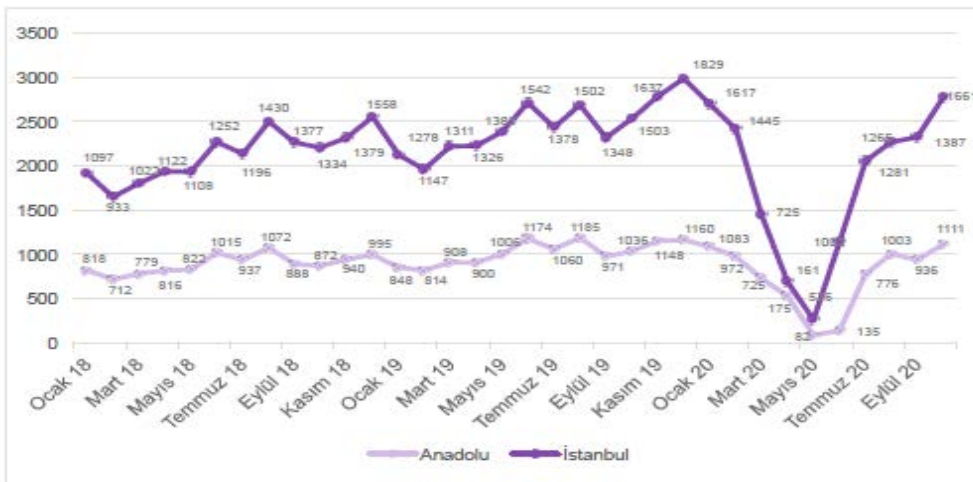
Grafik 13. Türkiye Geneli Metrekare Verimlilik Endeksi



* Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırılarak hesaplanmıştır.

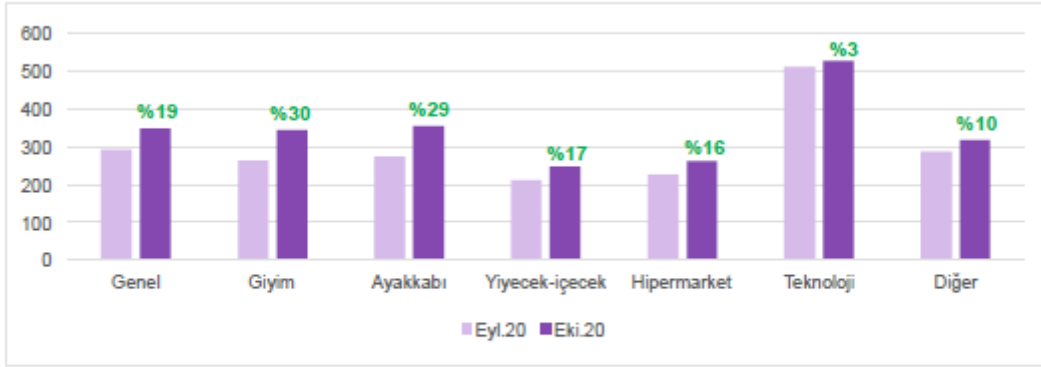
Türkiye Geneli Metrekare Verimlilik Endeksi, enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde, 2018 ekim ayında bir önceki aya göre **%2,5** düşüş yaşanırken 2019 yılında **%9,1**, 2020 yılında ise **%19,1** oranında artışla 349 puana ulaşmıştır.

Grafik 14. Aylık m² Başı Ciro Analizi (ciro/m²)



AVM’lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar ekim 2020’de İstanbul’da **1661 TL**, Anadolu’da **1111 TL** olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise ekim 2020’de **1331 TL** olarak gerçekleşmiştir.

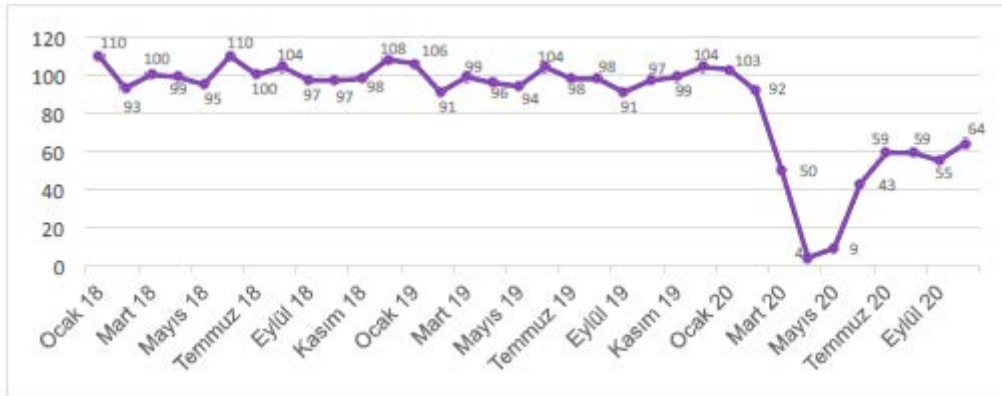
Grafik 15. Kategoriler Bazında m² Verimlilik Endeksi



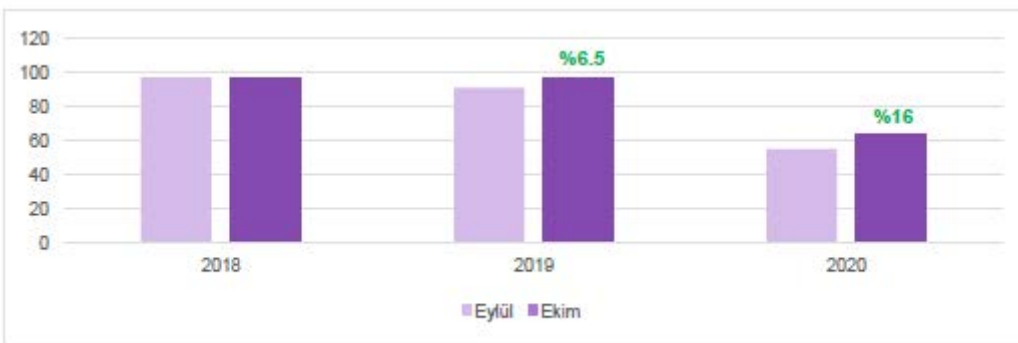
* Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.

Ekim 2020 dönemi, eylül 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında AVM’lerdeki genel metrekare verimliliği **%19**, giyim kategorisi **%30,3**, ayakkabı kategorisi **%29,2**, yiyecek-İçecek kategorisi **%17,0**, hipermarket kategorisi **%16,4** ve teknoloji kategorisi **%2,9** artış göstermiştir. Diğer kategorisi metrekare verimliliği ise **%10,5** artış göstermektedir.

Grafik 16. Aylık Ziyaretçi Sayısı Endeksi



Grafik 17. Ziyaretçi Sayısı Endeksi



2018-2020 yılları arasında ekim ayı ziyaretçi endeksi incelendiğinde; 2018 döneminde aylık artış gözlemlenmezken 2019 yılında **%6,5**, 2020 döneminde **%16,4** oranında bir artış olduğu görülmektedir.

İhraççının Sektördeki Yeri, Avantaj ve Dezavantajları;

Sahibi olduğu Adese ve Adesem adlı marketlerinin işletilmesi, aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin işletilerek kira geliri elde edilmesi ve gayrimenkul projelerine yatırım yapılması faaliyetlerini yürüten Şirket, 14.12.2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; yüksek zarar içeren finansal sonuçları nedeni ile market işletmeciliği faaliyetlerini sonlandırarak, halihazırda yürütmekte olduğu gayrimenkul yatırım faaliyetlerine ağırlık verecek bir yapılanmaya gidilmesi yönünde karar almıştır. Alınan bu karar çerçevesinde Şirketin işletmekte olduğu tüm marketlerin faaliyetleri sonlandırılmıştır. Faaliyetleri sonlandırılan marketlerin peyderpey devir/satış işlemleri kapsamında, mevcut 60 adet mağazanın 35 adetinin devir/satış işlemleri tamamlanmış; 18 adet mağazanın tasfiye işlemleri gerçekleştirilmiştir. 7 adet mağazanın ise devir/satış görüşmeleri devam etmektedir. Şirketin 23.12.2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında “Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret Anonim Şirketi” olan Şirket Unvanının “Adese Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi” olarak değiştirilmesi için, esas sözleşmesinin “Şirketin Unvanı” başlıklı 2. Maddesinin tadil edilmesine karar verilmiş; karar Sermaye Piyasası Kurulu ve İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından onaylanarak; Şirketin 07.04.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında kabul edilmiş ve 08.04.2021 tarihinde Konya Ticaret Sicil Müdürlüğü’ne tescil ve ilan edilmiştir.

2021 yılı Ocak ayından itibaren Şirket bir yandan faaliyetlerine son verilen mağazaların devir/satış görüşmelerini yürütürken; diğer yandan gayrimenkul yatırım projelerine dönük kararlar almış ve alınan kararlar doğrultusunda gayrimenkul yatırım faaliyetlerini genişletecek çalışmalara başlamıştır. Çalışmalar öncelikli olarak, Şirket aktifinde yer alan varlıkların değerlendirileceği projeler dikkate alınarak yürütülmektedir. Bu projelerden elde edilecek gelirle ağırlıklı olarak Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. üzerinden İstanbul merkezli, katma değeri yüksek projelerin hayata geçirilmesi planlanmaktadır.

Bu çalışmaların yanısıra Şirket, aktifinde bulunan Konya İli Selçuklu İlçesindeki ve Ereğli ilçesindeki 2 adet AVM ve diğer gayrimenkulleri üzerinden kira gelirleri elde etmeye devam etmektedir. Ayrıca Şirketin 2 AVM’ si içerisinde yer alan ve kendi market işletmeciliği faaliyetleri yürüttüğü için kira geliri elde edilmeyen 7.899 mt2 kiralanabilir alana sahip Kulesite mağazası ve 2.809 mt2 kiralanabilir alana sahip Ereğli mağazası da 25.05.2021 tarihli KAP açıklamasında duyurulduğu üzere kiraya verilmiştir.

Şirketin aktifinde yer alan ve gayrimenkul yatırım projelerine uygun olan duran varlıkları nedeniyle sektördeki rakiplerine kıyasla, daha yüksek karlılık getirebilecek projelere dahil olabilmesi Şirket açısından avantaj teşkil edecektir.

Şirketin halihazırda dahil olduğu ve %1 olan payının % 24’ e çıkarılması çalışmalarının sürdürüldüğü Asaf 3 İstanbul projesindeki diğer ortakların, gayrimenkul yatırım sektöründeki tecrübeleri, Şirketin İstanbul gayrimenkul pazarına girişinde avantaj teşkil edecektir.

Şirket 2021 Ocak döneminden itibaren “gayrimenkul yatırım projeleri ağırlıklı faaliyet yürütme stratejisi” gereği, sektörde rekabete gireceği firmaların kıyasen daha deneyimli olması; Şirket açısından dezavantaj teşkil edecektir.

Covid-19 virüs salgını süresince, Şirketin sahip olduğu AVM’lerinden elde etmekte olduğu kira gelirlerinden kısmen ve/veya tamamen mahrum kalınmış olunması nedeniyle Şirketin nakit akışında görülen aksaklıklar, gayrimenkul yatırım faaliyetlerini yürütürken Şirket açısından dezavantaj teşkil edecektir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihracının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Aşağıda yer alan Brüt Karlılık ve Coğrafi Dağılım tabloları değerlendirilirken, Şirket faaliyetlerinde ağırlıklı yer tutan market işletmeciliği faaliyetlerinin Ocak 2021 dönemi itibariyle sona erdirildiği göz önünde bulundurulmalıdır. Şirketin 2021 yılından itibaren Finansal durum tablosu ve Kar/Zarar tablosu verileri; halihazırda elde etmeye devam ettiği yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirleri ve bu dönemden itibaren ağırlık vereceği gayrimenkul proje yatırımı faaliyetlerinin gelir ve giderlerinden oluşacaktır.

Brüt Karlılık	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Market ve diğer satış gelirleri, net	28.390.990	18.987.309	85.948.218
Bağlı ortaklık satış gelirleri, net	676.376	235.073	127.976
Yatırım amaçlı gayrimenkul gelirleri	20.305.829	36.409.548	29.342.586
Esas faaliyetlerden elde edilen brüt kar	49.373.195	55.631.930	115.418.780

Şehir	Merkez	İlçeler	Toplam	Merkez M2	Diğer M2	Toplam M2
KONYA	38	17	55	50.903	12.953	63.856
MERSİN	-	2	2	2.152		2.152
AKSARAY	-	2	2	4.309		4.309
ISPARTA	-	1	1	427		427

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

İzahnamenin 5. Maddesinde sayılan risk faktörlerinin; ağır ekonomik kriz, topyekün savaş hali, doğal afetler gibi olağan üstü durumların gerçekleşmesi halinde olumsuz neticeleri öngörülenden çok daha ağır olabilir.

7.4. İhracının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihracının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Şirketin, ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli etkiye sahip nitelikte sözleşmeler kapsamında Finansal Yapılandırma ve Vefa(Geri alım) hakkı sözleşmeleri ile şirketin mülkiyetinde bulunan AVM'lerdeki bağımsız bölümlerin kiralanmasıyla ilgili kira sözleşmeleri bulunmaktadır.

Şirketin sahip olduğu markaların korunmasına ilişkin hizmet alım sözleşmeleri bulunmaktadır.

7.5. İhracının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Sektöre ilişkin bilgiler, Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneğinin hazırlamış olduğu sektörel yayınlardan alınmıştır.(www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge)

7.6. Personelin ihracıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

İhraççı İttifak Holding A.Ş.'nin iştirakidir. İttifak Holding A.Ş. 18.05.1993 tarihinde Konya'da kurulmuştur. Merkez adresi Musalla Bağları Mahallesi Kule Caddesi Kule Plaza İş Merkezi No:2 Kat:36 Selçuklu/KONYA'dır. İttifak Holding'in sermayesi 384.000.000.-TL'dir. İttifak Holding halka açık bir şirkettir ve 31.12.2009 tarihinden bu yana hisseleri Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. 01.04.2021 tarihinden bu yana ana pazarda işlem görmektedir. İttifak Holding, gruba bağlı tüm şirketlere yönetim danışmanlığı hizmeti sunmakta olup; İhraççı ile ilişkisi de bu kapsamdadır. İttifak Holding grubu içinde gıda, makine, gayrimenkul yatırım, inşaat, bilişim, hizmet ve organizasyon faaliyetleri yürüten Şirketler bulunmaktadır.

İttifak Holding A.Ş.'nin 30.04.2021 tarihi itibarı ile doğrudan ve dolaylı bağlı ortaklıkları şu şekildedir :

Doğrudan/Dolaylı Bağlı Ortaklıklar	İttifak Holding	Adese Gayrimenkul	Selva Gıda	İmaş Makine	Seha İnşaat	Belya Bilişim	İrent Oto	Diğer	Toplam
Adese Gayrimenkul	7,00%	-	-	-	-	-	-	93,00%	100,00%
Selva Gıda	95,24%	-	-	-	-	0,82%	3,94%	-	100,00%
İmaş Makine	90,02%	9,98%	-	-	-	-	-	-	100,00%
Seha İnşaat	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	100,00%
Belya Bilişim	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	100,00%
İrent Oto	93,08%	6,92%	-	-	-	-	-	-	100,00%
Kule Yönetim	-	100,00%	-	-	-	-	-	-	100,00%
Selet Entegre	77,48%	-	-	-	5,83%	1,38%	15,31%	-	100,00%
Aes Sigorta	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	100,00%
Aden Dijital*	-	100,00%	-	-	-	-	-	-	100,00%
Seleks	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	100,00%
Konestaş*	-	99,97%	-	-	-	-	-	0,03%	100,00%
Selva İç Ve Dış Tic.	-	-	100,00%	-	-	-	-	-	100,00%
Tasfiye Halinde Selidaş**	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	100,00%
İM İnşaat	-	-	-	-	100,00%	-	-	-	100,00%
İttifak İnşaat	-	-	-	-	98,21%	-	-	1,79%	100,00%

*Adese'nin, sermayesinde % 100 oranında paya sahip olduğu **Aden Dijital** ve %99,97 oranında paya sahip olduğu **Konestaş** Şirketlerinin Adese bünyesinde kolaylaştırılmış usûlde birleştirilmesi için 24.12.2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na müracat edilmiştir. Müracatımız Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06.05.2021 tarih ve 25/755 sayılı toplantısında onaylanmış olup; tescil işlemleri devam etmektedir.

****Selidaş Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.**'nin 13.11.2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketin tasfiyesine karar verilmiş olup; işbu tasfiye kararı 17.11.2020 tarihi itibarı ile Konya Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil ve ilan edilmiştir.

Selva Gıda Sanayi A.Ş. : 1988 yılında Konya'da kurulmuş olan Selva Gıda makarna, irmik, un üretim ve satış faaliyetleri yürütmektedir. 08.04.2021 tarihinde Selva Gıda San. A.Ş.'nin sermaye artırımını ve ortak satışı yolu ile halka arzı için Sermaye Piyasası Kurulu'na müracat edilmiştir. İhraççının market işletmeciliği faaliyetlerine son vermesi akabinde Selva Gıda ile ticari ilişkisi kalmamıştır.

İmaş Makine Sanayi A.Ş. : İttifak Holding bünyesinde 1989 yılında Konya’da kurulmuştur. İmaş, tahıl değirmenciliği sektöründe Milleral, yem değirmenciliği sektöründe Viteral, şerit ve daire testere tezgahları sektöründe Cuteral ve çelik konstrüksiyon sektöründe Sternal markalarıyla faaliyet göstermektedir. İhraççının İmaş Makine Sanayi A.Ş. sermayesinde 9,98% oranında payı bulunmakta olup; ticari bir ilişkisi bulunmamaktadır.

Seha İnşaat Müh. Mad. Tur. San. Tic. A.Ş. : 1988 yılında Konya’da kurulmuştur. Seha İnşaat, alt yapı, üst yapı, konut, ticari ve endüstriyel tesis projeleri gibi inşaat sektörünün çeşitli alanlarında müteahhitlik hizmetleri vermektedir. Yılda 2.000 konut 160.000 metrekare inşaat üretim kapasitesine sahiptir. Kurulduğundan bu yana 3,5 milyon metrekareye yakın inşaat gerçekleştirmiş olan Seha İnşaat’ın tamamlayıp teslimini gerçekleştirdiği konut sayısı yaklaşık 15.000 adettir. İhraççı, Seha İnşaat’tan 7 Renk arsa ve inşaat projesi yapım hizmetleri ve Zermoram projesinin ticari alanlarından oluşan kısmının satın alınmasından kaynaklanan ticari ilişki içerisindedir. Ayrıca, 19.04.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda duyurulan Yönetim Kurulu kararı gereği; Adese Gayrimenkul, Seha İnşaat’ın Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi sermayesinde sahip olduğu % 23 lük payların satın alınması için değerlendirme çalışmalarını başlatmış bulunmaktadır.

Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim San. Ve Tic. A.Ş. : 1995 yılında Konya’da kurulmuştur. Belya, bilişim ve yazılım hizmetleri alanında faaliyet göstermektedir. İhraççı, Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim San. Ve Tic. A.Ş. ile ticari ilişkisi program bakım ve destek hizmetleri alımı kapsamında gerçekleşmektedir.

İrent Oto Kiralama Tic.A.Ş. : 1996 yılında Konya’da kurulmuştur. İrent Oto, Hyundai Konya yetkili bayisi olarak oto satış ve yetkili servis hizmetleri vermektedir. İhraççının, İrent Oto Kiralama Tic. A.Ş. sermayesinde 6,92% oranında payı bulunmakta olup; market işletmeciliği faaliyetlerine son vermesi akabinde İrent Oto ile ticari ilişkisi kalmamıştır.

Selet Entegre Et ve Süt Ürünleri San. Tic. A.Ş. : 1993 yılında Konya’da kurulmuştur. Ağırlıklı olarak yumurta üretim ve satışı ve zirai faaliyetler yürütmektedir. Selet’in yumurta çiftliği 17.750 m² si kapalı alan olmak üzere toplam 194.450 m² alan üzerinde kuruludur. 1 milyon adet yumurta tavuğu kapasiteli tesisin içerisinde; tavuk ve yarka yetiştirme kümesleri, yumurta paketlenme ve tasnifleme (renk ve ebata göre)tesisi, yem fabrikası, organik gübre fermentasyon ve paketlenme ünitesi, soğuk hava depoları ve sosyal tesisler yer almaktadır. Yumurta tavuğunda 1.013.760 adet, civcivde ise 260.000 adet kapasiteye sahip olan tesiste, doğal şartlarda yumurta üretimi gerçekleştirilmektedir. Konya’nın Kadınhanı ilçesinde bulunan 735.195 m² lik arazi üzerinde 10.860 adet ceviz ağacından mahsul alınmakta ve satışı gerçekleştirilmektedir. İhraççının market işletmeciliği faaliyetlerine son vermesi akabinde Selet ile ticari ilişkisi kalmamıştır.

AES Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. : 1999 yılında Konya’da kurulmuştur. Sigorta aracılık hizmetleri alanında faaliyet göstermektedir. İhraççının AES Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. ile ticari ilişkisi sigorta hizmeti alımı kapsamında gerçekleşmektedir.

Seleks İç ve Dış Ticaret A.Ş. : 1994 yılında Konya’da kurulmuştur. Gıda ve tarım ürünlerinin ihracatı ve ithalatı alanında faaliyet göstermektedir. İhraççının Seleks İç ve Dış Ticaret A.Ş. ile ticari bir ilişkisi bulunmamaktadır.

