

KARAR TARİHİ : 14.11.2019
KARAR NO : 46
BAŞKAN : MEHMET AKDERE
ÜYELER : LEVENT ÇAĞATAY - TAYFUN BORA KUMRU- SÜLEYMAN YASİR ZORLU
BAĞIMSIZ ÜYELER : SEZER KARA - YAVUZ ARIYAN

KARARIN METNİ

1. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ('Kurul') VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin ('Pay Tebliği') 33. maddesi kapsamında hazırlanan Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu'nun ('Rapor') kabulüne,
2. Yönetim Kurulu'nun 17.10.2019 Tarih ve 43 nolu karar çerçevesinde ve Kurul'un izahnameyi onaylaması üzerine gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımından elde edilecek net gelirin Rapor içeriğine uygun bir şekilde kullanılmasına,
3. Pay Tebliği'nin 33. Maddesinin birinci fıkrası saklı kalmak kaydıyla, Şirketimizin sermaye artırımından elde edilecek fonun Rapor'da belirtilen şekilde kullanıp kullanılmadığına ilişkin olarak Pay Tebliği'nin 33. Maddesinin birinci fıkrasında öngörülen rapor hazırlama ve yayınlama yükümlülüklerinin yerine getirilmesine,
4. Konuyla ilgili daha önce alınan 07.11.2019 tarih ve 44 sayılı yönetim kurulu kararının iptaline,

Oy birliği ile karar verilmiştir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

MEHMET AKDERE
32006287086

LEVENT ÇAĞATAY
31162874956

TAYFUN BORA KUMRU
31546536968

SÜLEYMAN YASİR ZORLU
42955639508

SEZER KARA
33931897722

YAVUZ ARIYAN
16997260730

ADESE ALIŞVERİS MERKEZLERİ TİCARET A.Ş.
SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIM AMACINA İLİŞKİN
YÖNETİM KURULU RAPORU

I. Raporun Amacı

Yönetim Kurulu'nun 17.10.2019 Tarih ve 43 nolu kararı ile yapılacak Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu ('Rapor'), Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret A.Ş. ('Şirket') Yönetim Kurulu tarafından VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. Maddesi gereğince hazırlanmış ve Yönetim Kurulu'nun 14.11.2019 tarih ve 46 nolu kararı ile kabul edilmiştir.

II.Sermaye Artırım Gerekçesi

Uluslararası piyasalarda 2017 yılının ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan yoğun rekabet ortamının olumsuz etkilerine bağlı olarak, Ülkemizde de özellikle kur ve faiz artışına bağlı finansal dalgalanmalar yaşanmış olup etkileri halen devam etmektedir.

Bu kapsamda, Perakende sektöründe ağırlıklı kar ve vade kazanılan ürün grupları Non Food ürünleridir. Ayakkabı, Konfeksiyon, Ev Tekstili, Kozmetik, Halı mobilya, Dayanıklı Tüketim ürünleri gibi ana grupların hem karlılığı yüksek olup hem de satınalma vadeleri gıda gruplarına göre daha uzun olup, son dönemde artan çarşı ve AVM tarzındaki branşlaşmış mağazacılık, Şirketimiz gibi Hyper/Süper Market işleten perakendecilerin bu gruplardaki satış hacmini düşürmüş ve bu kanaldan sermaye ve kar üretme imkanı kalmamıştır.

2017 yılının 2. çeyreğinden itibaren özellikle ulusal çalışılan firmalarda, alacakların tahsili hususunda çok sıkı takip, daha önce verilen teminat mektubu üzerinde limitler açarak ödeme de ufak tefek gecikmeleri dikkate almazlarken, tilm esneklikleri ortadan kaldırmışlardır. Alacak sigortası yapan firmaları perakende sektörünü riskli kabul ederek birçok perakendeciye sigorta kapsamından çıkartmış ya da limitlerini düşürmüştür. Bu nedenle tedarikçiler ilave teminatlar talep etmiş ancak bu konuda bankacılık sektörü destek vermemiştir. Bu durum, Şirketimizin ürün tedarikindeki satın almada rekabet gücünü azaltmış, maliyetleri artırırken ciroların hızla düşmesine sebebiyet vermiştir. Düşen ciro, artan maliyet sonucu oluşan karsızlık ve yükselen stok devir süresi Şirketimizin nakit akışını bozmuştur.

Bu durum şirketin ciddi likidite sıkıntısına sebebiyet vermiş, tedbir olarak bankalarla yapılan anlaşmalar çerçevesinde banka kredilerinin bir kısmı ertelenmiş bir kısmı vefa hakkı tesis edilmek suretiyle ödenmiş, ancak mevcut ticari borçlar ve yapılandırılmayan banka borçlarından dolayı ilave kaynak ihtiyacı doğmuştur.

Bu sebeplerle, Şirketin finansal yapısını güçlendirilmesi ve likidite yapısının iyileştirilmesi amacıyla bedelli sermaye artırımını kararı alınması zorunlu hale gelmiştir.

III. Elde Edilecek Fonun Kullanım Yeri

İş bu sermaye artırımını nedeniyle Şirket'in tahmini net gelirinin 125.501.295 TL olacağı hesaplanmaktadır. Sermaye artırımından elde edilen bu gelir, ticari faaliyetleri daha verimli yürütülebilmek ve bilanço borç yapısını azaltmak amacıyla;

- a) Finansal Borçların ödenmesinde,
- b) Vadesi gelmiş ancak ödenmemiş tedarikçilere olan borçların ödemesinde (ilişkili taraf borçları hariç),
- c) Geçikmiş Vergi ve SGK ödemesinde,
- d) Birikmiş maaş ve tazminatların ödenmesinde,
- e) Grup İçi Şirketlere olan borçların ödenmesinde,

kullanılacaktır.

İşbu sennaye artırımından elde edilecek fon ile ödenecek olan 2019 yıl sonu itibariyle yukarıda belirtilen yükümlülüklerimizin tutarı ve halka arzdan elde edilecek gelire oranı aşağıdaki tabloda detaylandırılmıştır.

| Fonun Kullanım Yeri | 2019 Yıl Sonu Ödenecek Borçlar | Oran |
|--------------------------------|--------------------------------|----------------|
| Banka Kredileri | 6.000.000 | 4,78% |
| Çekler | 13.000.000 | 10,36% |
| Tedarikçi Borçları | 15.000.000 | 11,95% |
| Vergi ve SGK Borçları | 1.800.000 | 1,43% |
| Grup içi Şirketlere Borçlar | 79.700.000 | 63,51% |
| İşçi Maaş ve Tazminat Borçları | 10.000.000 | 7,97% |
| Toplam | 125.500.000 | 100,00% |

1. **Banka Kredileri:** 2018 yılında 11 adet bankaya ait anapara kredi toplamı 163.485.223 TL'dir. 2019 yılında 5 banka ile vefa hakkı sözleşmeleri imzalanarak 67.637.766 TL devredilmiştir. Kalan 95.847.456 TL ise yapılandırılmış olup 2019 Kasım ve Aralık ayına gelen kredi ödeme tutarı **6.171.483 TL**'dir.

| BANKA ADI | VADE ARALIĞI | TUTARI |
|-----------------|-------------------------|---------------------|
| Vakıf Katılım