Selva İç ve Dış Ticaret A.Ş. : 1996 yılında Konya’da gıda ve tarım ürünlerinin ihacatı ve ithalatı alanında faaliyet göstermek üzere kurulmuş olup; mevcut durumda gayrifaaldir. İhraççının Selva İç ve Dış Ticaret A.Ş. ile ticari bir ilişkisi bulunmamaktadır.

1M İnşaat Mimarlık Mühendislik Müteahhitlik ve Ticaret A.Ş. : 2006 yılında Konya’da kurulmuştur. mühendislik ve danışmanlık alanında faaliyet göstermektedir. İhraççının 1M İnşaat Mimarlık Mühendislik Müteahhitlik ve Ticaret A.Ş. ile ticari bir ilişkisi bulunmamaktadır.

İttifak İnşaat Mühendislik Müteahhitlik ve Ticaret A.Ş. : 1999 yılında Konya’da kurulmuştur. mühendislik ve danışmanlık alanında faaliyet göstermektedir. İhraççının İttifak İnşaat Mühendislik Müteahhitlik ve Ticaret A.Ş. ile ticari bir ilişkisi bulunmamaktadır.

Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. nin Grup İçindeki Yeri : Şirket, market işletmeciliği faaliyetlerini sonlandırmasına müteakip, Grubun kira ve satış geliri elde etmek amaçlı gerçekleştirilen gayrimenkul yatırım faaliyetlerini yürütmektedir. Şirketin Grubun cirosu içindeki payı (market işletmeciliği faaliyetleri dahil) 2018 yılında 49,93 %, 2019 yılında 30,41% 2020 yılında 25,37% dir.

8.2. İhraçının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirket'in 30.04.2021 tarihi itibariyle bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar Ticaret Ünvanı	Faaiyet Konusu	Etkin pay Tutar ve Oranı		Oy Hakkı Tutar ve Oranı		Sermaye	Sermaye Yedekleri	Olağan Kar/Zarar	Kurulduğu Ülke	Sermaye Taahhütleri
Kule Yönetim Organizasyon ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim ve Organizasyon	500.000	100%	500.000	100%	500.000	-	- 368.642	Türkiye	-
Aden Dijital Hizmetler Lojistik İç ve Dış Tic.A.Ş.	Satış ve Kiralama	1.500.000	100%	1.500.000	100%	1.500.000	-	- 40.001	Türkiye	-
Konestaş Konya Gıda Petrol Hayvancılık Eğitim San. Tic.A.Ş.	Kiralama	6.192.964	99,97%	6.192.964	99,97%	6.194.651	-	5.703	Türkiye	-

Kule Yönetim Organizasyon ve Danışmanlık A.Ş. : 2000 yılında Konya'da kurulmuştur. Alışveriş merkezlerinin, iş merkezlerinin yönetimi, kiralama ve danışmanlık hizmetlerini yürütmektedir. İhraçının 100% oranında bağlı ortaklığıdır.

Aden Dijital Hizmetler Lojistik İç ve Dış Ticaret A.Ş. : 1999 yılında Konya'da kurulmuştur. Gayrimenkul alış, satış, kiralama, iç ve dış ticaret alanında faaliyet göstermek üzere kurulmuş olup; 24.12.2020 tarihinde, sermayesinde 100% oranında paya sahip olan Adese Gayrimenkul bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleşmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'na müracat edilmiştir. Müracatımız Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06.05.2021 tarih ve 25/755 sayılı toplantısında onaylanmış olup; tescil işlemleri devam etmektedir.

Konestaş Konya Gıda Petrol Hayvancılık Eğitim San. Tic. A.Ş. : 1975 yılında Konya'da kurulmuştur. Unlu mamüller imalatı ve çeşitli kiralama hizmetleri için kurulmuş olup; 24.12.2020 tarihinde, sermayesinde 99,97% oranında paya sahip olan Adese Gayrimenkul bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleşmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'na müracat edilmiştir. Müracatımız Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06.05.2021 tarih ve 25/755 sayılı toplantısında onaylanmış olup; tescil işlemleri devam etmektedir.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibariyle ihraçının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	01.01.2020- 31.12.2020
							KİRA TUTARI (TL)
Kulesite AVM	2007	44.088	KONYA	72.100.634	Ticari Dükkan	Muhtelif Kiracılar	18.655.906
Ereğli AVM	2008	12.557	EREĞLİ	27.320.397	Ticari Dükkan	Muhtelif Kiracılar	1.649.923

Kule Plaza Binası	2007	4.648	KONYA	4.621.720	Ticari Ofis (Ofis No: Zemin Kat)	İTTİFAK HOLDİNG A.Ş.	22.728
					Ticari Ofis (Ofis No: 199-200-201-202)	İTTİFAK HOLDİNG A.Ş.	314.635
						BİG PLANLAMA A.Ş.	22.951
						Av.CEMİL COSKUN	9.113,15
					Ticari Ofis (Ofis No: 195-196)	SEHA İNŞAAT A.Ş.	151.899
					Ticari Ofis Kiralanabilir alan (Ofis No: 197-198)	-	-
					Ticari Ofis Kiralanabilir alan (Ofis No: 203-204)	-	-
Restaurant (Bağımsız Bölüm No: 205)	AYBITO GIDA SAN. VE TIC. LTD.STI.	190.678					
Ceviz Bahçesi ve Deposu	2009	767.93	KADINHANI KONYA	5.028.390	Ceviz Bahçesi Deposu	SELET	2.889
Adese Depo ve İdari Kısım	2001	22.191	KONYA	533.564	Kendi Kullanım	-	0.00
Seydişehir Adese Market	2000	1.818	KONYA	467.732	Kendi Kullanım	-	0.00
AVM Otopark	2009	8.405	KONYA	7.244.838	Kendi Kullanım	-	0.00
Mengene Adese Market	2000	792	KONYA	68.941	Kendi Kullanım	-	0.00
Pelit Adese Market	2003	330	KONYA	1.010	Kendi Kullanım	-	0.00
Adese Kule Karşısı Otopark	2007	1.311	KONYA	0	Kendi Kullanım	-	0.00

Kulesite AVM, 44.088 mt2 kiralanabilir alanda 140 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümlerden 7.899 mt2 alana sahip kısmını şirket kendisi 5 nolu bağımsız bölümü Adese market olarak kullanmaktadır¹. Ereğli AVM, 12.557 mt2 kiralanabilir alanda 56 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümlerden 2.809 mt2 alana sahip kısmını şirket kendisi 6 nolu bağımsız bölümü Adese market olarak kullanmaktadır¹.

¹: Söz konusu marketlerin faaliyetleri sonlandırılmış olup; 25.05.2021 tarihli KAP açıklamasında duyurulduğu üzere kiraya verilmiştir.

Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler						
Cinsi	Edinileceği Yıl	Mt2	Mevkii	Yapılan Ödemeler	Tahmini Yapılacak Ödemeler	Kullanım Amacı
7 Renk Ticari Alan ve Konut Projesi	2023	42.558	Konya İli Yazır Mah.	74.496.457	0	Ticari Alan ve Konut Satışı
Zermeram / ARASTA AVM	2023	9.380	Konya İli Antalya Çevreyolu	54.610.000	0	Ticari Alan (AVM)

Zermeram Konut Projesi	2025	110.146	Konya İli Antalya Çevreyolu		288.855.410	Konut Satışı
Depo Arsası /Aydın Grup / 17 Adet Dükkan	2023	22.191	Konya İli Karatay İlçesi Hacı-yusufmescit Mah.	0	0	Ticari Alan
Kumköprü Mağazası	2021	911	Konya İli Karatay İlçesi	4.728.643	3.538.860	Ticari Alan
Sarnıç Mağazası	2021	504	Konya İli Karatay İlçesi	3.220.108	2.409.891	Ticari Alan

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Şirketin Konya İli Selçuklu İlçesi Yazır Mahallesi 43072 ada 4 parsel nolu sahada müteahhitliğini Seha İnşaat Müh. Mad. Tur. San. ve Tic. A.Ş.'nin yaptığı 7 Renk Selçuklu projesi için Konya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 03/05/2018 tarihli ve E-2018312 Karar No ile "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.

Şirketin Konya İli Meram İlçesi Kozağaç Mahallesi 27396 ada 1 parsel nolu sahada müteahhitliğini Seha İnşaat Müh. Mad. Tur. San. ve Tic. A.Ş.'nin yaptığı Zermeram Konutları projesi için Konya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 09/06/2016 tarihli ve E-2016674 Karar No ile "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

31.12.2020 tarihi itibarı ile maddi duran varlıklar üzerindeki ipotek tutarları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Tutarı	Veriliş Tarihi
ADESE GENEL MÜDÜRLÜK İDARİ BİNASI ve MERKEZ DEPO	İPOTEK	KUVEYTTÜRK KONYA ŞUBESİ	YATIRIM KREDİSİ	13.000.000	20.02.2002
					12.08.2002
					21.05.2004
					21.02.2011
					30.01.2014
KULE SİTE				11.450.000	12.05.2014
KULE SİTE				5.680.000	27.10.2016
ADESE EREĞLİ ALIŞVERİŞ MERKEZİ	İPOTEK	TÜRKİYE FİNANS KONYA ŞUBESİ	YATIRIM KREDİSİ	43.340.000	08.07.2008
					14.06.2010
KULE SİTE	İPOTEK	VAKIFBANK NALÇACI ŞUBESİ	YATIRIM KREDİSİ	167.037.500	22.09.2005

KULE SİTE					20.04.2007			
KULE SİTE					24.04.2007			
KULE SİTE					25.01.2011			
KULE SİTE					25.03.2013			
KULE SİTE	İPOTEK	BURGANBANK KONYA ŞUBESİ	YATIRIM KREDİSİ	6.917.500	29.07.2015			
KULE SİTE				4.123.500	28.03.2018			
KULE SİTE	İPOTEK	HALKBANK SELÇUKLU TİCARİ ŞUBE	YATIRIM KREDİSİ	19.440.000	27.03.2013			
KULE SİTE				2.385.000	17.12.2013			
PELİT ŞUBESİ				900.000	09.11.2015			
CAMI YANI OTOPAR				700.000	09.11.2015			
KULE SİTE YÖNETİM OFİSLER				600.000	10.11.2015			
MENGENE ŞUBESİ				1.322.000	10.11.2015			
KULE SİTE				12.500.000	28.05.2019			
KULE SİTE VE KULE				1.650.000	28.05.2019			
KULE SİTE				İPOTEK	GARANTİ BANKASI KONYA ŞUBESİ	YATIRIM KREDİSİ	13.706.000	08.05.2013
KULE SİTE VE KULE							7.000.000	01.12.2016
KULE SİTE VE KULE	İPOTEK	ŞEKERBANK KONYA ŞUBESİ	YATIRIM KREDİSİ	11.560.000	06.06.2013			
OTOPARK				3.200.000	01.10.2013			
KULE SİTE	İPOTEK	ALBARAKATÜRK TİCARİ ŞUBE	YATIRIM KREDİSİ	3.500.000	07.02.2014			
KULE SİTE				4.475.000	18.02.2015			
KULE SİTE				3.950.000	27.04.2016			
KULE SİTE				6.000.000	17.01.2018			
KULE SİTE	İPOTEK	VAKIF KATILIM BÜSAN ŞUBESİ	YATIRIM KREDİSİ	5.000.000	14.03.2017			
SEYDİŞEHİR ADESE				2.750.000				
KULE SİTE				8.200.000	05.07.2017			
				6.200.000	01.03.2018			

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

2020 yılında Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 10 adet gayrimenkul için yaptırılan değerleme raporlarına göre sahip olunan gayrimenkullerin değeri 1.041.911.- TL olarak gerçekleşmiştir.

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi						
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)	Net Defter Değeri

AVM	2007	293.720.000	25.12.2020 / ITH-202100016	Yatırım amaçlı değil	284.419.978	9.300.022
		534.707.000	25.12.2020 / ITH-202100016	Yatırım amaçlı	471.906.388	62.800.612
AVM	2008	27.940.000	28.12.2020 / ITH-202100015	Yatırım amaçlı değil	25.662.867	2.277.133
		54.600.000	28.12.2020 / ITH-202100015	Yatırım amaçlı	29.556.736	25.043.264
BİNA	2007	32.379.000	25.12.2020 / ITH-202100017	Yatırım amaçlı değil	27.757.281	4.621.720
ARSA VE BİNALAR	2009	42.020.000	28.12.2020 / ITH-202100009	Yatırım amaçlı değil	36.991.610	5.028.390
İDARİ BİNA,DEPOLAR	2001	31.622.000	28.12.2020 / ITH-202100007	Yatırım amaçlı değil	31.088.436	533.564
MARKET	2000	4.968.000	28.12.2020 / ITH-202100008	Yatırım amaçlı değil	4.500.268	467.732
ARSA	2009	14.709.000	25.12.2020 / ITH-202100004	Yatırım amaçlı değil	7.464.162	7.244.838
MARKET	2000	2.091.000	28.12.2020 / ITH-202100006	Yatırım amaçlı değil	2.022.059	68.941
MARKET	2003	970.000	25.12.2020 / ITH-202100005	Yatırım amaçlı değil	968.990	1.010
ARSA	2007	2.185.000	28.12.2020 / ITH-202100003	Yatırım amaçlı değil	2.185.000	0

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Aktifleştirme Tarihi	Amortisman Oranı	Maliyet	İtfa Payları	31.12.2020
SAP LİSANSI	31.12.2017	5%	8.609.202	1.219.963	7.389.240
SAP LİSANSI	01.01.2018	5%	5.231.626	741.147	4.490.479
FortiGuard-FortiGate 501E Bundle 1 Yıllık Lisans	30.04.2020	100%	52.236	39.177	13.059
BILGSAYAR PROGRAMLARI	01.01.2000	0%	13.793	-	13.793
AUTODESK AUTOCAD LT 2016 ENG KUTU	24.02.2016	20%	6.963	6.847	116
INTELIEX TEMEL YAZILIM PAKETİ 50 VOIP	29.02.2016	20%	11.493	11.301	192
IVR SİSTEM ENTEGRASYONU	30.04.2016	20%	7.476	7.102	374
YAZILIM HİZMETİ	31.05.2016	20%	95.394	89.034	6.360
SFTWARE UPDATE LICENCE	31.08.2016	20%	40.943	36.167	4.777
GABOL WEP SİTESİ YAZILIM	21.04.2017	20%	6.667	5.000	1.667
ADOBE CREATIVE CLOUD FULL PAKET	25.07.2017	20%	2.471	1.729	741
SOFTWARE UPDATE LICENSE	31.08.2017	20%	45.976	31.417	14.559
DEPO SEVKİYAT PROGRAMI	02.04.2018	20%	21.186	11.653	9.534
PEKAD E Dönüşüm Hizmet Bedeli	31.12.2019	20%	300.000	65.000	235.000
Belit Programı	31.12.2018	20%	525.588	218.995	306.593
PEKAD E Dönüşüm hizmet bedeli	30.06.2020	20%	90.000	10.500	79.500
Belit Programı	31.03.2019	20%	321.200	117.773	203.427
Belit Programı	30.06.2019	20%	250.000	79.167	170.833
Perakende Yazılım Versiyon Değişimi	30.09.2019	20%	620.000	165.333	454.667

PEKAD E Dönüşüm hizmet bedeli	31.03.2020	33%	125.000	34.719	90.281
PEKAD E Dönüşüm hizmet bedeli	31.03.2020	33%	405.000	112.489	292.511
Webroot SecureAnywhere Endpoint Protection 3 Yr	31.03.2020	33%	9.788	2.719	7.069
PEKAD E Dönüşüm hizmet bedeli	30.09.2020	33%	300.000	33.330	266.670
PEKAD e-dönüşüm Hizmet Bedeli	31.12.2020	33%	333.333	9.258	324.075
			TOPLAM	17.425.334	3.049.819
				14.375.515	

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Belit ve SAP bir ERP programı olup; işletmelerimizin tüm süreçlerini içeren uçtan uca sipariş, satın alma, stok yönetimi, muhasebe, finans, sözleşme yönetimi, online satış, el terminali, mobil uygulama, kampanya yönetimi, mağaza yönetimi, e-fatura, e-arşiv, e-defter, müşteri yönetim sistemi, çağrı merkezi, müşteri çeki, müşteri kart uygulamaları gibi uygulamaları bünyesinde barındırdığından faaliyetler içerisinde önemli derecede roller bulunmaktadır.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Aşağıda yer alan Finansal durum tablosu gelir tablosu verileri değerlendirilirken, gelir tablosunun verilerinin oluşmasında ağırlıklı yer tutan market işletmeciliği faaliyetlerinin Ocak 2021 dönemi itibarıyla sona erdirildiği göz önünde bulundurulmalıdır. Şirketin 2021 yılından itibaren Finansal durum tablosu ve Kar/Zarar tablosu verileri, halihazırda elde etmeye devam ettiği yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirleri ve bu dönemden itibaren ağırlık vereceği gayrimenkul proje yatırımı faaliyetlerinin gelir ve giderlerinden oluşacaktır.

<i>Finansal Durum Tablosu (Bilanço) (TL)</i>	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve Nakit Benzerleri	23.936.864	5.836.747	7.324.951
Ticari Alacaklar	9.145.588	17.546.217	39.078.867
Diğer Alacaklar	223.183.273	383.013.247	194.692.468
Stoklar	20.347.827	30.516.068	54.439.956
Peşin Ödenmiş Giderler	4.239.300	5.091.200	4.451.403
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			19.769
Diğer Dönen Varlıklar	73.214	69.704	484.492
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	280.926.066	442.073.183	300.491.906
Finansal Yatırımlar	10.166.534	4.261.257	2.121.252
Ticari Alacaklar	492.271	518.368	10.525.953
Diğer Alacaklar	3.347.174	3.688.398	3.558.823
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	653.462.464	631.442.292	528.562.165
Maddi Duran Varlıklar	501.026.081	346.503.369	264.236.317
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14.375.515	14.516.024	14.129.330
Peşin Ödenmiş Giderler	55.154.025	55.153.626	74.607.501
Ertelenmiş Vergi Varlığı	34.538.943	37.553.899	20.303.242
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	1.272.563.007	1.093.637.233	918.044.583
TOPLAM VARLIKLAR	1.553.489.073	1.535.710.416	1.218.536.489
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			-
Kısa Vadeli Borçlanmalar		195.575.715	29.732.575
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	352.361.835	138.513.114	91.604.023
Ticari Borçlar	93.507.172	162.185.694	196.974.964
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21.363.216	20.833.761	15.440.853
Diğer Borçlar	17.860.126	151.992.033	96.840.396
Ertelenmiş Gelirler	2.991.566	9.647.403	41.010.836
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		1	
Kısa Vadeli Karşılıklar	5.645.652	6.844.355	17.925.199
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			51.113
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	493.729.567	685.592.076	489.579.959
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	82.053.151	111.395.219	43.236.741
Uzun Vadeli Karşılıklar	5.500.435	4.282.167	5.098.796
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	187.872.716	149.063.591	124.932.315
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	275.426.302	264.740.977	173.267.852
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	769.155.869	950.333.053	662.847.811
ÖZKAYNAKLAR	784.333.204	585.377.363	555.688.678
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	784.297.467	585.342.429	555.654.005
Ödenmiş Sermaye	252.000.000	126.000.000	126.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	510.595		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	418.186.117	276.746.578	248.129.969

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	(1.317.153)	(3.031.534)	(3.259.352)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	4.482.089	4.482.089	4.482.089
Diğer Yedekler	2.420.452	500.000	
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	181.829.445	181.144.089	196.083.478
Net Dönem Karı veya Zararı	(73.814.078)	(498.793)	(15.782.179)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	35.737	34.934	34.673
TOPLAM KAYNAKLAR	1.553.489.073	1.535.710.416	1.218.536.489

Dönen Varlıklar, 2018 yılında 300,5 milyon TL iken 2019 yılında ,% 47 artış ile 442,1 milyon TL olarak gerçekleşen Dönen Varlıklar 2020 yılında % 36 azalış ile 280,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönen varlıklar içerisindeki önemli değişimlerin temel sebepleri; 31.12.2020 finansal tablolarında dönen varlıklar içerisindeki payları toplamı %98 olan “nakit ve nakit benzerleri”, “ ticari alacaklar” , "Diğer alacaklar" ve “stoklar” kalemlerindeki değişimlerdir.

“Nakit ve Nakit Benzerleri”, 2020 yılı döneminde 2019 yılı kapanışına göre %310 artışla 23,9 milyon TL’na yükselmiştir. Bu artışın temel sebebi; İlişkili taraflardan yapılan yaklaşık 15 milyon TL ticari ve diğer alacak tahsilatlarıdır. 3,6 milyon TL’lik kısmı ise Şirketin 2020 yılında gerçekleştirdiği bedelli sermaye artırımından vadesi geldiğinde banka kredilerine ödenmek üzere bekletilen nakitten kaynaklanmaktadır.

2019 yılında 14,9 milyon TL’ lik kısmı İlişkili taraflardan olmak üzere toplam 17,5 milyon TL olan “Ticari Alacaklar” ın, 2020 yılında % 52,2 azalış ile; 3,4 milyon TL’si İlişkili taraflardan olmak üzere 9,1 milyon TL’ye düştüğü görülmektedir. Bu düşüşün temel sebepleri; ilişkili taraflardan yapılan ticari alacak tahsilatları ve 2020 yılında yapılan 31.12.2020 tarihli Bağımsız Denetim Raporunun “2.2.Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti” bölümünde yer alan netleştirme/mahsup esaslarına uygun olarak Borç/Alacak netleştirme işlemidir.

2018 yılında 194,7 milyon TL olan Diğer Alacaklar hesabı kaleminin, 2019 yılında 2018 yılına göre %97 artışla 383,0 milyon TL olarak gerçekleşmesinin temel sebebi; bankalarla yapılan “Vefa Hakkı” sözleşmelerinin ilişkili taraflar için yapılan 173,1 milyon TL’lik kısmı kadar, ilişkili taraflardan olan alacaklar hesabının borçlandırılmasıdır. Diğer Alacaklar hesabı kaleminin 2020 yılında 2019 yılına göre % 42 azalışla 223,2 milyon TL’ye düşmesinin temel sebebi; 2020 yılında 31.12.2020 tarihli Bağımsız Denetim Raporunun “2.2.Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti” bölümünde yer alan netleştirme/mahsup esaslarına uygun olarak yapılan yaklaşık 101,7 milyon TL Borç/Alacak netleştirme işlemi ve dönem içinde ilişkili taraflardan yapılan yaklaşık 41,5 milyon TL net nakit tahsilatıdır.

2019 yılında 30,5 milyon TL olan “Stoklar” ın 2020 yılı finansal tablolarında %33,3 azalış ile 20,3 milyon TL’ye düştüğü görülmektedir. Bu azalışın temel sebebi; Şirketin 14.12.2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında market işletmeciliği faaliyetlerini sonlandırma kararı almış olması nedeniyle 2 mini, 39 midi, 5 süper ve 1 diğer olmak üzere toplam 47 mağazasını 31.12.2020 tarihine kadar kapatmış olması ve bir kısım tedarikçilere yapılan anlaşmalı stok iadeleridir.

Duran Varlıklar, 2018 yılında 918,0 milyon TL olan Duran Varlıklar hesabı kaleminin, 2019 yılında 2018 yılına göre %19 artışla 1.093,6 milyon TL; 2020 yılında ise 2019 yılına göre % 16 artışla 1.272,6 milyon TL olarak gerçekleştiği görülmektedir.

Duran varlıklar içerisindeki önemli değişimlerin temel sebepleri; 31.12.2020 finansal tablolarında duran varlıklar içerisindeki payları toplamı % 93 olan “finansal yatırımlar”, “ ticari alacaklar” , "yatırım amaçlı gayrimenkuller" ve “maddi duran varlıklar” kalemlerindeki değişimlerdir.

2018 yılında 2,1 milyon TL olan Finansal yatırımlar hesabı kaleminin, 2019 yılında %100 artışla 4,3 milyon TL'ye çıkmasının temel sebebi, Asaf iş ortaklığındaki gerçekleştirilen sermaye artışına iştirak edilmesidir. Finansal yatırımlar hesabı kaleminin 2020 yılında 2019 yılına göre % 139 artışla 10,2 milyon TL olarak gerçekleşmesinin temel sebepleri, ana ortak İttifak Holding A.Ş. ve sermayesine %9,98 iştirak edilen İmaş Makina San.A.Ş.'nin sermaye artışlarına iştirak edilmesidir.

2018 yılında 10,5 milyon TL olan uzun vadeli ticari alacaklar hesabı kaleminin, 2019 yılında %95,0 azalışla 518.368 TL olarak gerçekleşmesinin temel sebebi; 7 Renk projesinden ayrılan hak sahiplerine iade edilen alacaklardır.

2018 yılında 528,6 milyon TL olan Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabı kaleminin, 2019 yılında % 19,4 artışla 631,4 milyon TL; 2020 yılında 2019 yılına göre %3,4 artışla 653,5 milyon TL olarak gerçekleşmesinin temel sebebi; yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlemesiyle ortaya çıkan değer artışlarıdır.

2018 yılında 264,2 milyon TL olan Maddi duran varlıklar hesabı kaleminin, 2019 yılında % 31,1 artışla 346,5 milyon TL; 2020 yılında 2019 yılına göre % 44,6 artışla 501,0 milyon TL olarak gerçekleşmesinin temel sebebi; maddi duran varlıkların yeniden değerlemesiyle ortaya çıkan değer artışlarıdır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler, 2018 yılında 489,6 milyon TL olan Kısa Vadeli Yükümlülükler hesabı kaleminin, 2019 yılında 2018 yılına göre % 40,0 artışla 685,6 milyon TL; 2020 yılında ise 2019 yılına göre %28 azalışla 493,7 milyon TL olarak gerçekleştiği görülmektedir.

Kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki önemli değişimlerin temel sebepleri; 31.12.2020 finansal tablolarında kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki payları toplamı % 95,6 olan "kısa vadeli borçlanmalar, "kısa vadeli ticari borçlar", "kısa vadeli diğer borçlar", "ertelenmiş gelirler", "kısa vadeli karşılıklar" kalemlerindeki değişimlerdir.

2018 yılında 121,3 milyon TL olan kısa vadeli borçlanmalar hesabı kaleminin, 2019 yılında % 175 artışla 334,1 milyon TL olarak gerçekleşmesinin temel sebebi, 2019 yılında bankalarla tesis edilen "Vefa Hakkı" sözleşmeleridir.

2018 yılında 197 milyon TL olan kısa vadeli ticari borçlar hesabı kaleminin, 2019 yılında % 17,7 azalışla 162,2 TL olarak gerçekleşmesinin temel sebebi, Şirketin satış hasılatının 2019 yılında 2018 yılına göre % 63,8 oranında azalmış olmasıdır. Azalan ticaret hacmi nedeniyle tedarikçi borçları da düşmüştür. Kısa vadeli ticari borçlar hesabı kaleminin 2020 yılında 2019 yılına göre % 42,3 azalışla 93,5 milyon TL olarak gerçekleşmesinin temel sebepleri, 2020 yılı içerisinde gerçekleştirilen sermaye artırımından elde edilen gelirin bir kısmı ile ticari borçların ödenmiş olması ve 2020 yılında yapılan 31.12.2020 tarihli Bağımsız Denetim Raporunun "2.2.Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti" bölümünde yer alan netleştirme/mahsup esaslarına uygun olarak Borç/Alacak netleştirme işlemidir.

2018 yılında 96,8 milyon TL olan kısa vadeli diğer borçlar hesabı kaleminin, 2019 yılında % 56,9 artışla 152,0 milyon TL olarak gerçekleşmesinin temel sebebi, grup şirketleri Big Planlama ve Seha İnşaat'tan gerçekleştirilen finansal borçlanmalardır. Kısa vadeli diğer borçlar hesabı kaleminin, 2020 yılında 2019 yılına göre % 88,2 azalışla 17,9 milyon TL olarak gerçekleşmesinin temel sebepleri; 2020 yılında 31.12.2020 tarihli Bağımsız Denetim Raporunun "2.2.Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti" bölümünde yer alan netleştirme/mahsup esaslarına uygun olarak yapılan yaklaşık 101,7 milyon TL Borç/Alacak netleştirme işlemi ve 2019 yılında Big Planlama'dan alınan yaklaşık 21 milyon TL borç tutarının, dönem içinde iade edilmiş olmasıdır.

2018 yılında 41,0 milyon TL olan ertelenmiş gelirler hesabı kaleminin, 2020 yılında % 92,7 azalışla 3,0 milyon TL olarak gerçekleşmesinin temel sebebi, 7 Renk projesinden ayrılan hak sahiplerine iade edilen avans tutarlarıdır.

2018 yılında 17,9 milyon TL olan kısa vadeli karşılıklar hesabı kaleminin, 2020 yılında % 68,5 azalışla 5,6 milyon TL olarak gerçekleşmesinin temel sebebi; uzlaşmayla sonuçlanan davalara ilişkin ayrılan karşılıkların iptalidir.

Uzun Vadeli Yükümlülükler, 2018 yılında 173,3 milyon TL olan Uzun Vadeli Yükümlülükler hesabı kaleminin, 2019 yılında 2018 yılına göre %52,8 artışla 264,7 milyon TL; 2020 yılında ise 2019 yılına göre %4,0 artışla 275,4 milyon TL olarak gerçekleştiği görülmektedir.

Uzun vadeli yükümlülükler hesabı kalemindeki değişimlerin temel sebebi; bankalarla yapılan vefa sözleşmelerinin yapılandırılmaları ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesabı kalemindeki artışlardır.

Özkaynaklar, 2018 yılında 555,7 milyon TL iken 2019 yılında %5 artışla 585,4 milyon TL olarak gerçekleşen Özkaynaklar 2020 yılında %34 artış ile 784,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynaklardaki artışın temel sebepleri; maddi duran varlıklardaki değerlendirme artışları ve 2020 yılında gerçekleştirilen sermaye artırımından kaynaklanmaktadır.

Seçilmiş Finansal Oranlar	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Cari Oran	0,57	0,64	0,61
Likidite Oranı	0,53	0,60	0,50
Toplam Borçlar/Özsermaye	0,98	1,62	1,19
Toplam Borçlar/ Aktif	0,50	0,62	0,54
Brüt Kar Marjı	0,23	0,28	0,21
Faaliyet Kar marjı	-0,35	-0,22	-0,09

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirketin 2018, 2019 ve 2020 yılları gelir tablolarının önemli bölümleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

Gelir Tablosu TL	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Hasılat	213.193.079	198.984.801	550.041.178
Satışların Maliyeti	(163.819.884)	(143.352.871)	(434.622.398)
BRÜT KAR (ZARAR)	49.373.195	55.631.930	115.418.780
Genel Yönetim Giderleri	(28.375.912)	(25.523.817)	(33.156.062)
Pazarlama Giderleri	(90.091.509)	(87.412.254)	(125.510.450)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.485.985	18.959.546	5.053.234
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(8.040.377)	(5.637.987)	(8.745.272)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	(73.648.618)	(43.982.582)	(46.939.770)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	31.170.667	87.011.873	62.468.446
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	(5.082.020)	(4.397.841)	(115.172)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	(47.559.971)	38.631.450	15.413.504
Finansman Gelirleri	20.217.423	54.711.480	37.197.234
Finansman Giderleri	(40.837.344)	(94.092.996)	(74.578.747)
VERGİ ÖNCESİ KAR (ZARAR)	(68.179.892)	(750.066)	(21.968.009)
Dönem Vergi Gideri	(2.770)	(23.603)	
Ertelenmiş Vergi Geliri	(5.631.416)	274.876	6.185.830

DÖNEM KARI (ZARARI)	(73.814.078)	(498.793)	(15.782.179)
Ana Ortaklık Payları	(73.814.078)	(498.793)	(15.782.179)
Pay Başına Kayıp	(0,29)	(0,00)	(0,13)

2018 yılında 550,0 milyon TL olan Satış Hasılatının 2019 yılında 2018 yılına göre %64 azalışla 199,0 milyon TL olarak gerçekleşmesinin temel sebebi, market işletmeciliği faaliyetlerinden elde edilen net satış hasılatındaki azalmadır. 550,0 milyon TL net satış hasılatının 520,7 milyon TL'si (%95) market işletmeciliği faaliyetlerinden, 29,3 milyon TL'si (%5) kira gelirlerinden oluşmuştur. 2019 yılında market işletmeciliği net satış hasılatı 2018 yılına göre %69 düşüşle 162,6 milyon TL olarak gerçekleşmiş ve net satış hasılatı içindeki payı da %82'ye düşmüştür. Sözkonusu düşüşün temel sebepleri; Şirketin market işletmeciliği faaliyetlerinin gerektirdiği ölçekte işletme sermayesi temin etmekte yaşadığı güçlükler, 2019 yılından itibaren discount market zincirlerinin agresif büyüme stratejileri ile pazar paylarındaki artış sonucu, hiper-süper market anlayışıyla faaliyet yürüten Şirketin yaşadığı ciro kayıpları ve bu ciro kayıpları nedeniyle kapatmak zorunda kaldığı mağazalarının hasılatına olan olumsuz etkileridir. 2019 yılında Şirket 19 mağazasını kapatmıştır. 2019 yılında kira gelirleri 2018 yılına göre %24'lük artışla 36,4 milyon TL'ye çıkmış ve net satış hasılatı içindeki payı da %18 seviyesinde gerçekleşmiş olmasına rağmen; bu artış, market işletmeciliği faaliyetlerindeki hasılat kaybını telafi etmekte yeterli olmamıştır.

2018 ve 2019 yıllarında market işletmeciliği faaliyetlerinin sebep olduğu yüksek oranlı zararlar nedeni ile işletme sermayesi temininde güçlük yaşayan Şirket 2020 yılında da verimlilik odaklı değerlendirmeler sonucunda 29 mağazasını kapatmıştır. 2020 yılı içerisinde gerçekleştirilen sermaye artışının olumlu etkisi ile ve kapatılan verimsiz mağazalar nedeni ile; nispeten küçülen yapıya yeterli olacak işletme sermayesi temin edilmiş ve raflardaki doluluk ve bulunurluk sağlanmıştır. Ancak tüm reklam, pazarlama girişimlerine ve rekabetçi fiyat uygulamalarına rağmen, geçmiş yıllarda kaybedilen tüketicinin hedeflenen oranda geri kazanılması mümkün olmamıştır. Bu durumda, güçlü sermaye gruplarına ait discount market zincirlerinin agresif büyüme stratejileri ile tüketiciye ulaşma avantajları etkili olmuştur. 2020 yılı içerisinde pandemi şartlarında uygulanan kısıtlamalar nedeni ile AVM lerin uzun süreler kapalı kalması, toplam market hasılatının yaklaşık %45'inin sağlandığı 4 adet AVM içi hiper mağazalarımızın müşteri çekmekte güçlük yaşamasına sebep olmuştur. Tüm bu olumsuzluklara rağmen; 2020 yılında market işletmeciliği net satış hasılatı 2019 yılına göre %19 artışla 162,6 milyon TL'dan 192,9 milyon TL'na çıkmıştır. Pandemi şartlarında uygulanan kısıtlamalar nedeni ile uzun süreler kapalı kalan ve/veya faaliyetlerine sınırlamalar getirilen AVM'lerde yaşanan kira kayıpları nedeni ile; 2019 yılında 36,4 milyon TL olan kira gelirleri 2020 yılında %44 düşüşle 20,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılında Şirketin net satış hasılatı 2019 yılına göre %7 artışla 213,2 milyon TL olmuştur.

2018 yılında %21 olan Brüt Kar Marjı'nın 2019 yılında %28, 2020 yılında %23 olarak gerçekleştiği görülmektedir. 2019 yılı içinde kapatılan 19 mağazanın brüt satış karlılığına olumlu etkisi, 2020 yılı içinde kapatılan 29 mağaza ile gerçekleştirilememiştir. Bu durumun temel sebebi, küçülen yapıda daralan tedarik ihtiyacı nedeni ile birim tedarik maliyetlerinin artmış olmasıdır.

2018 yılında %9 olan Esas Faaliyet Kar Marjınının 2019 yılında %22, 2020 yılında %35 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. 2019 ve 2020 yıllarında peyderpey kapatılan 48 mağaza sonrası; muhasebe, bilgi işlem, pazarlama, satın alma gibi kısıtlı küçülmeye gidilebilen merkezi operasyon giderlerinin, faaliyetteki mağazaların hasılatı içindeki payları artmıştır.

2018 yılında %3 olan Finansman Gelir Gideri Öncesi Faaliyet Kar Marjınının 2019 yılında %19 a çıktığı, 2020 yılında ise zarar edilmesi nedeniyle -%22 gerçekleştiği görülmektedir. Bu durumun temel sebebi, Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler hesap kalemi içerisindeki 2018 yılında 49,1 milyon TL olan “yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları” hesap kaleminin 2019 yılında 2018 yılına göre %70 artışla 83,7 milyon TL, 2020 yılında ise 2019 yılına göre %71 azalışla 24,4 milyon TL olarak gerçekleşmesidir.

2018 yılında 37,4 milyon TL olan net finansman giderinin 2019 yılında 39,4 milyon TL, 2020 yılında ise 20,6 milyon TL olarak gerçekleştiği görülmektedir. Bu durumun temel sebebi, 2020 yılı içerisinde belirli bir dönem düşen faizler genel seviyesinin etkisi ile, bu dönemde finansal borçların çok daha düşük faiz oranları ile yapılandırılmış olmasıdır.

Faaliyet sonuçlarına ilişkin 2018, 2019 ve 2020 yılları itibariyle karşılaştırmalı değerlendirmelerde yer verilen “market işletmeciliği faaliyetlerinin sebep olduğu yüksek oranda zarar” nedeni ile, market işletmeciliği faaliyetlerinin sonlandırılması kararı alınmış ve uygulanmıştır. Şirketin 2021 yılı faaliyet sonuçları, aktif yapısında önemli yer tutan gayrimenkul portföyü ve ilave gerçekleştirilecek gayrimenkul yatırım faaliyetlerinin sonuçlarına bağlı olacaktır.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Temel Göstergeler	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019	Değişim %	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018	Değişim %
Toplam Gelir	213.193.079	198.984.801	7,14	198.984.801	550.041.178	-63,82
Brüt Kar	49.373.195	55.631.930	-11,25	55.631.930	115.418.780	-51,80
Faaliyet Karı / Zararı	- 73.648.618	- 43.982.582	67,45	- 43.982.582	- 46.939.770	-6,30

2018 yılında 550,0 milyon TL olan Satış Hasılatınının 2019 yılında 2018 yılına göre % 64 azalışla 199,0 milyon TL olarak gerçekleşmesinin temel sebebi, market işletmeciliği faaliyetlerinden elde edilen net satış hasılatındaki azalmadır. 550,0 milyon TL net satış hasılatınının 520,7 milyon TL’si (%95) market işletmeciliği faaliyetlerinden, 29,3 milyon TL’si (%5) kira gelirlerinden oluşmuştur. 2019 yılında market işletmeciliği net satış hasılatı 2018 yılına göre %69 düşüşle 162,6 milyon TL olarak gerçekleşmiş ve net satış hasılatı içindeki payı da %82’ye düşmüştür. Söz konusu düşüşün temel sebepleri; Şirketin market işletmeciliği faaliyetlerinin gerektirdiği ölçekte işletme sermayesi temin etmekte yaşadığı güçlükler, 2019 yılından itibaren discount market zincirlerinin agresif büyüme stratejileri ile pazar paylarındaki artış sonucu, hiper-süper market anlayışıyla faaliyet yürüten Şirketin yaşadığı ciro kayıpları ve bu ciro kayıpları nedeniyle kapatmak zorunda kaldığı mağazalarının hasılatına olan olumsuz etkileridir. 2019 yılında Şirket 19 mağazasını kapatmıştır. 2019 yılında kira gelirleri 2018 yılına göre %24’lük artışla 36,4 milyon TL’ye çıkmış ve net satış hasılatı içindeki payı da %18 seviyesinde gerçekleşmiş olmasına rağmen; bu artış, market işletmeciliği faaliyetlerindeki hasılat kaybını telafi etmekte yeterli olmamıştır.

2018 ve 2019 yıllarında market işletmeciliği faaliyetlerinin sebep olduğu yüksek oranlı zararlar nedeni ile işletme sermayesi temininde güçlük yaşayan Şirket 2020 yılında da verimlilik odaklı değerlendirmeler sonucunda 29 mağazasını kapatmıştır. 2020 yılı içerisinde gerçekleştirilen sermaye artışının olumlu etkisi ile ve kapatılan verimsiz mağazalar nedeni ile; nispeten küçülen yapıya yeterli olacak işletme sermayesi temin edilmiş ve raflardaki yeterli doluluk oranı ve bulunurluk sağlanmıştır. Ancak tüm reklam, pazarlama girişimlerine ve rekabetçi fiyat uygulamalarına rağmen, geçmiş yıllarda kaybedilen tüketicinin hedeflenen oranda geri kazanılması mümkün olmamıştır. Bu durumda, güçlü sermaye gruplarına ait discount market

zincirlerinin agresif büyüme stratejileri ile tüketiciye ulaşma avantajları etkili olmuştur. 2020 yılı içerisinde pandemi şartlarında uygulanan kısıtlamalar nedeni ile AVM'lerin uzun süreler kapalı kalması, toplam market hasılatının yaklaşık %45'inin sağlandığı 4 adet AVM içi hiper mağazalarımızın müşteri çekmekte güçlük yaşamasına sebep olmuştur. Tüm bu olumsuzluklara rağmen; 2020 yılında market işletmeciliği net satış hasılatı 2019 yılına göre %19 artışla 162,6 milyon TL'dan 192,9 milyon TL'na çıkmıştır. Pandemi şartlarında uygulanan kısıtlamalar nedeni ile uzun süreler kapalı kalan ve/veya faaliyetlerine sınırlamalar getirilen AVM lerde yaşanan kira kayıpları nedeni ile; 2019 yılında 36,4 milyon TL olan kira gelirleri 2020 yılında %44 düşüşle 20,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılında Şirketin net satış hasılatı 2019 yılına göre %7 artışla 213,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2018 yılında 115,4 milyon TL olan Brüt Satış Karınının 2019 yılında 2018 yılına göre %52 azalışla 55,6 milyon TL; 2020 yılında ise 2019 yılına göre %11 azalışla 49,4 milyon TL olarak gerçekleştiği görülmektedir. 2019 yılı içinde kapatılan 19 mağazanın brüt satış karlılığına olumlu etkisi, 2020 yılı içinde kapatılan 29 mağaza ile gerçekleştirilememiştir. Bu durumun temel sebebi, küçülen yapıda daralan tedarik ihtiyacı nedeni ile, birim tedarik maliyetlerinin artmış olmasıdır.

2018 yılında 46,9 milyon TL olan faaliyet zararının 2019 yılında 2018 yılına göre %6 azalışla 44 milyon TL; 2020 yılında ise 2019 yılına göre %67 artışla 73,6 milyon TL olarak gerçekleştiği görülmektedir. 2020 yılında görülen esas faaliyet zarar artışının temel sebebi; Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler hesap kalemi içerisindeki 2018 yılında 49,1 milyon TL olan "yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları" hesap kaleminin 2019 yılında 2018 yılına göre %70 artışla 83,7 milyon TL, 2020 yılında ise 2019 yılına göre %71 azalışla 24,4 milyon TL olarak gerçekleşmesidir.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Yoktur.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirketin yıllar itibarı ile Borçluluk Durumu Tablosu şu şekildedir:

Borçluluk Durumu (TL)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Kısa vadeli yükümlülükler	493.729.567	685.592.076	489.579.959
Teminatlı	352.361.835	334.088.829	121.336.598
Garantisiz/Teminatsız	141.367.732	351.503.247	368.243.361
Uzun vadeli yükümlülükler	275.426.302	264.740.977	173.267.852
Teminatlı	82.053.151	111.395.219	43.236.741
Garantisiz/Teminatsız	193.373.151	153.345.758	130.031.111
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	769.155.869	950.333.053	662.847.811
Özkaynaklar	784.333.204	585.377.363	555.688.678

TOPLAM KAYNAKLAR	1.553.489.073	1.535.710.416	1.218.536.489
-------------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Net Borçluluk Durumu(TL)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
A. Nakit	3.319.507	5.836.747	7.324.951
B. Nakit Benzerleri	20.617.357	-	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-	-	-
D. Likidite (A+B+C)	23.936.864	5.836.747	7.324.951
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-	-	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-	195.575.715	29.732.575
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin K.Va- deli Kısmı	352.361.835	138.513.114	91.604.023
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-	-	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	352.361.835	334.088.829	121.336.598
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I- E-D)	328.424.971	328.252.082	114.011.647
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	82.053.151	111.395.219	43.236.741
L. Tahviller	-	-	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-	-	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	82.053.151	111.395.219	43.236.741
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	410.478.122	439.647.301	157.248.388

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirketin bağlı ortaklığı ile birlikte, izahname tarihi itibarıyla cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi yoktur.

Finansal Durum Tablosu	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönen Varlıklar	280.926.066	442.073.183	300.491.906
Kısa Vadeli Yükümlülükler	493.729.567	685.592.076	489.579.959
İşletme Sermayesi	(212.803.501)	(243.518.893)	(189.088.053)

Şirketin bilanço yapısında gayrimenkul yatırım faaliyetleri kapsamında, duran varlıklar ağırlıklı yer tutmaktadır. Oysa gelir tablosu ve nakit akış tablosunda gelir/gideri belirleyici en önemli faktör, market işletmeciliği faaliyetleridir. Şirket market işletmeciliği faaliyetlerinden kaynaklanan işletme sermayesi ihtiyacını bilançonun duran varlık ağırlıklı yapısı nedeniyle, borçlanmak suretiyle karşılayabilmektedir¹. Şirketin çıkarılmış sermayesinin %300 oranında bedelli arttırılmak sureti ile 252.000.000.-TL'den 1.008.000.000.-TL 'na çıkarılması ile sağlanacak kaynak; Sermaye Piyasası Kurulu' nun sermaye artırımını nedeni ile ihraç ve halka arz edilecek paylara ilişkin işbu izahnameyi onaylaması ve sermaye artırımının beklenildiği şekilde gerçekleşeceği varsayımı ile; yaklaşık 445,5 milyon TL tutarındaki kısa ve uzun vadeli tüm finansal borçların tamamen kapatılması sonrasında kalacak 310,5 milyon TL, işletme sermayesi ihtiyaçlarının karşılanmasında kullanılacaktır. Bu kaynağın sağlanması durumunda gelecek 12 aylık dönemde Şirketin işletme sermayesi açığının kalmayacağı öngörülmektedir.

¹Şirketin market işletmeciliği faaliyetleri Ocak 2021 dönemi itibariyle sona erdirildiği göz önünde bulundurulmalıdır.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Hasılat	213.193.079	198.984.801	550.041.178
Satışların Maliyeti	163.819.884	143.352.871	434.622.398

Stoklar	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
İlk madde malzeme	17.268	265.532	1.562.710
Ticari mallar	9.671.278	18.208.113	46.486.947
Diğer stoklar	10.659.281	12.042.223	6.390.299
Toplam	20.347.827	30.515.868	54.439.956

2018 yılında 550,0 milyon TL olan Satış Hasılatı 2019 yılında 2018 yılına göre % 64 azalışla 199,0 milyon TL; 2020 yılında 2019 yılına göre %7 artışla 213,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılındaki 550,0 milyon TL net satış hasılatının 520,7 milyon TL'si (%95) market işletmeciliği faaliyetlerinden, 29,3 milyon TL'si (%5) kira gelirlerinden oluşmuştur. 2019 yılında market işletmeciliği net satış hasılatı 2018 yılına göre %69 düşüşle 162,6 milyon TL olarak gerçekleşmiş ve net satış hasılatı içindeki payı da %82 ye düşmüştür. Söz konusu düşüşün temel sebepleri; Şirketin market işletmeciliği faaliyetlerinin gerektirdiği ölçekte işletme sermayesi temin etmekte yaşadığı güçlükler, 2019 yılından itibaren discount market zincirlerinin agresif büyüme stratejileri ile pazar paylarındaki artış sonucu, hiper-süper market anlayışıyla faaliyet yürüten Şirketin yaşadığı ciro kayıpları ve bu ciro kayıpları nedeniyle kapatmak zorunda kaldığı mağazalarının hasılatına olan olumsuz etkileridir. 2019 yılında Şirket 19 mağazasını kapatmıştır. 2019 yılında kira gelirleri 2018 yılına göre %24'lük artışla 36,4 milyon TL ye çıkmış ve net satış hasılatı içindeki payı da %18 seviyesinde gerçekleşmiş olmasına rağmen; bu artış, market işletmeciliği faaliyetlerindeki hasılat kaybını telafi etmekte yeterli olmamıştır.

2018 ve 2019 yıllarında market işletmeciliği faaliyetlerinin sebep olduğu yüksek oranlı zararlar nedeni ile işletme sermayesi temininde güçlük yaşayan Şirket 2020 yılında da verimlilik odaklı değerlendirmeler sonucunda 29 mağazasını kapatmıştır. 2020 yılı içerisinde gerçekleştirilen sermaye artışının olumlu etkisi ile ve kapatılan verimsiz mağazalar nedeni ile; nispeten küçülen yapıya yeterli olacak işletme sermayesi

temin edilmiş ve raflardaki doluluk ve bulunurluk sağlanmıştır. Ancak tüm reklam, pazarlama girişimlerine ve rekabetçi fiyat uygulamalarına rağmen, geçmiş yıllarda kaybedilen tüketicinin hedeflenen oranda geri kazanılması mümkün olmamıştır. Bu durumda, güçlü sermaye gruplarına ait discount market zincirlerinin agresif büyüme stratejileri ile tüketiciye ulaşma avantajları etkili olmuştur. 2020 yılı içerisinde pandemi şartlarında uygulanan kısıtlamalar nedeni ile AVM lerin uzun süreler kapalı kalması, toplam market hasılatının yaklaşık %45'inin sağlandığı 4 adet AVM içi hiper mağazalarımızın müşteri çekmekte güçlük yaşamasına sebep olmuştur. Tüm bu olumsuzluklara rağmen; 2020 yılında market işletmeciliği net satış hasılatı 2019 yılına göre %19 artışla 162,6 milyon TL'dan 192,9 milyon TL'na çıkmıştır. Pandemi şartlarında uygulanan kısıtlamalar nedeni ile uzun süreler kapalı kalan ve/veya faaliyetlerine sınırlamalar getirilen AVM lerde yaşanan kira kayıpları nedeni ile; 2019 yılında 36,4 milyon TL olan kira gelirleri 2020 yılında %44 düşüşle 20,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Market işletmeciliği faaliyetlerindeki ve hasılatlarındaki daralmaya paralel olarak stoklarda da gerileme yaşanmıştır. 2018 yılında 54,4 milyon TL olan stoklar, 2019 yılında 2018 yılına göre %44 azalışla 30,5 milyon TL'ye; 2020 yılında ise 2019 yılına göre %33 azalışla 20,3 milyon TL'ye düşmüştür¹.

¹Şirketin market işletmeciliği faaliyetlerinin Ocak 2021 dönemi itibariyle sona erdirildiği göz önünde bulundurulmalıdır.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

Şirketin market işletmeciliği faaliyetleri, Ocak 2021 dönemi itibariyle sona ermiştir. Faaliyetleri sona erdirilen mağazalarının ve demirbaşlarının devam eden devir/satış işlemlerinin ne şekilde sonuçlanacağına getirdiği belirsizlik dikkate alınmalıdır. Şirket 2021 yılından itibaren halihazırda elde etmeye devam ettiği yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirleri ve bu dönemden itibaren gayrimenkul proje yatırımı faaliyetlerine ağırlık verecektir. Ocak 2021 döneminden itibaren tamamıyla odaklanılacak gayrimenkul yatırım faaliyetleri kapsamında planlanan projelerin hayata geçirilmesi noktasında mevcut belirsizlik dikkate alınmalıdır.

13. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri: Yoktur.

13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar: Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu: Yoktur.

13.4. Kâr tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama: Yoktur.

13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibariyle hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi: Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. Organizasyon Yapısı:



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi :

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi	Sermayedeki Payı	
					(TL)	(%)
Tayfun Bora Kumru	Yönetim Kurulu Başkanı	Musalla Bağları Mahallesi Kule Caddesi Kule Plaza İş Merkezi Kat:36 No:2 KONYA	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl 3 ay	-	-
Yavuz Arıyan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Musalla Bağları Mahallesi Kule Caddesi Kule Plaza İş Merkezi Kat:36 No:2 KONYA	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl 3 ay	-	-
Necmi Özdemir	Yönetim Kurulu Üyesi	Musalla Bağları Mahallesi Kule Caddesi Kule Plaza İş Merkezi Kat:36 No:2 KONYA	-	3 Yıl / 2 Yıl 3 ay	-	-
Hasan Özülkü	Yönetim Kurulu Üyesi	Musalla Bağları Mahallesi Kule Caddesi Kule Plaza İş Merkezi Kat:36 No:2 KONYA	-	3 Yıl / 2 Yıl 3 ay	-	-
Süleyman Kılıç	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Musalla Bağları Mahallesi Kule Caddesi Kule Plaza İş Merkezi Kat:36 No:2 KONYA	-	3 Yıl / 2 Yıl 3 ay	-	-
Fatma Ölmez	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Musalla Bağları Mahallesi Gökler Sokak No:4 Selçuklu 42060 KONYA	-	3 Yıl / 2 Yıl 3 ay	-	-

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				TL	%
Nurettin Örücü	Genel Müdür Yardımcısı	Musalla Bağları Mah. Gökler Sok.No:4 Selçuklu/KONYA	Bölge Müdürü	-	-

14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

Şirket 1991 yılında kurulmuştur.

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yoktur.

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Tayfun Bora Kumru- Yönetim Kurulu Başkanı

İzmir Atatürk Lisesi'ni bitirdikten sonra Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden 1986 yılında mezun olmuştur. Üniversite mezuniyetinin ardından dil eğitimi için gittiği İngiltere'de 6 yıl kalmıştır. Askerlik hizmeti nedeniyle yurda döndükten sonra sırasıyla Elf, Adidas ve DHL gibi uluslararası şirketlerde orta ve üst düzey yönetici olarak çalışmıştır. Daha sonra 2003 yılından 2017 yılına kadar kurucu ortağı olduğu CT İç ve Dış Ticaret Danışmanlık Hizmetlerinde çalışma hayatına devam etmiştir.

Yavuz Arıyan- Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1975 yılında Ankara'da doğdu. İlk orta ve lise eğitimini Ankara'da tamamladı. 2001 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi Bölümünden mezun oldu. Demirbank, HSBC Bank ve Finansbank'ta farklı bölümlerde yönetici, bir fabrikanın Finans yöneticisi ve son olarak da uluslararası ticaret firmasında koordinatör olarak çalıştı.

Necmi Özdemir - Yönetim Kurulu Üyesi

1972 yılında İstanbul'da doğdu. Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümünden 1994 yılında mezun oldu. İş hayatına Rumeli Holding'de Denetim Uzman Yardımcısı olarak başlayan Necmi Özdemir, sırası ile Merko Holding ve Işıklar Holding Şirketlerinde uzun yıllar Denetim Birim Yöneticiliği görevlerinde bulunmuştur. SMMM, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisanslarına sahip olan Necmi Özdemir 2020 yılı Ocak dönemi itibarı ile İttifak Holding İç Denetim Direktörlüğü görevine atanmıştır.

Hasan Özülkü - Yönetim Kurulu Üyesi

1963 Konya doğumlu olan Hasan Özülkü, Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi'nde lisans eğitimini tamamlamıştır. 1982 yılında başladığı kariyer hayatında farklı şirketlerde muhasebe müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. 1998 yılında İttifak Holding iştiraklerinden olan İmaş Makine'de muhasebe müdürü olarak göreve başlayan Özülkü, 2001 yılında aynı şirketin genel müdür yardımcılığına atanmıştır. 2007 yılında İttifak Holding'e Muhasebe Müdürü olarak atanan Özülkü, 2010 yılında mali ve idari işler koordinatörlüğü'ne, 2012 yılında da İcra Kurulu Üyeliğine atanmıştır. İngilizce bilen ve üç çocuk babası olan Özülkü, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir belgesine sahiptir.

Süleyman Kılıç – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1960 Yılında Edirne İli Keşan İlçesinde doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümünden 1986 Yılında mezun oldu. İş hayatına 1988 yılında SSK Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. 1992 Yılında Müfettişliğe atandı. 2000-2002 Yıllarında SSK Edirne İl Müdürü olarak görev yaptı. 2002 Yılında SSK Başmüfettişliğine atandı. 2006 Yılında SSK Teftiş Kurulu Başkanlığı Refakat Müfettişi

(Başkan Yardımcısı) olarak görev yaptı. Kurumların birleştirilmesinden sonra 2014 yılında A Sınıfı İş Güvenliği uzmanlığını da aldıktan sonra Sosyal Güvenlik Kurumundan Başmüfettiş olarak emekli oldu. Halen, iş ve sosyal güvenlik alanında danışman olarak faaliyet göstermektedir.

Fatma Ölmez – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1973 Trabzon doğumludur. 1988 yılında başladığı muhasebe mesleğinde, 2008 yılından itibaren Bağımsız olarak Mali Müşavirlik ünvanı ile faaliyetlerini sürdürmektedir. 2011-2013 dönemi Mali Müşavirler Muhasebeciler Birliği Derneği Üsküdar Şubesi Yönetim Kurulu Saymanlığı, 2012-2013 dönemi Üsküdar Oda Temsilci Yardımcılığı, 2013-2016 Dönemi Üsküdar Oda Temsilciliği, 2016 Yılı Türmob Delegeliği, 2016-2019 dönemi Üsküdar Oda Temsilciliği, 2019 yılı Türmob delegeliği ,2019 Mayıs ayından itibaren ise İSM MMO Denetleme Kurulu üyeliği halen devam etmektedir.

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Tayfun Bora Kumru

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
İttifak Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	22.254,91	0,0000554	Evet
Adese Gayrimenkul Yatırım .A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
İmaş Makine Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Aralık 2019'dan sonra)	Evet			
Seha İnş.Müh.Mad.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
Selet Entegre Et ve Süt Ürünleri San. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
Seleks İç ve Dış Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
Konestaş Konya Gıda Petrol Hayvancılık Eğitimcilik San. Tic A.ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Aralık 2019'dan sonra)	Evet			

İrent Oto Kiralama Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
Big Planlama Yönetim ve Müşavirlik A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
Aden Dijital Hizmetler Lojistik İç ve Dış Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
AES Sigorta Aracılık Hizm. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
Kule Yönetim Organizasyon Ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
Selva İç ve Dış Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
İM İnşaat Mimarlık Mühendislik Müteahhitlik Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-

Yavuz Arıyan

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
İttifak Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	12.349,20	0,0000322	Evet
Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
İmaş Makine Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
Seha İnş.Müh.Mad.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
Selet Entegre Et ve Süt Ürünleri San. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
Seleks İç ve Dış Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-

Konestaş Konya Gıda Petrol Hayvancılık Eğitimcilik San. ve Ticaret A.ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Aralık 2019'dan sonra)	Evet			
İrent Oto Kiralama Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
Big Planlama Yönetim ve Müşavirlik A.ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Aralık 2019'dan sonra)	Evet			
Aden Dijital Hizmetler Lojistik İç ve Dış Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
AES Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
Kule Yönetim Organizasyon Ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Aralık 2019'dan sonra)	Evet			
Selva İç ve Dış Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
1M İnşaat Mimarlık Mühendislik Müteahhitlik Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-

Necmi Özdemir

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
İttifak Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Temmuz 2020'den sonra)	Evet	12.598,00	0,0000328	Evet
Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Ağustos 2020'den sonra)	Evet	-	-	-
Seleks İç ve Dış Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Temmuz 2020'den sonra)	Evet	-	-	-
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Temmuz 2020'den sonra)	Evet	-	-	-
İrent Oto Kiralama Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Temmuz 2020'den sonra)	Evet	-	-	-
Aden Dijital Hizmetler Lojistik İç ve Dış Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Temmuz 2020'den sonra)	Evet	-	-	-
AES Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Temmuz 2020'den sonra)	Evet	-	-	-

Kule Yönetim Organizasyon Ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Temmuz 2020'den sonra)	Evet			
Selva İç ve Dış Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Temmuz 2020'den sonra)	Evet	-	-	-
İM İnşaat Mimarlık Mühendislik Müteahhitlik Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Temmuz 2020'den sonra)	Evet	-	-	-
İmaş Makine Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Aralık 2020'den sonra)	Evet	-	-	-
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Aralık 2020'den sonra)	Evet			

Hasan Özülkü

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Ağustos 2020'den sonra)	Evet	-	-	-
AES Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Temmuz 2020'den sonra)	Evet	-	-	-
İmaş Makine Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Aralık 2020'den sonra)	Evet	-	-	-
İrent Oto Kiralama Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Temmuz 2020'den sonra)	Evet	-	-	-
Kule Yönetim Organizasyon Ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Temmuz 2020'den sonra)	Evet			
Konestaş Konya Gıda Petrol Hayvancılık Eğitimcilik San. ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Aralık 2019'dan sonra)	Evet			
Selet Entegre Et ve Süt Ürünleri San. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-

Süleyman Kılıç

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
İttifak Holding A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-

Adese AVM Tic.A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (Aralık 2019'dan sonra)	Evet	-	-	-
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Şubat 2021'den sonra)	Evet			

Fatma Ölmez

Şirket	Görevi (Başkan/Başkan Vekili/Üye...vb)	Görevi devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (TL)	İlgili Şahsın Ortaklık Dönemine Ait En Son Sermaye Payı (%)	Ortaklığı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
İttifak Holding A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (Temmuz 2020'den sonra)	Evet	-	-	-
Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (Ağustos 2020'den sonra)	Evet	-	-	-
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Şubat 2021'den sonra)	Evet			

14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçaklığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

2020 yılında Şirketin yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere 2.378.666.-TL ücret ve diğer ödemeler gerçekleştirilmiştir.

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Bulunmamaktadır.

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi	Sermayedeki Payı	
					(TL)	(%)
Tayfun Bora Kumru	Yönetim Kurulu Başkanı	Musalla Bağları Mahallesi Kule Caddesi Kule Plaza İş Merkezi Kat:36 No:2 KONYA	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl 3 ay	-	-
Yavuz Arıyan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Musalla Bağları Mahallesi Kule Caddesi Kule Plaza İş Merkezi Kat:36 No:2 KONYA	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl 3 ay	-	-
Necmi Özdemir	Yönetim Kurulu Üyesi	Musalla Bağları Mahallesi Kule Caddesi Kule Plaza İş Merkezi Kat:36 No:2 KONYA	-	3 Yıl / 2 Yıl 3 ay		

Hasan Özülkü	Yönetim Kurulu Üyesi	Musalla Bağları Mahallesi Kule Caddesi Kule Plaza İş Merkezi Kat:36 No:2 KONYA	-	3 Yıl / 2 Yıl 3 ay	-	-
Süleyman Kılıç	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Musalla Bağları Mahallesi Kule Caddesi Kule Plaza İş Merkezi Kat:36 No:2 KONYA	-	3 Yıl / 2 Yıl 3 ay	-	-
Fatma Ölmez	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Musalla Bağları Mahallesi Gökler Sokak No:4 Selçuklu 42060 KONYA	-	3 Yıl / 2 Yıl 3 ay	-	-

Yönetim kurulu üyeleri İhraçının 20 Ağustos 2020 tarihli olağan genel kurul toplantısında 3 yıllığına seçilmiştir.

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yönetim kurulu üyelerine iş ilişkisi sona erdirildiğinde sadece hak ettiği kadar maaş ödemesi yapılır. Yönetimde söz sahibi personele iş ilişkisi sona erdiğinde işveren tarafından gerçekleştirilen çıkış ise kıdem, ihbar, var ise yıllık izin ücreti ödemeleri yapılır.

16.3. İhraçının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesini teminen; SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda Yönetim Kuruluna bağlı olarak görev yapmak üzere Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur.

Denetimden Sorumlu Komite;

Şirket'in muhasebe sisteminin denetimi, finansal bilgilerin denetimi ve kamuya açıklanması, Bağımsız Denetim Kuruluşunun seçimi ve ortaklığın iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi amacıyla görev yapmak üzere çalışmalar yapar.

20.08.2020 tarihi yönetim kurulu toplantı kararıyla Denetimden Sorumlu Komite üyeliklerine; Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi 'Fatma Ölmez'" başkan olarak, Bağımsız yönetim kurulu üyesi " Süleyman Kılıç "ın üye olarak seçilmesine karar verilmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi;

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar. Komite, başta pay sahipleri olmak üzere tüm menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek Şirket risk yönetimi sisteminin oluşturulması ve geliştirilmesine yönelik öneri ve görüşlerini, yazılı olarak Yönetim Kurulu'na sunar.

20.08.2020 tarihi yönetim kurulu toplantı kararıyla Riskin Erken Saptanması Komitesi üyeliklerine; Bağımsız yönetim kurulu üyesi " Süleyman Kılıç"ın başkan olarak, Yönetim kurulu üyesi "Necmi Özdemir"ın üye olarak seçilmesine karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi;

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur. Komite, Şirket'in yatırımcılar ile iletişimine ilişkin temel esasları belirler, bunları düzenli olarak gözden geçirir. Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket ile pay sahipleri arasında etkin iletişimin sağlanması, yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesi ve çözüme ulaştırılması amacıyla hizmet eden geliştirici önerileri Yönetim Kurulu'na sunar.

20.08.2020 tarihi yönetim kurulu toplantı kararıyla Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliklerine; Bağımsız yönetim kurulu üyesi "Fatma Ölmez"ın başkan olarak, Bağımsız Yönetim kurulu üyesi "Süleyman Kılıç"ın üye olarak Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi ve "Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı" ile "Kurumsal Derecelendirme Lisansı"na sahip "Hasan Özülkü"nün üye olarak seçilmiştir,

16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen Kurumsal Yönetim Tebliği'nin uygulanmasına dönük gruplamada 3. Grup şirketler arasında yer almaktadır. Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanması konusunda azami özen göstermektedir.

16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Pay sahipleri ile ilişkiler birimi, pay sahiplerinin haklarının kullanılması konusunda faaliyet gösteren, yönetim kuruluna raporlama yapan ve yönetim kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlayan birimdir. Birimde çalışan personelin iletişim bilgileri şu şekildedir:

Adı-Soyadı	Unvanı	Öğrenim Durumu	Sahip Olduğu Sermaye Piyasası Lisansları	Adresi	E-posta	Telefon Faks
Etem Uyandıran	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi	Üniversite		Musalla Bağları Mah. Gökler Sok. No: 4 Selçuklu/42060 KONYA	Etem.uyandi-ran@adese.com.tr	0.332.221 40 40 0.332.221 42 35
Hasan ÖZÜLKÜ	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi	Yüksek Lisans	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı(207802) - Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	Musalla Bağları Mahallesi Kule Caddesi Kuleplaza Kat:35 No:2 Selçuklu 42060 KONYA	hasan.ozulku@ittifak.com.tr	03322213999 03322213966

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama:

Yıl	Beyaz Yaka	Mavi Yaka	Genel Toplam
2018	126	1408	1534
2019	80	882	962

2020	67	200	267 ¹
------	----	-----	------------------

Beyaz ve Mavi yaka çalışanların tamamı, Konya ilinde çalışmaktadır.

¹Market işletmeciliği faaliyetlerinin sonlandırılması kapsamında yürütülen faaliyetler sonucu, izahname tarihi itibarıyla personel sayısı 27 dir.

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Şirketin Olağanüstü Genel kurul toplantısı 07.04.2021 tarihinde yapılmış olup; son genel kurul toplantı tarihi ve 28.05.2021 tarihi itibarıyla % 5 ve daha fazla sermaye veya oy hakkına sahip ortaklar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi						
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı					
	28.05.2021			07.04.2021 (Genel Kurul Tarihi İtibarıyla)		
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	(TL)	(%)	(%)	(TL)	(%)	(%)
İttifak Holding A.Ş.	17.640.000	7.00	53.03	17.640.000	7	53.03
Diğer	234.360.000	93.00	46.97	234.360.000	93	46.97
TOPLAM	252.000.000	100	100	252.000.000	100	100

Şirketin % 5 ve üzeri sermaye ve oy hakkı olarak İttifak Holding A.Ş. harici gerçek ve tüzel kişi dolaylı sahibi bulunmamaktadır.

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Şirketin %5 'den fazla ortaklık oranına sahip İttifak Holding A.Ş.'nin 17.640.000 adet A grubu imtiyazlı hissesi bulunmaktadır. A grubu pay sahipleri, şirket esas sözleşmesinin 7.maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin ½ 'sini aday gösterme ve esas sözleşmenin 15.maddesi uyarınca genel kurullarda her bir pay

için 15(on beş) oy hakkına sahiptir. Dolayısıyla İttifak Holding A.Ş.' nin genel kurullarda toplam oyu 264.600.000 adettir. (Toplam oyların % 53,03)

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama / Hamiline	İmtiyazların Türü	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam TL	Sermayeye Oranı %
A	Nama	İmtiyazlı	1	17.640.000	7
B	Hamiline	İmtiyazsız	1	234.360.000	93

Esas sözleşmenin YÖNETİM KURULU başlıklı 7. Maddesi a bendi uyarınca; Şirket Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu hükümlerine gören fazla üç yıllığına seçilecek en az altı en fazla oniki üyeli bir Yönetim Kurulu tarafından yönetilir. Yönetim Kurulu Üyelerinin 1/2 'si (A) grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından Genel Kurul'ca seçilirler. Bağımsız üyeler sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenir.

Esas sözleşmenin OY HAKKI VE KULLANMA ŞEKLİ başlıklı 15. Maddesi uyarınca; Şirketin yapılacak olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantılarında her bir A Grubu pay sahibine 15 (onbeş), her bir B Grubu pay sahibine 1 (bir) oy hakkı tanır.

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Şirketin (A) Grubu payları, Ana Sözleşme'nin 7. ve 15. maddeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu üyelerinin belirlenmesi ve oy hakkı kullanımında imtiyaza sahiptir.

Yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasını engellemeye yönelik alınmış özel bir tedbir olmamakla birlikte; Şirketin Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun hazırlanan esas sözleşmesi ve TTK, SPK mevzuatları ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumu önceliklendiren yönetim anlayışı hakimiyetin kötüye kullanılmasını engelleyici tedbirler olarak belirtilebilir.

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31.Ara.20	31.Ara.19	31.Ara.18
Selet Entegre Et ve Süt Ürnل.San.ve Tic.A.Ş	3.331.994	-	104.22
Big Planlama Yönetim ve Müşavirlik A.Ş.	70.01	1.006.959	645.855
İttifak Holding A.Ş.	21.016	8.960.864	7.530.829
Seha İnşaat Müh.Mad.Turz.San.ve Tic.A.Ş.	-	4.737.613	5.557.265
Orta Anadolu Yapı Denetim A.Ş.	-	125.08	109.446
Seleks İç ve Dış Ticaret A.Ş.	-	86.364	86.364
İrent Oto Kiralama Tic.A.Ş.	-	-	288.297
İmaş Makina San. A.Ş.	-	-	97.921
AES Sigorta Aracılık Hizm.A.Ş.	-	-	70.031
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim San.ve T	-	-	400
Toplam	3.423.020	14.916.880	14.490.628

İlişkili taraflara ticari borçlar	31.Ara.20	31.Ara.19	31.Ara.18
İttifak Holding A.Ş.	38.932.184	48.631.360	33.358.520
Seha İnşaat Müh.Mad.Turz.San.ve Tic.A.Ş.	12.844.828	31.231.180	30.878.076
İmas Makina Sanayi A.Ş.	5.671.336	13.538.364	7.027.168
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim San.ve T	1.078.689	2.524.575	1.027.084
AES Sigorta Aracılık Hizm.A.Ş.	277.429	313.296	247.946
İttifak İnş. Müh. Müt. Tic. A.Ş.	238.432	238.432	238.432
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	56.585	408.705	2.304.930
İrent Oto Kiralama Tic.A.Ş.	4.718	57.793	542.312
Selet Entegre Et ve Süt Ürün. San. Ve Tic. A	-	13.294.078	10.442.643
Big Planlama Yönetim ve Müşavirlik A.Ş.	-	6.781.778	4.972.223
İM İnşaat Mimarlık Müh.Müt. Ve Tic.A.Ş.	-	788.948	788.948
Seleks İç ve Dış Ticaret A.Ş.	-	140.866	140.866
Toplam	59.104.201	117.949.375	91.969.148

İlişkili taraflara diğer borçlar	31.Ara.20	31.Ara.19	31.Ara.18
İttifak Holding A.Ş.	-	94.123.092	68.753.377
Seha İnşaat Müh.Mad.Turz.San.ve Tic.A.Ş.	5.794.838	30.829.593	26.058.664
Big Planlama Yönetim ve Müşavirlik A.Ş.	1.465.915	21.738.536	-
Asaf 3.İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş	350.000	-	-
Ödenecek Temettüleri (*)	1.792	1.792	1.792
Toplam	7.612.545	146.693.013	94.813.833

İlişkili taraflara diğer alacaklar	31.Ara.20	31.Ara.19	31.Ara.18
İttifak Holding A.Ş.	221.971.475	381.514.594	189.488.924
İmas Makina Sanayi A.Ş.	1.062.365	1.062.365	1.062.365
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	139.000	-	3.889.461
Asaf 3.İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş	-	327.932	-
Toplam	223.172.840	382.904.891	194.440.750

İttifak Holding A.Ş., Selet Entegre Et ve Süt Ürün. San. ve Tic. A.Ş., Big Planlama A.Ş.'den olan ticari alacak tutarları, şirketlere vermiş olduğumuz yemek bedelleri, ofis kira bedelleri ve hediye kartı yüklemelerinden kaynaklanmaktadır.

Diğer çeşitli alacaklarda yer alan İttifak Holding A.Ş. alacağı, şirketin ödünç alacağı ve vefa hakkı tesis edilmesinden kaynaklı alacak tutarıdır.

İlişkili taraflara ticari borçlar ;

- Selva Gıda San. A.Ş.' den marketlerde satışını gerçekleştirdiği makarna, irmik, buğday ürünleri alımı yapmaktadır.
- İttifak Holding A.Ş. ,Grup'a yönetim danışmanlığı hizmeti sunmaktadır.
- Seha İnş. Müh. Müt. Maden. San. ve Tic. A.Ş.'den 7 renk inşaat projesine istinaden yapılan alımlardan kaynaklanmaktadır.
- Grup İmaş Makina Sanayi A.Ş.'den yurtdışı satış işlemlerine konu alan değirmen malzeme ve ekipmanlarının alımından kaynaklanmaktadır.
- Belya Turizm İns. Enerji Bilişim San.ve Tic. A.Ş.'den program bakım ve destek faaliyetlerinin alımını yapmaktadır.

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

İlişkili taraflar gelirlerinin net satış hasılatı içindeki oranı 31.12.2018 tarihinde %6,28; 31.12.2019 tarihinde %32,44; 31.12.2020 tarihinde %8,66'dır.

İlişkili taraflarla olan işlemler	31.Ara.20	31.Ara.19	31.Ara.18
Toplam Satışlar	213.193.079	198.984.801	550.041.178
İlişkili taraf gelirleri	18.451.913	64.560.106	34.555.419
Net Satışlara Oranı	8,66%	32,44%	6,28%
İlişkili taraf giderleri	13.805.155	26.468.872	93.622.268
Net Satışlara Oranı	6,48%	13,30%	17,02%

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirketin çıkarılmış sermayesi 252.000.000 (İki yüz elli iki milyon) TL'dir. Bu sermaye, her biri 1 TL nominal değerinden 234.360.000 adet (B) grubu hamiline, 17.640.000 adet (A) grubu nama yazılı paylara ayrılmıştır.

Yönetim Kurulu, 2021-2025 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve itibari değerinin üstünde pay çıkarmaya hissedarların rüçhan hakkını kısmen veya tamamen kısıtlamaya ve bu hususlarda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000 (İki milyar) TL olup, bu sermaye miktarı her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) değerinde 2.000.000.000 (İki milyar) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2021-2025 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Fiili Dolaşımda Bulunan Payların Toplam Nominal Değeri(TL)	231.729.245	117.065.363	37.069.944
Toplam Sermaye (TL)	252.000.000	126.000.000	126.000.000
Fiili Dolaşım Oranı (%)	91,95	92,90	29,42

Aynı sermaye ödemesi yoktur.

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

20.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Şirketimiz paylarından, ana ortak İttifak Holding A.Ş. de 17.640.000 adet A grubu imtiyazlı hisse ve Selva Gıda San.A.Ş. de 193.400 adet B grubu borsada işlem görebilir hisse senedi bulunmaktadır.

20.6. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

20.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Şirket, 2020 yılı içerisinde 126.000.000.-TL olan çıkarılmış sermayesini kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, tamamı nakit olmak üzere 126.000.000.- TL arttırarak 252.000.000.-TL'ye çıkarmıştır. Sermaye arttırım işlemi, Konya Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 09.04.2020 tarihinde tescil ve ilan edilmiştir.

20.9. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Şirket, 2020 yılı içerisinde 126.000.000.-TL olan çıkarılmış sermayesini kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, tamamı nakit olmak üzere 126.000.000.- TL arttırarak 252.000.000.-TL'ye çıkarmıştır. Arttırılan 126.000.000.-TL nominal payın 8.820.000 adet A grubu nama yazılı, 117.180.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmiştir.

20.10. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirketin (A) grubu nama yazılı % 7 (17.640.000.-adet) imtiyazlı paylar borsada işlem görmemektedir. (B) grubu hamiline yazılı % 93 (234.360.000.-adet) paylar borsada işlem görmektedir.

20.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

20.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirketin Esas Sözleşmesine Şirket kurumsal web sitesi olan www.adese.com.tr ve KAP'ın internet sitesi olan www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir. Şirket Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usülleri Hakkında İç Yönerge 11.07.2013 tarihli, 8361 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

20.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirketin Esas Sözleşmesinin “Şirketin Maksat ve Konusu” başlıklı 3. Maddesine göre Şirketin maksat ve konusu başlıca şunlardır:

1-Tarım ürünleri, Hayvan ürünleri, Su ürünleri ve her türlü kuru ve sulu ziraatçılık ile bunlara dayalı olarak üretilen her türlü gıda maddelerinin sınai alanda üretilen her türlü gıda maddelerinin üretimi, imalatı ticareti, pazarlaması, ithalat ve ihracatının yapılması.

2-Her türlü canlı hayvan üretmek, üretim için gerekli bahçeler, seralar, besihaneler, çardaklar kurmak. Canlı hayvan ürünlerinin elde edilmesi için kesimhaneler, yün ve tiftik tesisleri, iplik ve tekstil dokuma tesisleri kurmak. Deri, kösele, kürk, halı, kilim ve diğer yan ürünlerinin imalatını, ticaretini, pazarlamasını, ithalat ve ihracatını yapmak.

3-Yurt içinde ve yurt dışında konut, işyeri, çarşı, han ve siteler, fabrika otel, mayel, cami, hastane binaları ve diğer her çeşit binalar, karayolları demiryolları, karayolu ve demiryolu tünelleri, köprüler, istasyonlar, metrolar, gölet ve barajlar, petrol, tabii gaz, hava gazı tesisleri ve boru hatları, petrol tankları ve tesisleri, ıslah, sulama, içme suyu ve kanalizasyon tesislerinin normal ve prefabrik olarak inşasını yapmak. Nakliyat, harfiyat ve dekopaj işlerini yapmak. Resmi ve özel her türlü sosyal, ticari, sınai binalar, fabrikaları, atölyeler ve konutları arsa karşılığı olarak inşa etmek. Müteahhitlik hizmetlerini yürütmek. Arsalar satın alarak parselasyonunu yapmak, imar düzenlemelerini yapmak, parseller olarak toplu şekilde satmak.

4-İnşaat ve yapı sanayinin emtia ve malzemelerini, elektrik, su ve kalorifer tesisatı, asansör, kereste, cam, sıhhi tesisat ve havalandırma sanayi ile ilgili olan ve yan sanayi dallarında atölyeler, fabrikalar kurmak, yukarıda sayılan işlerin imalatını yapmak, almak, satmak, pazarlamak, ithalat ve ihracatını yapmak.

5-Eğitim ve öğretim araçları, gereçleri, malzemeleri ticaretini, imalatını ithalatını ve ihracatını yapmak. Sinema video, TV özel filmleri çekimini yapmak, sinema ve video kulüpleri çalıştırmak, sinema filmleri ve video bantlarının ticaretini, ithalat ve ihracatını yapmak. Kültürel ve sosyal içerikli basın ve yayın faaliyetlerinde bulunmak. Bu amaç doğrultusunda günlük, haftalık, aylık gazete, dergi, kitap, ansiklopedi çıkarmak, basmak, dağıtımını yapmak.

6-Her türlü açık ve kapalı spor tesis ve kompleksleri yapmak, bunları işletmek, özel spor okulları açmak, işletmek, işletme haklarını başkalarına devretmek, açılmış spor okulları ile tesisleri devralmak, kiralamak. Spor kulüpleri kurmak.

7-Tıp alanında teşhis tedavi ve tahlil laboratuvar veya klinikleri kurmak özel hastane açmak. Bunları kiraya vermek, kiralamak, bunlarla ilgili olarak ilgili ticari, mali, teknik konularda danışmanlık yapmak, proje ve fizibilite raporu ve pazar araştırması hazırlamak.

8-Her türlü tıbbi malzemeler, hastane araç ve gereçleri, tıbbi aletler, laboratuvar araç ve gereçleri, yedek parçaları, ölçü, tartı ve kontrol aletleri ve cihazları, elektrikli ve elektronik aletlerin ticareti, imalatı ithalat ve ihracatını yapmak.

9-Evlerde, işyerlerinde, sanayilerde kullanılan elektrikli, pilli, elektronik, mekanik ve gazla çalışan motorlu ve motorsuz her türlü dayanıklı ve dayanıksız tüketim mallarının madeni, ahşap ve plastikten yapılmış mobilya ve mutfak eşyaları ticareti imalatı, ithalat ve ihracatını yapmak. Bilgisayar ve bilgi işlem ile ilgili mekanik ve elektronik cihazların imalatı, ithalatı, ihracatı, bilgisayar satış merkezleri ve servisleri açmak.

10-Matbaacılık, metal ve kağıt üzeri baskı işleri, ambalaj, teneke ve oluklu mukavva, karton kutu sanayi ve bu işlerle ilgili olarak matbaa, ambalaj makinaları, tesisleri kurmak, kağıt ve kağıda dayalı her türlü kimyasal ve sınai tesisleri kurmak, imal etmek. Kırtasiyecilik, kitapçılık ve büro araç ve gereçleri imalatını, ticaretini, pazarlamasını, ithalat ve ihracatını yapmak.

11-Otobüs, otomobil, kamyon, minibüs, traktör, çekici, dorse, remork ziraat, iş ve değirmen makinaları ile her türlü motorlu ve motorsuz taşıt ve makinaların alım ve satımı imalat ve tamirat ve tadilatlarını yapmak ve yaptırmak. Bunlarla ilgili acentalık, bayilik ve müesseselikler almak ve vermek. Bu taşıt ve makinaların yedek parça, aksesuar, lastik ve diğer her türlü parçalarının imali, ticareti ve pazarlaması.

12-Petrol ürünlerine dayalı her türlü kimyasal tesisler kurmak, akaryakıt istasyonları açmak, bu ürünleri pazarlamak, ticaretini yapmak. Her türlü petkim ürünlerinin, lastik ve kauçuk imalatı ticareti ve pazarlamasını yapmak.

13-Yurt içinde ve yurt dışında taşımacılık hizmetleri yapmak, bunlar için kara, hava ve deniz taşıma araçlarını ve gerekli aksam ve parçalarını yurt içinden ve yurt dışından almak, kiraya vermek, kiralamak, nakliye filoları kurmak, komisyonculuğunu yapmak, bu vasıtalar ile yurt içi ve yurt dışı turistik seyahat organizasyonları yapmak.

14-Kum, çakıl, taş, mermer, kireç, tuğla ve kiremit ocakları ile inşaatla ilişkin sair ocak ve maden işletmeciliği yapmak. İnşaat montaj ve tesis işlerinde kullanılan iş makinaları ile diğer makinaların ticareti, pazarlanması, ithalat ve ihracatını yapmak.

15-Mali ve teknik konularda mühendislik, araştırmacılık, müşavirlik hizmetleri, proje çizim ve tasarımları yapmak. Her türlü tanıtım, reklam, tasarım, grafiker hizmetlerini yapmak.

16-Eğitim ve öğretim faaliyetleri içinde Türkçe ve yabancı dillerde eğitim yapacak özel; ana okulu, ilk okul, orta dereceli okul, lisans ve lisans üstü seviyesinde özel eğitim kurumları açmak. Eğitim seviyesini yükseltici özel dershaneler, kurslar, şoför eğitim kursları, bilgisayar kursları, özel kız ve erkek öğrenci yurtları açmak, işletmek, başkalarına işletme hakkını devretmek, açılmış bulunan kurs veya yurtların işletme haklarını devralmak.

17-Demir çelik mamulleri, alüminyum mamullerinin işlenmesi, imalatı, profil ve köşebent ve diğer şekillerde imalatı, bunlar için haddehane kurulması, renklendirilmesi, bunlardan çeşitli ihtiyaç maddelerinin, mutfak eşyalarının elde edilmesi, demir, çelik ve alüminyumun ve bu ürünlerden elde edilen mamullerin imalatı, ticareti, pazarlaması, ithalat ve ihracatını yapmak.

18-Şirket bu maksat ve konuları gerçekleştirmek için SPKn Md. 21/1 hükmünün saklı tutulması koşuluyla;

A-Yerli ve yabancı sermaye ile şirketler kurmak, mevcut şirketlere iştirak etmek ve başka işletmeleri aktif ve pasifi ile devir almak. Kamu ve özel kuruluşlarca ihraç edilen hisse senetlerini, intifa senetleri kuponları gibi bütün menkul kıymetleri yatırım hizmetleri ve faaliyetleri niteliğinde olmamak kaydı ve şartı ile almak, devretmek, mübadele etmek, teminat olarak göstermek, intifasından yararlanır ve yararlandırabilir.

B-Kanunlarına uygun olmak kaydıyla yurt içinde ve yurt dışında ihalelere girebilir. Temsilcilikler kurabilir, acentelik, mümessillik, bayilik, komisyonculuk, taşaronluk, taahhüt ve vekalet hizmet ve şirket konusunun gerektirdiği diğer sözleşmeleri akdetmek. Kısa, orta ve uzun vadeli istikraz sözleşmeleri akdedebilir.

C-Şirketin ve katıldığı şirketlerin memur ve işçileri için yardım sandıkları ve sosyal faaliyet kuruluşları kurabilir, bunların yönetilmesini, işletilmesini yapabilir. Verimlendirilecek yatırımlara girmek için kardan gerekli fonlar ayırabilir, şirketin bünyesi dışında sosyal amaçlı vakıflar meydana getirebilir ve bu gibi vakıflara katılabilir. Bilgili elemanlar yetiştirmek için yurt içinde ve yurt dışında tahsil bursları verebilir, diğer maddi imkanlar sağlayabilir.

D-Şirket maksat ve konularını gerçekleştirmek için, imalathane, fabrika, atölye ve diğer tesisler kurmak, depolar yapmak, kiraya vermek, kiralamak, her türlü menkul, gayrimenkuller ve nakil vasıtaları satın alma satabilme ve kiraya vermek, kiralamak işlemlerini yapar.

E-Şirket maksat ve konusunun gerektirdiği bütün mal, makina, cihaz tesis ve hakların, nakil vasıtalarının yurt içinden ve yurt dışından alımını, satımını, nakliyesini, pazarlamasını, ithalat ve ihracatını yapabileceği gibi, yukarıda gösterilen muamelelerden başka ileride şirket için gerekli görülen başka işlere de girilmek istendiği takdirde genel kurulun tasvibi alınarak bu yolda Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun izni aldıktan sonra dilediği işleri yapabilir.

19- Karanfil acı ve tatlı kırmızı biber, kekik kimyon, ıhlamur, pasta süsü kokteyl, çörek otu kuş üzümü, kuru bamya, pulbiber, sumak, kına karabiber, limon tuzu, adaçayı, reyhan yaprağı, yaprak biber, çemen biberi, karbonat susam, Hindistan cevizi, köfte baharı, yeni bahar, tarçın, nane, helva fıstığı, pasta granül, arı poleni, bulgur, irmik, köftelik bulgur, dolma fıstık, aşurelik fasulye, aşurelik nohut, haşhaş, kenevir, kırmızı mercimek, yeşil mercimek, sarı mercimek, pirinç, toz şeker, mısır unu, kuru kahve almak ve satmak, imal etmek, paketlemek, imali ve paketlenmesi için gerekli tesisler kurmak, gerekli makine ve teçhizatı almak, satmak, ithalat ve ihracatını yapmak, bunlarla ilgili zirai faaliyetlerde bulunmak.

20- Kıyma yemeklik, İnegöl köfte, kaşarlı köfte, kaşarlı İnegöl köfte, çiğ köfte, kemik, dana kıyma, dana köftelik kıyma, dana kuşbaşı, dana parça, dana biftek, dana bonfile, dana parça yemeklik, dana çiğ köftelik kıyma, dana bonfile komple, bonfile biftek komple, dana kontrfile, dana but komple, koyun, kuzu kemik, çorbalık, kuzu çöp şiş, kuzu baş, kuzu ciğer, kuzu işkembe, kuzu kol, kuzu but, kuzu kaburga, kuzu pirezola, kuyruk, kuzu incik, pastırma kayseri kuşgözü pastırma, piliç, kanat, göğüs, but, tavuk ciğer, tavuk pirezola, tavuk biftek, tavuk bonfile, tavuk taşlık, tavuk kuru yolum, tavuk kemik çorbalık, kuru yolum piliç, piliç baget, but, tavuk gerdan, tavuk kanat spesiyal, kızarmış piliç, piliç tavuk kavurma, sucuk almak satmak, imal etmek, paketlemek, ithalat ve ihracatını yapmak, imali ve paketlenmesi için gerekli, tesisler kurmak, gerekli makina ve teçhizatların, ithalat ve ihracatını yapmak, almak, satmak, tesis ve ekipmanları kiralamak.

21- Normal ekmek, papatya ekmek, kepekli ekmek, cevizli lokum ekmek, peynirli börek, ay çöreği, tost ekmeği, paskalya, çikolatalı, pizza, aşma, dilim kek, köy ekmeği, poğaç, yağlı gevrek, yağsız gevrek, susamlı simit, kuru pasta, kurabiyesi, sandviç, baklava, acı badem beze, ponçik, su böreği, yaş pasta, supangle tulumba, talaş böreği, hamburger ekmeği, almak satmak imal etmek. İmali için gerekli tesisler kurmak, tesisler kiralamak, tesisler için gerekli mikana ve ekipmanları almak, satmak, kiralamak, ithalat ve ihracatını yapmak.

22- Salam, sosis, jambon, balık, tuz, sirke, imal etmek, almak ve satmak, ithalat ve ihracatını yapmak, ilgili tesisleri kurmak, tesisler için gerekli makine ve teçhizatları almak, satmak, ithalat ve ihracatını yapmak, gerekli hammaddelerinin alım ve satımını yapmak.

23- Çay ve her türlü sebze ve meyve, mercimek, nohut, fasulye, bakla, börülce, bezelye, barbunya yetiştiriciliği yapmak bunların alım ve satımını yapmak, bunların paketlemesini ve ambalajlanmasını yapmak ithalat ve ihracatını yapmak, gerekli tesisleri kurmak, tesisler için gerekli makine ve teçhizatları almak, satmak, ithalat ve ihracatını yapmak, ekim – dikim yapmak için gerekli bağ bahçe, tarla almak, satmak, kiralamak, kiraya vermek.

24- Zeytinyağı, ayçiçeği yağı, pamuk yağı soya yağı, margarin ve tereyağı, süt, ayran, yoğurt, peynir kuskus, un, makarna, şehriye imal etmek, almak ve satmak, ithalat ve ihracatını yapmak, ilgili tesisleri

kurmak, tesisler için gerekli makine ve teçhizatları almak, satmak, ithalat ve ihracatını yapmak, gerekli hammaddelerin alım ve satımını yapmak.

25- Her türlü çamaşır suyu, deterjan, sabun, soda imal etmek, almak ve satmak, ithalat ve ihracatını yapmak, gerekli tesisleri kurmak, tesisler için gerekli makine ve teçhizatları almak, satmak, ithalat ve ihracatını yapmak, gerekli hammaddelerin alım ve satımını yapmak, bunların paketlenmesini ve ambalajlamasını yapmak.

26- Şirket amaçlarını gerçekleştirmek için her türlü gayrimenkuller, her türlü nakil vasıtaları ile diğer menkul malları almak, satmak, başkalarına devir ferağ etmek kısmen veya tamamen başkalarına kiralamak, başkalarına ait olanlar üzerinde kendi lehine kira hakkı tesis etmek, kendi mülkiyetindeki menkul ve gayrimenkul malları başka kişi ve kuruluşlara rehin ve ipotek vermek veya başkalarına ait olanları rehin ve ipotek almak ayrıca kendisi ve başkaları lehine irtifak, intifa, sükna hakları verebilmek, tesis ettirebilmek ve çözdürebilmek, yine aynı ve gayri maddi haklarla ilgili her çeşit işlemleri yaptırabilmek.

27- Şirketin amacı ile ilgili olarak şirketin ve üçüncü kişilerin borçlarını ve alacaklarını temin için ipotek, rehin kefalet ve diğer teminatları almak, vermek. Şirketin kendi adına ve üçüncü kişiler lehine, garanti, kefalet, teminat vermesi veya ipotek dahil rehin hakkı tesis etmesi hususlarında Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde belirlenen esaslara uyulur.

28- Serbest Bölge oluşumuna, bizzat veya ortak pozisyonunda katılabilir. Serbest Bölge 'de; kurucu, kurucu işletici ve işletici olarak faaliyet gösterebilir.

29- Serbest bölgede; her türlü yer kiralayabilir veya kiraya verebilir; satın alabilir veya satabilir, serbest bölgede merkez veya şube açabilir.

30- Serbest bölgelerde; her türlü emtia alım ve satımını yapabilir, her türlü ticari, sınai ve hizmet faaliyetinde bulunabilir, her türlü imalat faaliyetinin gerçekleştirilmesi ve paketlenmesi, her türlü mal depolanması faaliyetinde bulunabilir.

31- Serbest Bölgelerde her türlü faaliyette bulunmak, şubeler açmak ve bunlarla ilgili her türlü işlemleri yapmak veya yaptırmak.

32- Serbest Bölgeye; yurt içinden ve yurt dışından (3. ülkeler dahil) her türlü emtia ithal edilebilir; yurt içi ve dışına (3. ülkeler dahil) her türlü emtia ihraç edilebilir.

33- Her türlü arsa ve arazileri, bitmiş ya da bitmemiş binaları satın almak ikmal etmek, doğrudan veya üzerinde inşaatlar yaparak satmak. Gayrimenkuller üzerinde irtifak, intifa, sükna, ipotek, cins tashihi, vefa, şufa, tevhit, ifraz, kat mülkiyeti, kat irtifakı tesis etmek, ettirmek, bunları fekketmek.

34- Alınan ve verilen teminatları iade etmek. Yatırım hizmetleri ve faaliyetleri niteliğinde olmamak şartıyla, her nev'i hisse senetlerini, tahvilleri ve ortaklık paylarını satın alır, satar, başkaları ile değiştirebilir, rehnedebilir, rehin alabilir, mevcut iştiraklerini arttırabilir, azaltabilir veya sona erdirebilir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun belirlediği esaslara uymak kaydıyla, şirketlerin hisse senedi ve tahvil ihracı hallerinde, bunların neticelerini ihraç eden şirketlere veya alıcılara tekeffül etmek, temettü garantisi ve hisse senedi satışlarını kolaylaştıracak ve değerlerini koruyacak diğer işlemleri yapmak, şirketlerin bankalar veya diğer mali müesseselerden alacakları krediler için her nev'i garanti verebilir ve bunlar lehine giriştiği mali taahhütlere karşılık, her nev'i teminat alabilir.

35- Şirket yurt içi ve yurt dışında, marketler, şok (indirimli) marketler, çok reyonlu mağazalar, süpermarketler, hipermarketler, grossmarketler, ticaret merkezleri, alışveriş merkezleri açabilir, kurabilir, alabilir, satabilir, kiraya alabilir veya verebilir, işletebilir.

36-Faaliyetlerini tamamlayacak her türlü depo, tesis, satış noktası, dağıtım kanalı vs. kurabilir, alabilir, satabilir, kiraya alabilir veya verebilir.

37-Şirket faaliyetlerini franchising yöntemiyle de gerçekleştirebilir.

38- Türk Ticaret Kanununun 522. maddesi uyarınca, Şirketin çalışanları için hükmi şahsiyeti haiz yardım sandıkları vesair sosyal örgütler kurabilir, bunların sürekliliklerini, yönetimini ve işletilmesini ve mevcutlarını en iyi şekilde verimlendirecek yatırımlara girişebilir.

Kanun hükümlerine uygun olarak, Şirket bünyesi dışında da gayeli vakıflar meydana getirebilir, bu çeşit vakıflara katılabilir ve yardım edebilir.

20.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket Esas Sözleşmesinin “Yönetim Kurulu” başlıklı 7. Maddesine göre;

Şirket Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu hükümlerine gören fazla üç yıllığına seçilecek en az altı en fazla oniki üyeli bir Yönetim Kurulu tarafından yönetilir. Yönetim Kurulu Üyelerinin 1/2 ‘si (A) grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından Genel Kurul’ca seçilirler. Bağımsız üyeler sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenir.

Yönetim Kurulunun görev ve yetkileri Esas Sözleşmenin 9. Maddesinde şu şekilde belirtilmiştir :

Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu'nun ve esas sözleşme ile münhasıran Genel Kurulca verilmiş olan yetkiler haricinde kalan bilumum işler hakkında karar vermeye yetkilidir.

Yönetim Kuruluna bağlı komiteler Esas Sözleşmenin 9A. Maddesinde şu şekilde belirtilmiştir :

Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatında ve Türk Ticaret Kanunu’nda zorunlu olarak öngörülen komiteleri ve görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesini sağlamak üzere Şirketin gereksinimlerini de dikkate alarak diğer komiteleri oluşturur.

Yönetim ve temsil Esas Sözleşmenin 10. Maddesinde şu şekilde belirtilmiştir :

Şirketin, yönetimi ve dışarıya karşı temsili Yönetim Kurulu’na aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların şirketin unvanı altına konmuş ve Şirketi ilzama yetkili kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

Türk Ticaret Kanunu’nun 367. Maddesi uyarınca, Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönergeye göre yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişilere devretmeye yetkilidir.

Türk Ticaret Kanunu’nun 370. Maddesi uyarınca yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim Kurulu temsile yetkili olmayan yönetim kurulu üyelerini veya şirkete hizmet akdi ile bağlı olanları sınırlı yetkiyehabip ticari vekil veya diğer tacir yardımcılarını atayabilir. Bu şekilde atanacak olanların görev ve yetkileri, 367 nci maddeye göre hazırlanacak iç yönergede açıkça belirlenir. Bu durumda iç yönergenin tescil ve ilanı zorunludur. İç yönerge ile ticari vekil ve diğer tacir yardımcılarını atanamaz. Yetkilendirilen ticari vekil veya diğer tacir yardımcılarını da ticaret siciline tescil ve ilan edilir. Bu kişilerin, şirkete ve üçüncü kişilere verecekleri her türlü zarardan dolayı yönetim kurulu müteselsilen sorumludur.

Yönetim Kurulu toplantıları Esas Sözleşmenin 8 Maddesinde şu şekilde belirtilmiştir :

Yönetim Kurulu şirket işleri ve muameleleri için ayda bir defadan az olmamak şartıyla toplanır. Başkanın veya üyelerden 1/3'ünün lüzum görmesi ile de Yönetim Kurulunun toplantıya çağırılması zorunludur.

Yönetim Kurulu toplantıları şirketin idare merkezinde veya idare merkezinin bulunduğu şehrin uygun bir yerinde yapılabileceği gibi Yönetim Kurulu kararı ile İstanbul, Ankara, İzmir, Mersin veya Antalya İllerinden birinde de yapılabilir.

Toplantı gününden önce toplantı çağrısının yapılması, çağrının gündemi içermesi ve çağrıya gündemle ilgili evrakların eklenmesi gereklidir. Yönetim Kurulu üye tamsayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu alır. Oyların eşitliği halinde oylanan konu ertesi toplantı gündemine alınır; bu toplantıda da oyçokluğu sağlanamazsa öneri reddolunmuş sayılır. Yönetim Kurulu üyelerinin her birinin konum ve görev alanlarına bakılmaksızın bir oy hakkı vardır.

Yönetim Kurulu üyelerinin toplantılara bizzat katılmaları esastır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar.

Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Ancak Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinin fiili katılım öngördüğü konulara ilişkin kararlar bu yöntemle alınmaz.

Yönetim kurulu üyeleri, kendisinin şirket dışı kişisel menfaatiyle veya alt ve üst soyundan birinin ya da eşinin yahut üçüncü derece dâhil üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımlarından birinin, kişisel ve şirket dışı menfaatiyle şirketin menfaatinin çatıştığı konulara ilişkin müzakerelere katılamaz.

Yönetim Kurulu görüşme ve kararlarının karar defterine bağlanarak toplantı tutanağına geçirilmesi ve toplantıya katılanlar tarafından imzalanması zorunludur. Olumsuz oy kullanan üyelerin gerekçelerini de belirterek tutanağı imzalamaları gerekir.

20.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesinin “Oy Verme ve Kullanma Şekli” başlıklı 15. Maddesine göre, Şirketin yapılacak olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantılarında her bir A Grubu pay sahibine 15 (onbeş), her bir B Grubu pay sahibine 1 (bir) oy hakkı tanır. Vekâleten oy verme konusunda, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve sair mevzuat hükümlerine uyulur. Mevzuat ve esas sözleşmede yer alan özel hükümler saklı kalmak üzere genel kurul toplantısında oylama açık olarak yapılır. Pay sahiplerinin talep etmesi halinde oylamanın şekli genel kurul tarafından belirlenir.

20.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesinin 6. Maddesi uyarınca, A Grubu paylar Ana Sözleşme'nin 7. ve 15. maddeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu üyelerinin belirlenmesi ve oy hakkı kullanımında imtiyaza sahiptir.

Çıkarılan payların tamamı satılıp bedelleri tahsil edilmedikçe yeni pay ihraç edilemez. Yeni pay çıkarılırken (A) grubu paylar ile ayrıca ileride bu grup paylar için çıkarılacak yeni tertip payların ödenmiş sermaye içindeki oranı muhafaza edilir.

Payların devrinde, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, Merkezi Kayıt Sistemi ve hisselerin kaydileştirilmesi ile ilgili sair düzenlemeler uygulanır.

A Grubu nama yazılı payların devri için Yönetim Kurulu'nun onayı şarttır. B Grubu hamine yazılı hisseler ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak serbestçe devredilebilir.

(A) grubu paylar kendi aralarında, (B) grubu paylar kendi aralarında tedavül edilebilir. Rüçhan haklarının kullanımından sonra kalan (A) grubu paylar satış için öncelikle diğer (A) grubu pay sahiplerine teklif edilir. Bu durumda dahi satılmayan pay olması durumunda kalan paylar (A) grubu dışındaki pay sahiplerine veya yeni pay sahibi olacak gerçek veya tüzel kişilere Yönetim Kurulu'nun onayı ile verilir ve pay defterine işlenir.

Nama yazılı payların, mevcut nama yazılı pay sahipleri dışındaki kişilere devri şirkete karşı ancak Yönetim Kurulunun onayı ile hüküm ifade eder. Yönetim Kurulu; onay taleplerini, devrin (A) grubu pay sahipleri dışında kişilere yapılmış olması veya devralanın, payları kendi adına ve hesabına aldığını açıkça beyan etmemesi sebeplerini gerekçe göstererek veya devredene, paylarını, başvurma anındaki gerçek değeriyle, kendi veya diğer pay sahipleri ya da üçüncü kişiler hesabına almayı önererek reddedebilir.

20.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesinin 13. Maddesi uyarınca; Genel kurul toplantısını şirketin hesap yılı sonundan itibaren üç ay içerisinde yapar. Bu toplantıda Türk Ticaret Kanunu'nun 409 uncu maddesinde yazılı hususlar incelenerek gerekli kararlar verilir. Olağanüstü genel kurul ise şirket işlerinin gerektirdiği hal ve esaslar dahilinde mukavele hükümlerine göre toplanarak lüzumlu kararları alırlar. Her iki genel kurula ait toplantıların tanzim işlerinin ifası yönetim kuruluna aittir.

Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurulunun çalışma esas ve usullerini düzenleyen bir İç Yönerge hazırlanır. Bu yönerge Genel Kurulun onayıyla yürürlüğe girer. İç Yönerge Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

Genel Kurulun çalışma esas ve usulleri hakkında esas sözleşmede düzenleme bulunmayan hallerde Türk Ticaret Kanunu ve İç Yönerge hükümleri uygulanır.

20.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

20.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesinin 6. Maddesi uyarınca, Payların devrinde, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, Merkezi Kayıt Sistemi ve hisselerin kaydileştirilmesi ile ilgili sair düzenlemeler uygulanır.

A Grubu nama yazılı payların devri için Yönetim Kurulu'nun onayı şarttır. B Grubu hamine yazılı hisseler ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak serbestçe devredilebilir.

(A) grubu paylar kendi aralarında, (B) grubu paylar kendi aralarında tedavül edilebilir. Rüçhan haklarının kullanımından sonra kalan (A) grubu paylar satış için öncelikle diğer (A) grubu pay sahiplerine teklif edilir. Bu durumda dahi satılmayan pay olması durumunda kalan paylar (A) grubu dışındaki pay sahiplerine veya yeni pay sahibi olacak gerçek veya tüzel kişilere Yönetim Kurulu'nun onayı ile verilir ve pay defterine işlenir.

Nama yazılı payların, mevcut nama yazılı pay sahipleri dışındaki kişilere devri şirkete karşı ancak Yönetim Kurulunun onayı ile hüküm ifade eder. Yönetim Kurulu; onay taleplerini, devrin (A) grubu pay sahipleri

dışında kişilere yapılmış olması veya devralanın, payları kendi adına ve hesabına aldığını açıkça beyan etmemesi sebeplerini gerekçe göstererek veya devredene, paylarını, başvurma anındaki gerçek değeriyle, kendi veya diğer pay sahipleri ya da üçüncü kişiler hesabına almayı önererek reddedebilir. Şirket kendi paylarını, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen şartlar çerçevesinde satın alabilir ve rehin olarak kabul edebilir.

20.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Vefa Yapan Şirket	Değerlenen Tutar	Borcu Ödenen Şirket	Ödenen Borç Tutarı	Vefa Yapan Banka	Vefa'ya Konu Taşınmaz
Adese	167.035.500	Seha	47.453.907.09	Vakıfbank	Adese mülkiyetine kayıtlı AVM, KONYA, Selçuklu İlçesi, Feritpaşa Mah, 29097 ada, 1 parselde kayıtlı, 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 no.lu bölümler
		Adese	34.777.572.40	Vakıfbank	
		Selva	56.538.692.00	Vakıfbank	
		İmaş	28.267.329.06	Vakıfbank	
		Toplam	167.037.501	Vakıfbank	
Adese	22.150.000	Seha	14.426.497.74	Vakıf Katılım Bankası	Adese mülkiyetine kayıtlı AVM, KONYA, Selçuklu İlçesi, Feritpaşa Mah , 29097 ada, 1 parselde kayıtlı, 9-16-93-86-197-198-199-200 ve Seydişehir ilçesi Alaylarbir Mah.157 Ada 59 Pafta,2 Parsel nolu taşınmazlar
		Adese	7.077.787.69	Vakıf Katılım Bankası	
		Selva	645.714.57	Vakıf Katılım Bankası	
		Toplam	22.150.000.00	Vakıf Katılım Bankası	
Adese	8.460.000	İmaş	2.449.923.83	Şekerbank	Adese mülkiyetine kayıtlı AVM, KONYA, Selçuklu İlçesi, Feritpaşa Mah, 29097 ada, 1 parselde kayıtlı 28-29-30-31-32-34-128 nolu taşınmazlar
		Selva	1.959.921.79	Şekerbank	
		Selet	3.014.747.68	Şekerbank	
		Adese	1.035.406.70	Şekerbank	
		Toplam	8.460.000.00	Şekerbank	
Adese	13.706.000	Adese	13.706.000	Türkiye Garanti Bankası	Adese mülkiyetine kayıtlı AVM, KONYA, Selçuklu İlçesi, Feritpaşa Mah, 29097 ada, 1 parselde kayıtlı 1-10-21-43-48-51-64 nolu taşınmazlar
		Toplam	13.706.000		

Vefa Yapan Şirket	Değerlenen Tutar	Borcu Ödenen Şirket	Ödenen Borç Tutarı	Vefa Yapan Banka	Vefa'ya Konu Taşınmaz
Adese	11.041.000	Adese	11.041.000	Burgan Bank	Adese mülkiyetine kayıtlı AVM, KONYA, Selçuklu İlçesi, Feritpaşa Mah, 29097 ada, 1 parselde kayıtlı, 77-78-50-129-102-87-85-84 no.lu bölümler
		Toplam	11.041.000		
Vefa Yapan Şirket	Değerlenen Tutar	Borcu Ödenen Şirket	Ödenen Borç Tutarı	Vefa Yapan Banka	Vefa'ya Konu Taşınmaz
Adese	38.643.500	Adese Seha Toplam	20.224.881 18.418.619 38.643.500	Vakıf Katılım Bankası	Adese mülkiyetine kayıtlı Konya İli 43072 ada 4 parselde bulunan gayrimenkul

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

İhraççının bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 dönemlerine ilişkin finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları, www.kap.org.tr adresinde sırasıyla 11.03.2019, 10.03.2020 ve 11.03.2021 tarihlerinde ilan edilmiştir. Söz konusu finansal tablo ve bağımsız denetim raporlarına şirketin kurumsal internet sitesi www.adesse.com.tr veya kamuyu aydınlatma platformu internet sitesi www.kap.org.tr den ulaşılabilir.

22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Dönem : 01.01.2018-31.12.2018
Unvan : Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.
Bağımsız Denetim Görüşü : Olumlu
Sorumlu Ortak Başdenetçi : Atilla DALGIÇ

Dönem : 01.01.2019-31.12.2019
Unvan : Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.
Bağımsız Denetim Görüşü : Olumlu
Sorumlu Ortak Başdenetçi : Atilla DALGIÇ

Dönem : 01.01.2020-31.12.2020
Unvan : Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.
Bağımsız Denetim Görüşü : Olumlu
Sorumlu Ortak Başdenetçi : Atilla DALGIÇ

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtım konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirketin internet sitesinde ve KAP'ta yayınlanan Kar dağıtım Politikası aşağıda yer almaktadır.

Şirketin, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere, Türk Ticaret Kanunu ve Esas Sözleşmesinde yer alan hükümler çerçevesinde Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda dağıtılacak kar payı miktarının belirlenmesi ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir. Şirketimiz kar dağıtımında; uzun dönem stratejileri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu ile ülke ekonomisinin ekonomik ve politik gelişmeleri, içinde yer aldığı sektörün durumu analiz edilerek pay sahipleri menfaati ile şirketimiz menfaati arasında tutarlı, adil ve sürdürülebilir bir politika benimsenmeye çalışılmaktadır. Genel kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir. Yönetim Kurulunun teklifi üzerine, genel kurul tarafından kararlaştırılan yıllık karın ortaklara dağıtımının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret gösterilir. Kar payının dağıtılmasında esas sözleşmenin 20'inci maddesi çerçevesinde, şirketin karı, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir. Şirketin hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirkete ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirkettüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kar, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur: Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe: a) %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır. Birinci Temettü: b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Sermaye Piyasası Kurulunca saptanan oran ve miktarlarda birinci temettü ayrılır. c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, intifa/kurucu intifa senedi sahiplerine, imtiyazlı pay sahiplerine, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir. İkinci temettü: d) Safi kardan (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya fevkalade yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir. İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe: e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 466'ncı maddesinin 2'nci fıkrası 3'ncü bendi uyarınca ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır. Pay sahiplerine ilişkin temettü, kıstelyevm esasını uygulanmaksızın, hesap dönemi sonu itibariyle mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın dağıtılır. Şirketimiz esas sözleşmesi hükümlerine göre, kar payı avansı yapılabilmektedir.

31.05.2019 tarihinde gerçekleştirilen 2018 yılına ait olağan genel kurulunda, Yönetim Kurulunun kar dağıtımına ilişkin 2018 yılı kar dağıtımının yapılmaması elektronik ve fiziki ortamda yapılan oylama sonucu elektronik ortamda 4.188 red oyuna karşılık oy çokluğuyla kabul edildi. Bu bilgiler şirket internet sitesi (www.adese.com.tr) ve KAP internet sitesinden (www.kap.org.tr) ulaşılabilmektedir.

20.08.2020 tarihinde gerçekleştirilen 2019 yılına ait olağan genel kurulunda, Yönetim Kurulunun kar dağıtımına ilişkin 2019 yılı kar dağıtımının yapılmaması elektronik ve fiziki ortamda yapılan oylama sonucu oy birliğiyle kabul edildi. Bu bilgiler şirket internet sitesi (www.adese.com.tr) ve KAP internet sitesinden (www.kap.org.tr) ulaşılabilmektedir.

22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler (31.12.2020 Tarihi İtibariyle)	
İhraççı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan İcra Takipler	
Genel Hukuk Davaları	8.916.778,93 TL
İhraççı Tarafından Yapılan İcra Takipleri	9.468.660,56 TL
İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri	
Genel Hukuk Davaları (İş ve Ticari Davalar)	10.366.979,53 TL
İhraççı Aleyhine Yapılan İcra Takipleri	8.378.035,08 TL

İhraççının 31.12.2020 tarihi itibariyle davalı ve davacı olarak taraf olduğu, devam eden dava ve icra dosyası mevcuttur. Davalardan tutarsal olarak 1.000.000 TL ve üzeri davalar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

İhraççının Taraf Olduğu 1.000.000 TL ve Üzeri Tutarlı Davalar ve Takipleri						
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme	Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
Develi Grup	ADESE	Mersin 2.SHM	2019/993	Tazminat	6.000.000	Kira Sözleşmesinden kaynaklanan Tazminat dolayısıyla dava açıldı. İlk karar 23.09.2014 tarihinde 5.200.000. TL olarak kabul edildi. İcra konulduktan sonra rakam 7.561.065. TL oldu. 10.03.2015 tarihinde Yargıtay tarafından ilk karar bozuldu. Bozmadan sonra ikinci karar 18.04.2017 tarihinde 2.700.000 TL olarak kabul edildi. 17.04.2018 tarihinde Yargıtay tarafından tekrar bozuldu. İkinci bozmadan sonra dosya bilirkişide olup, bilirkişi 1.500.000 TL hasar bedeli öngördü. Duruşması Haziran ayındadır.

ADES E	AHLATÇI OTOMOTİV	Konya 4.SHM,	2019/132 7	İtirazın İptali	20.04.2021 tarihi itibari ile 8.166.000 TL tutarında alacağımız mevcut	Davalı tarafça İcra takibine itiraz edildi. Arabuluculuk görüşmesi yapıldı. Anlaşılmadı. Aşağıdaki açıklanan icra dosyasında gösterilen sebepler nedeniyle itirazın iptali davası açıldı.
		Konya 5. İcra M.	2019/573 8	Cari Hesap		İtirazın konusu, davalı tarafın taraflar arasındaki kira sözleşmesinden kaynaklanan mecuru yapma ve teslim yükümlülüğünü yerine getirmemesine dayalı alacağın tahsili için başlatılan icra takibidir. Taraflar olarak 27.04.2021 günü görüşme yapılmış olup; uzlaşmak için görüşmeler sürdürülecektir.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Var	52.920.000	300	1	52.920.000	7
B	Hamiline	Yok	703.080.000	300	1	703.080.000	93
					TOPLAM	756.000.000	

Şirket esas sözleşmesinin 6. Maddesinde, (A) grubu payların esas sözleşmenin 7. ve 15. Madde hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerinin belirlenmesi ve oy hakkı kullanımında imtiyaza sahip olduğu hükme bağlanmıştır. Esas sözleşmenin 7. Maddesinde, Yönetim Kurulu Üyelerinin ½ sinin (A) grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından Genel Kurul'ca seçilecekleri hükme bağlanmıştır. Esas

sözleşmenin 15. Maddesinde, Şirketin yapılacak olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantılarında her bir (A) grubu pay sahibine 15 (onbeş) oy, her bir (B) grubu pay sahibine 1 (bir) oy hakkı tanınacağı hükme bağlanmıştır.

Şirketin 17.640.000.-TL (A) ve 234.360.000.-TL (B) gruplarından oluşan 252.000.000.-TL tutarındaki mevcut sermayesi, tamamı nakden karşılanmak üzere 756.000.000.-TL artırılarak 1.008.000.000.-TL'ye çıkartılacaktır.

Yapılacak sermaye artırımında (A) grubu pay sahiplerine (A) grubu (ISIN KODU : TREADSE00023) ve (B) grubu pay sahiplerine (B) grubu (ISIN KODU : TREADSE00015) pay verilecektir. İhraç edilecek 52.920.000.-adet nominal (A) grubu imtiyazlı nama yazılı paylar, Borsada işlem görmeyen nitelikte olacaktır. İhraç edilecek 703.080.000 adet nominal (B) grubu imtiyazsız hamiline paylar Borsada işlem gören nitelikte olacaktır.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulacaktır.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19 ve TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği): Pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

a) Hak kazanılan tarih: Halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Kar elde edilmesi ve kar dağıtımına Genel Kurulca karar verilmiş olması halinde, dağıtım tarihi itibarıyla payların tümü kâr payı alma hakkı elde eder.

b) Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kâr payı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zamanaşımına uğrar. Zamanaşımına uğrayan kâr payı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilât ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun'un 1. maddesinin 2. fıkrası uyarınca bahsolunan menfaat ve bedelleri müruruzaman müddetlerinin bitmesinden itibaren üç ay içinde mahallî mal sandığına vermeğe mecburdurlar.

c) Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü: Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

Payları, MKK nezdinde ve yatırım kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan pay sahiplerinin kâr payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

d) Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı: Kar payı oranı, hesaplama yöntemi ve ödemelere ilişkin prosedürlerde Sermaye Piyasası

Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayımlanmış olduğu ilke kararları, tebliğler ile ilgili diğer kanun ve sair mevzuat ile Şirket Esas Sözleşmesi'ne uyulur.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 20. Maddesi'ne göre;

Holding'in karı, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkele-
rine göre tespit edilir. Şirketin faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile
muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği
tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem
karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe:

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü:

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Türk Ticaret
Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur,
müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtıl-
masına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü:

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel
Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanunu'nun 521 inci
maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirle-
nen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi
yıla kâr aktarılmasına ve kar payı dağıtımında yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere,
çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar
verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alın-
maksızın eşit olarak dağıtılır.

Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine
genel kurulca kararlaştırılır.

Bu esas sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kar dağıtım kararı geri alınamaz.

Yıllık dağıtılabilir karın Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan miktarda birinci kar payı dağıtılmasına
yetecek miktardan az olduğu veya hesap döneminin zararlar kapadığı hallerde Türk Ticaret Kanunu'nun
519. ve 522. maddesinde düzenlenenler dışındaki Şirket'in kendi isteği ile ayırdığı yedek akçeler kullanı-
larak kar payı dağıtılmasına Genel Kurul tarafından karar verilebilir.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18, II- 18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği):

TTK md. 461 uyarınca, her pay sahibi, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, yeni çıkarılan payları
alma hakkını haizdir. Ancak, Esas Sözleşme'nin 7'nci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu sermaye artırımını
kararında yeni pay haklarını sınırlandırmaya yetkilidir.

Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

SPKn md. 18 uyarınca, kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri
ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Bedelsiz Pay Edinme (TTK md. 462, SPKn md. 19 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği):

TTK md. 462 uyarınca, esas sözleşme veya genel kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca
öзgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın
bilançoya konulmasına ve sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye

iç kaynaklardan artırılabilir. Artırımın tescili ile o anda mevcut pay sahipleri mevcut paylarının sermayeye oranına göre bedelsiz payları kendiliğinden iktisap ederler.

SPKn md. 19 uyarınca, halka açık ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507):

TTK md. 507 uyarınca, Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği):

TTK md. 425 uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak genel kurula yollayabilir.

TTK md. 1527 uyarınca, anonim şirketlerde genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fizikî katılmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.

SPKn md. 29 uyarınca, halka açık ortaklıklar genel kurullarını, toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde, ortaklığın internet sitesi ve KAP ile Kurulca belirlenen diğer yerlerde yayımlanan ilanla çağırmak zorundadırlar. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

SPKn md. 30 uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417):

TTK md. 407 uyarınca, pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar. Kanuni istisnalar saklıdır.

TTK md. 409 uyarınca, genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, kârın kullanım şekline, dağıtılacak kâr ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır.

TTK md. 417 uyarınca, yönetim kurulu, SPKn'nin 13 üncü maddesi uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "pay sahipleri çizelgesi"ne göre düzenler.

Oy Hakkı (SPKn md. 30 ve TTK md. 432, 433, 434, 435, 436):

TTK md. 434 uyarınca, her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarı değeriyle orantılı olarak kullanır.

TTK md. 432 uyarınca, bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK md. 433 uyarınca, oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

TTK md. 435 uyarınca, oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK md. 436 uyarınca, pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz. Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn md. 30 uyarınca, halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği):

SPKn md. 14 uyarınca, Şirket, kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurulca istenecek finansal tablo ve raporları, şekil ve içerik bakımından TMS çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelere uygun olarak, zamanında, tam ve doğru bir şekilde hazırlamak ve ibraz etmek zorundadır.

TTK md. 437 uyarınca, finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur.

Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapıma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2):

SPKn md. 18/6 uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

SPKn md. 20/2 uyarınca, kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

TTK md. 445 ve 446 uyarınca, genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine

ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

TTK md. 447 uyarınca, genel kurulun, özellikle, pay sahibinin, genel kurula katılma, asgari oy, dava ve kanundan kaynaklanan vazgeçilemez nitelikteki haklarını sınırlandıran veya ortadan kaldıran; pay sahibinin bilgi alma, inceleme ve denetleme haklarını, kanunen izin verilen ölçü dışında sınırlandıran veya anonim şirketin temel yapısını bozan veya sermayenin korunması hükümlerine aykırı olan kararları batıldır.

TTK md. 448 uyarınca, Yönetim kurulu iptal veya butlan davasının açıldığını ve duruşma gününü usulüne uygun olarak ilan eder ve şirketin internet sitesine koyar. İptal davasında üç aylık hak düşüren sürenin sona ermesinden önce duruşmaya başlanamaz.

Birden fazla iptal davası açıldığı takdirde davalar birleştirilerek görülür. Mahkeme, şirketin istemi üzerine muhtemel zararlarına karşı davacıların teminat göstermesine karar verebilir. Teminatın nitelik ve miktarını mahkeme belirler.

TTK md. 449 uyarınca, genel kurul kararı aleyhine iptal veya butlan davası açıldığı takdirde mahkeme, yönetim kurulu üyelerinin görüşünü aldıktan sonra, dava konusu kararın yürütülmesinin geri bırakılmasına karar verebilir.

TTK md. 450 uyarınca, genel kurul kararının iptaline veya butlanına ilişkin mahkeme kararı, kesinleştikten sonra bütün pay sahipleri hakkında hüküm ifade eder. Yönetim kurulu bu kararın bir suretini derhâl ticaret siciline tescil ettirmek ve internet sitesine koymak zorundadır.

TTK md. 451 uyarınca, genel kurulun kararına karşı, kötüniyetle iptal veya butlan davası açıldığı takdirde, davacılar bu sebeple Şirket'in uğradığı zararlardan müteselsilen sorumludurlar.

Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn md. 27):

TTK md. 411 uyarınca, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler.

TTK md. 412 uyarınca, pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

TTK md. 420 uyarınca, finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin en az yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, genel kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır.

TTK md. 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK md. 531 uyarınca, haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az onda birini ve halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden payların sahipleri, şirketin merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler.

TTK md. 559 uyarınca, kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

SPKn md. 27 uyarınca, ortaklıktan çıkarılma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel

karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439):

TTK md. 207 uyarınca; Denetçi, özel denetçi, riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi; bağlı şirketin, hâkim şirketle veya diğer bağlı bir şirketle ilişkilerinde hilenin veya dolanın varlığını belirtir şekilde görüş bildirmişse, bağlı şirketin her pay sahibi, bu konunun açıklığa kavuşturulması amacıyla, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK md. 438 uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK md. 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az birmilyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir. Dilekçe sahiplerinin, kurucuların veya şirket organlarının, kanunu veya esas sözleşmeyi ihlal ederek, şirketi veya pay sahiplerini zarara uğrattıklarını, ikna edici bir şekilde ortaya koymaları hâlinde özel denetçi atanır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24, II- 23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği):

SPKn. md. 24 uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını şirkete satarak ayrılma hakkına sahiptir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, söz konusu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalamasından satın almakla yükümlüdür. Pay sahibinin önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına haksız bir biçimde engel olunması, genel kurul toplantısına usulüne uygun davet yapılmaması veya gündemin usulüne uygun bir biçimde ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın birinci fıkra hükmü uygulanır.

Ayrılma hakkının doğmadığı hâller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satım fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından II- 23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.1 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği):

SPKn md. 27 uyarınca, pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların şirketin oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 25.05.2021 tarih ve 11 sayılı toplantısında alınan kararlar aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulumuzun 25.05.2021 tarihinde gerçekleştirdiği toplantıda;

1- Şirketimizin 252.000.000.-TL olan çıkarılmış sermayesinin 2.000.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, tamamı nakden karşılanmak sureti ile %300 oranında 756.000.000.-TL artırılarak 1.008.000.000.-TL ye çıkartılmasına,

2- Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının kısıtlanmamasına,

3- Artırılan 756.000.000-TL sermayeyi temsil edecek olan payların %7 lik kısmına isabet eden 52.920.000.- TL nominal payın A grubu nama yazılı olarak, %93 lük kısmına isabet eden 703.080.000.-TL nominal payın B grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine,

4- Şirketimizin nakit olarak artırılacak olan 756.000.000.-TL tutarında sermayeyi temsil eden paylara ilişkin yeni pay alma haklarının 1,0-TL den 15 gün süre ile kullandırılmasına;

5- Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra pay kalması halinde, kalan B grubu hamiline yazılı payların nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. birincil piyasada oluşacak fiyat üzerinden 2 (iki) işgünü süreyle satılmasına,

6- Kalan B grubu hamiline yazılı payların Borsa İstanbul A.Ş. birincil piyasada satılmasını takiben kalan paylar olması halinde, bu payların iptaline ve sermayenin bu şekilde tescil edilmesine;

7- Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların şirket ortaklarına SPK ve MKK'nın kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme esasları çerçevesinde kullandırılmasına;

8- Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin yerine getirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu ,Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer tüm resmi kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli her türlü işlemlerin yapılmasına;

Oybirliği ile karar verilmiştir.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Halka arz edilecek payların %93'ü hamiline yazılıdır. Bu payların üzerinde devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar yoktur.

%7'lik nama yazılı imtiyazlı kısım;

(A) grubu paylar kendi aralarında tedavül edilebilir. Rüçhan haklarının kullanımından sonra kalan (A) grubu paylar satış için öncelikle diğer (A) grubu pay sahiplerine teklif edilir. Bu durumda dahi satılamayan pay olması durumunda kalan paylar (A) grubu dışındaki pay sahiplerine veya yeni pay sahibi olacak gerçek veya tüzel kişilere Yönetim Kurulu'nun onayı ile verilir ve pay defterine işlenir.Nama yazılı payların, mevcut nama yazılı pay sahipleri dışındaki kişilere devri holdinge karşı ancak Yönetim Kurulunun onayı ile hüküm ifade eder. Yönetim Kurulu; onay taleplerini, devrin (A) grubu pay sahipleri dışında kişilere yapılmış olması veya devralanın, payları kendi adına ve hesabına aldığını açıkça beyan etmemesi sebeplerini gerekçe göstererek veya devredene, paylarını, başvurma anındaki gerçek değeriyle, kendi veya diğer pay sahipleri ya da üçüncü kişiler hesabına almayı önererek reddedebilir.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Sermaye artırımına ilişkin işbu izahname SPK onayına tabi olup, başka bir kurum onayına tabi değildir.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilen payların nominal değeri 756.000.000.- TL olup, sermayeye oranı % 300'dür.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar tasarruf sahiplerine arz edilecektir. Bu tutar ayrıca sermaye piyasası mevzuatı ile belirlenen şekilde KAP'a ait www.kap.org.tr ve/veya Adese Gayri-menkul Yatırım A.Ş'nin www.adese.com.tr adreslerindeki internet sitelerinden kamuya açıklanacaktır.

Pay Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Pay Sayısı	Nominal Deđerleri Toplamı (TL)	Şirket Sermayesi	Artırılan tutarın sermayeye oranı
B	Hamiline	1	703.080.000	703.080.000	234.360.000	300
A	Nama	1	52.920.000	52.920.000	17.640.000	300
		TOPLAM	756.000.000	756.000.000	252.000.000	300

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi:

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Mevcut (A) ve (B) grubu pay sahiplerinin, Şirket tarafından bedelli sermaye artırımını yolu ile çıkarılacak payları, sahip oldukları payları oranında ve 1,0 TL nominal değerli pay için 1,0 TL nominal bedel üzerinden alma hakları bulunmaktadır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanını takip eden 10 iş günü içinde başlanacak olup, yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 gün olacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen ilk iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığı ile kamuoyuna duyurulacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar 2 iş günü süre ile nominal bedelin altında olmamak kaydı ile Borsa İstanbul A.Ş. Birincil piyasada oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri, ilan edilecek Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirketin internet sitesinde, KAP’da ve www.bmd.com.tr internet sitesinde ilan edilecektir.

Halka arzın 2021 yılının ikinci yarısında tamamlanması planlanmaktadır.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci :

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Yeni pay alma (rüçhan) haklarını kullanmak isteyen mevcut pay sahipleri, ilan edilen kullanım süresi içerisinde hesabının bulunduğu aracı kuruma başvurmak sureti ile kullanabilirler.

(A) grubu mevcut pay sahibi İttifak Holding A.Ş. işbu sermaye artırımında, sahip olduğu (A) grubu paylar için yatırması gereken rüçhan hakkı tutarını Adese’nin halka arzına ilişkin banka hesabına nakit olarak yatıracaktır.

Mevcut pay sahipleri yeni pay alma (rüçhan) haklarını 1,0 TL nominal değerli pay için 1,0 TL nominal değer üzerinden kullanma hakkına sahiptir. Yeni pay alma haklarının kullanımından kalan pay olursa; bu paylar, Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasada “Borsa’da Satış” yöntemi kullanılarak, nominal değer altında olmamak kaydı ile oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak sureti ile ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içerisinde BİAŞ’de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Bu aracı kurumların listesine www.borsaistanbul.com ve www.tspb.org.tr adresli internet sitelerinden ulaşılabilir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Nakit ödenen pay bedelleri Türkiye Vakıflar Bankası TAO Konya Ticari şube nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan TR67 0001 5001 5800 7313 1933 59 nolu hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen pay sahipleri, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen ve münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan banka hesabına aktarılmak üzere tam ve nakit olarak aracı kurumlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma (rüşhan) hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri bu haklarını yeni pay alma hakkı süresi içerisinde satabilirler. Yeni pay alma hakkının alınıp satılabilmesi için Borsaca belirlenecek süre içerisinde “R” kodu ile rüşhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüşhan hakkı kuponları pay piyasasında geçerli olan kurallarla işlem görür. Rüşhan hakkı kupon pazarının açılış günü rüşhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüşhan hakkı kupon pazarının kapanış (son işlem) günü ise, rüşhan hakkı kullanma süresi sonundan önceki beşinci iş günüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanımından kalan pay olursa, bu paylar için “Borsa’da Satış” yöntemi kullanılacak ve paylar Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasada nominal değerinde olmamak üzere Pay Piyasasında oluşacak fiyattan 2 iş günü süre ile satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların tamamı 2 iş gününden önce satılırsa satış sona erdirilecektir.

c) Başvuru yerleri:

Borsa İstanbul’da işlem yapmaya yetkili tüm aracı kurumlar olup, yetkili aracı kurumların listesi Borsa İstanbul A.Ş.’nin İnternet Sitesi www.borsaistanbul.com “Üyeler” başlıklı bölümünde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.’nin telefon numarası (212) 2982100, yatırımcı danışma hattı telefon numaraları (0212) 2982359- 2982348- 2982295- 2982558’dir.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

SPK’nın II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği’nin 24 üncü maddesi gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, bu durum İhraççı tarafından yazılı olarak Kurul’a bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, İhraççı veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise gerekli görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

Ayrıca II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği’nin 5 inci maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, Kurul tarafından gerekçesi belirtilmek suretiyle ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının satış işlemlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulmasına karar verilmesi durumunda da satışın derhal durdurulması gerekmektedir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Yoktur.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Yoktur.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn’nin 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, durum, Şirket tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu’nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden azami 2 (iki) iş günü içerisinde teslim edilecektir.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Yoktur.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde Şirket tarafından daha sonra KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulacak tarihler arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1,0 TL olup, 1 lot (1Adet) pay,1,0 TL fiyattan satışa sunulacaktır.

e) Ortakların, çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Bedelli sermaye artırımını dolayısıyla tüm ortakların yeni pay alma hakkı oranı %300'dür.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri Türkiye Vakıflar Bankası TAO Konya Ticari şube nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan TR67 0001 5001 5800 7313 1933 59 nolu hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklarımız, yeni pay tutarını, yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a. Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla

yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler. Yeni pay alma hakkının alınıp satılabilmesi için Borsaca belirlenecek süre içerisinde "R" kodu ile rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları pay piyasasında geçerli olan kurullarla işlem görür. Rüçhan hakkı kupon pazarının açılış günü rüçhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan hakkı kupon pazarının kapanış (son işlem) günü ise, rüçhan hakkı kullanma süresi sonundan önceki beşinci iş günüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanımından kalan pay olursa, bu paylar Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasada nominal değerinin altında olmamak üzere Pay Piyasasında oluşacak fiyattan, 2 iş günü süre ile satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların tamamı 2 iş gününden önce satılırsa satış sona erdirilecektir.

Şirketin (A) grubu nama yazılı, imtiyazlı paylarının tamamı ve bu paylara bağlı yeni pay alma hakkı İttifak Holding A.Ş.'ye ait olup, yeni pay alma hakkı bu çerçevede, hak sahibi İttifak Holding A.Ş. tarafından kullanılacaktır.

24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr), Şirket'in kurumsal internet sitesi (www.adese.com.tr) ve Bizim Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde (www.bmd.com.tr) ilan edilecektir.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Görevi	Kurum Adı
Tayfun Bora KUMRU	Yönetim Kurulu Başkanı	Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Yavuz ARIYAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Necmi ÖZDEMİR	Yönetim Kurulu Üyesi	Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Hasan ÖZÜLKÜ	Yönetim Kurulu Üyesi	Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Süleyman KILIÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Fatma ÖLMEZ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Nurettin ÖRÜCÜ	Genel Müdür Yardımcısı	Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Etem UYANDIRAN	Muhasebe Müdürü	Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Murat ALTUN	Grup Mali İşler Müdürü	İttifak Holding A.Ş.
Fatma SELÇUK	Genel Müdür	Bizim Menkul Değerler A.Ş.
İlker ŞAHİN	Kurumsal Finansman Yönetmeni	Bizim Menkul Değerler A.Ş.
Metin BEYCAN	Kurumsal Finansman Yönetmeni	Bizim Menkul Değerler A.Ş.
Esmâ BAYRAKTAR	Kurumsal Finansman Uzmanı	Bizim Menkul Değerler A.Ş.
Atilla Dalgıç	Sorumlu Ortak başdenetçi	Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.

Harun Mutlu	Kıdemli Denetçi	Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.
Burak Anasonoğlu	Kıdemli Denetçi	Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasada halka arzında talepte bulunan yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını aracı kurumlarından öğrenebilirler.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1,00 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli her bir pay için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise 1,00 TL nominal değer altında kalmamak kaydıyla, “Borsada Satış” yöntemi ile, BİAŞ Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

Talepte bulunan yatırımcılar, başvurdukları aracı kurumların ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır. MKK tarafından Aracı Kuruluşlara tahakkuk ettirilen tutarlar ve pay tutarı üzerinden hesaplanan aracılık komisyonu gibi hizmet bedelleri Aracı Kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL değer üzerinden kullanılacaktır.. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süre ile nominal değer altında olmak kaydıyla Borsa’da oluşacak fiyattan Borsa İstanbul’da satılacaktır.

Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP’ta (www.kap.org.tr), Şirket’in kurumsal internet sitesi (www.adese.com.tr) ve Bizim Menkul Değerler A.Ş. (www.bmd.com.tr) ‘nin internet sitesinde ilan edilecek “Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu”nda belirtilecektir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yoktur.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluş Bizim Menkul Değerler A.Ş. olup, adres ve iletişim bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Merkez Adresi	Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No:1 Kat:17 34732 Kadıköy İstanbul
Tel	0 (216) 547 13 00
Faks	0 (216) 547 13 98-99
İnternet Sitesi	www.bmd.com.tr

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. (Takasbank) ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

		Yüklenimde Bulunulan Pay- ların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Pay- lara Oranı (%)
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	En İyi Gayret Aracılığı	-	-	756.000.000	100

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi:

Bizim Menkul Değerler A.Ş. ile 26.05.2021 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sermaye artırım süresi içerisinde ortaklarca kullanılmayan yeni pay alma haklarının BİAŞ'da satışı, aracı kurum tarafından gerçekleştirilecektir.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket özkaynak, Bizim Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir.

Bizim Menkul Değerler A.Ş. dışında, halka arzdan önemli menfaati olan danışman ve/veya herhangi bir kişi ya da kuruluş bulunmamaktadır.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Sermaye artırımında ihraç edilecek (A) grubu paylar BİST'te işlem görmeyecek; ihraç edilecek (B) grubu paylar, yeni pay alma haklarının kullanılmasına veya halka arz süresi içerisinde satın alınmasına ve MKK' da gerekli işlemlerin yapılmasına müteakip Borsa düzenlemeleri çerçevesinde BİST Ana Pazar'da işlem görmeye başlayacaktır.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket'in mevcut (B) grubu payları Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'da işlem görmektedir. İşbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin (B) grubu paylar da MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasına müteakip Borsa düzenlemeleri çerçevesinde BİST Ana Pazar'da işlem görmeye başlayacaktır.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER :

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına

Halka arza ilişkin Şirket'in katlanacağı tahmini maliyetlerin açılımı aşağıdaki gibidir.

Halka Arz Tahmini Maliyetler	TL
SPK Kurul Kayıt Ücreti (% 0.2)	1.512.000
Borsa Kota Alma Ücreti (%0.03 + BSMV)	226.800
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0.005 + BSMV)	37.800
Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)	78.750
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0.04)	302.400
Diğer Masraflar	42.250
Tahmini Toplam Maliyet	2.200.000
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	753.800.000
Satışa Sunulan Pay Adedi	756.000.000
Pay Başına Düşen Maliyet	0,0029

Tahmin edilen toplam maliyet 2.200.000.-TL'dir. Mevcut ortakların tamamı tarafından yeni pay alma haklarının kullanılacağı varsayımı altında, bedelli sermaye artışı ile elde edilecek net halk arz geliri 753.800.000.-TL'dir. Yeni pay alma haklarını kullanmayan ortakların bulunması durumunda elde edilebilecek net gelir artabilecektir. 1,00 TL nominal değerli 1 adet pay başına düşen tahmini maliyet 0,0029 TL olarak hesaplanmaktadır.

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

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; 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.

Sermaye artırımından elde edilecek tahmini 756.000.000.-TL fondan, tahmini 2.200.000.-TL olarak öngörülen sermaye artırım işlemleri ile ilgili giderler düşüldüğünde, net 753.800.000.-TL olması beklenen kaynak, 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 .)

a) 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 itibarıyla 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 itibarıyla protokol sürelerinin mütemadiyen uzatılması nedeniyle; 30.06.2021 tarihi itibarıyla 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
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		

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:

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.

g) 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.

h) 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.

i) Vergi ve SGK ödemeleri gerçekleştirilmesi :

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

j) 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 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 (nata-mam) 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 girişi" 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 (nata-mam) 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 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 69%, Seha Yapı’nın payı 31% olacaktır.

ZERMERAM ADİ ORTAKLIĞI ORTAKLIK PAYLARI	ADESE	SEHA	ZERMERAM ADİ ORTAKLIĞI
TOPLAM SERMAYE	288.855.410 ₺	129.884.454 ₺	418.739.864 ₺
Aynî 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 ₺
Nakdî Sermaye**	288.855.410 ₺	0 ₺	288.855.410 ₺

* Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.25.03.2021 tarihli değerleme 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
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.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma Etkisi	
----------------	--

Mevcut Özkaynaklar (31 Aralık 2020)	784.297.000 TL
Mevcut Ödenmiş Sermaye (31 Aralık 2020)	252.000.000 TL
Sermaye Artırımı Öncesi Pay Başına Defter Değeri	3,11 TL
Sermaye Artırımı Sonrası Özkaynaklar	1.538.097.000 TL
Sermaye Artırımı Sonrası Ödenmiş Sermaye	1.008.000.000
Sermaye Artırımı Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,53 TL
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-1,59 TL
	-50,97%

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %300 oranında kullandıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış olan çalışma üstte sunulmaktadır. Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar/veriler ışığında yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmadıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış çalışma aşağıda sunulmaktadır. Varsayımlar üzerine hazırlanmış bir hesaplama olduğundan nihai durumda değişiklik arz edebilecektir.

Mevcut Hissedarların Rüçhanlarını Kullanmamaları Durumunda*	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
Halka Arz Fiyatı (27.05.2021 tarihli kapanış fiyatı)	1,60 TL	1,15 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		756.000.000
Halka Arz Maliyeti, TL		2.200.000
Halka Arzdan Net Nakit Girişi, TL		867.200.000
Özkaynaklar (Defter Değeri), TL	784.297.000	1.651.497.000
Çıkarılmış sermaye, TL	252.000.000	756.000.000
Pay Başına Defter Değeri, TL	3,11	2,18
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		-0,93
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		-29,8%
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		1,03
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		90,0%

ADESE paylarının 27.05.2021 tarihi itibarıyla kapanış fiyatı 1,60 TL'dir. Bu fiyattan bedelli sermaye artırımına göre en yakın fiyat adımına yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyatı 1,15 TL'dir. ((1,60 TL+ 3 TL)/4= 1,15 TL)

Şirket ortaklarının tamamının. sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sulanma etkisinin miktarı negatif 0,93 TL (-%29,8) olup yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sulanma etkisinin miktarı pozitif 1,03 TL (% 90,0)'dir.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Bizim Menkul Değerler A.Ş. Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.’ye sermaye artırımını ve halka arzla ilgili olarak her türlü aracılık ve danışmanlık hizmeti vermektedir.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Bu İzahname'de sektör yayınlarından, pazar araştırmalarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer verilmektedir. İzahnamede üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde, o bilgilerin kaynağı da belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte; sektör yayınlarında, pazar araştırmalarında veya diğer herkese açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

İş bu izahname hazırlanırken edinilen ve üçüncü şahıslardan alınan bilgilerin aynen alındığını, Şirketimizin bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını beyan ederiz.

Şirketin 2018. 2019 ve 2020 yılına ilişkin finansal tabloları Arılar Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş olup; bağımsız denetim bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Dönem	Bağımsız Denetim Şirketi	Üye olunan Profesyonel meslek kuruluşu	Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Adres
2018	Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.	* Bursa YMM Odası *Bağımsız Denetim Derneği *Nexia International	Atilla DALGIÇ	Altınova Mahallesi, İstanbul Cd. 16250 Osmangazi/Bursa
2019	Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.	* Bursa YMM Odası, *Bağımsız Denetim Derneği *Nexia International	Atilla DALGIÇ	Altınova Mahallesi, İstanbul Cd. 16250 Osmangazi/Bursa
2020	Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.	* Bursa YMM Odası, *Nexia International	Atilla DALGIÇ	Altınova Mahallesi, İstanbul Cd. 16250 Osmangazi/Bursa

Bağımsız Denetim Görüşü-2018

Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret Anonim Şirketi ile bağlı ortaklıklarının (“Grup”) 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Topluluğun 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Bağımsız Denetim Görüşü-2019

Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret Anonim Şirketi ile bağlı ortaklıklarının (“Grup”) 31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Topluluğun 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Bağımsız Denetim Görüşü-2020

Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret Anonim Şirketi ile bağlı ortaklıklarının (“Grup”) 31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Topluluğun 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

30. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

30.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Ticaret Ünvanları	Faaliyetleri	İştirak Tutarı	İştirak Oranı (%)	Oy Hakkı Tutarı	Oy Hakkı Oranı	İştirak Sermaye	Sermaye Yedekleri	Olağan K/Z	İhraççının Finansal Tablolarında Hangi Değer Üzerinden İzlendiği	Şirketin Sermaye Taahhüdü	Şirketin Aldığı /Alacağı Temettü Tutarı
İrent Oto Kiralama Ticaret A.Ş.	oto kiralama ve oto satışı	692.000	11,53%	692.000	11,53%	6.000.000	73.506	-51.265	Nominal Değer	-	-
İmaş Makine Sanayi A.Ş.	değirmen ve zirai makine üretimi	2.994.020	9,98%	2.236.518	7,46%	30.000.000	3.351.334	67.884.194	Nominal Değer	-	-
Konbeltaş Konya İnş.Taş.Hiz.Elek.Üretim A.Ş.	otopark ve kafe işletmeciliği	248	0,00%	248	0,00%	10.000.000	0	-12.661.837	Nominal Değer	-	-
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	inşaat faaliyetleri	2.000.000	1,00%	2.000.000	1,00%	200.000.000	0	-5.927.569	Nominal Değer	-	-

31. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

31.1. Pay satın alanların vergilendirilmesi

Aşağıda özetlenmekte olan esaslar borsada işlem görecektir payların elde tutulması ve elden çıkılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Vergi mevzuatının ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulmasını ve özellikli durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiğini hatırlatmak isteriz.

Paylardan elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesinde yatırımcıların gerçek kişi veya kurum olmasının yanında tam mükellef veya dar mükellef olmaları da önem arz etmektedir.

31.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

GVK'nın Geçici 67. Maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre; 31 Aralık 2015 tarihine kadar uygulanmak üzere, (6655 sayılı Kanunun 2 nci maddesiyle 31.12.2020 tarihine kadar uzatılmıştır.) sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan pay alım – satım işlemlerinden doğan kazançlar, tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için %0 oranında tevkifat suretiyle vergilendirilmektedir. (2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/a). Tevkifatın

sorumlusu, duruma göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla yapılmaktadır. Hisse senetleri değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Hisse senetlerinin alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir.

Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır. Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla pay alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir İşlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda, dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar, topluca dikkate alınmaktadır.

Pay alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir. Tam mükellef kurumlara ait olup, BİAŞ'de işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, BİAŞ'de işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle, elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK'nın mükerrer 80. maddesi hükümleri uygulanmayacaktır. Tevkifata tabi tutulan pay alım satım kazançları için gerçek kişilere yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın madde 94 kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Aynı şekilde, kurumlar vergisi mükelleflerince elde edilen alım-satım kazançları da kurumlar vergisi matrahına dahil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiler mahsup edilebilecektir.

31.3.Hisse Senetleri Kar Paylarının Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi

31.3.1. Gerçek Kişiler

Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94.Madesinin 1. Fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca tam mükellef kurumlarca: "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükellefe dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran %15'tir. Ancak KVK 'nın 5/1d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı kanunun 15/3 maddesi uyarınca dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımını halinde kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır.

(KVK 1 Numaralı Genel Tebliği Bölüm 15.3.9) GVK'ya 4842 sayılı kanunla eklenen 22. Maddenin 2. Fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kar paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi kar paylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2016 yılı için bu had 30.000TL'dir.), kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kar payının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsuben sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekir. Diğer taraftan kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz pay verilmesi kar dağıtımını sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

Dar Mükellef Gerçek Kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan kar payı ödemelerin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iradlarının Türkiye'de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır.

(GVK, Md 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirilmesi gerekmektedir. (GVK, Md.101/5)

Kurumlar

Tam Mükellef Kurumlar ile Hisse Senetleri Türkiye’deki Bir İşyeri veya Daimi Temsilcisi vasıtasıyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef tarafından yapılan kâr payı ödemeleri tevkifata tabi değildir. (KVK, Md.15/2 ve Md.30/3). Bu kurumların, diğer tam mükellef kurumdan aldıkları kâr payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır. (KVK, Md.5/1-a-1).

Ancak iştirak kazancı istisnası yatırım fon ve ortakları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklarından alınan kâr paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu kâr payları için dağıtım yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan kâr payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyanname hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir. (KVK, Md.34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon ortaklığından alınan net kâr payının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

Diğer Dar Mükellef Kurumlar

Hisse senetlerini Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kâr payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen kâr paylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinden tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkifat suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md.30/9) vergisi tevkifat yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

Vergi tevkifatının ihraççı tarafından kesilmesi sorumluluğuna ilişkin açıklama:

Vergi mevzuatı uyarınca 01 Ocak 2006-31 Aralık 2020 döneminde ise hisse senetlerinin elden çıkarılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlarca pay kâr payları için tevkifat ise Ortaklıkça kesilecektir.

32. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

Yoktur.

33. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Musalla Bağları Mahallesi Gökler Sok. No:4 Selçuklu 42060 KONYA adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.adese.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme. uzman. faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar. esas sözleşme. vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken 2018, 2019, 2020 yıllarına ait finansal tabloları

34. EKLER

- Bağımsız Denetim ve Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin Sorumluluk Beyanlar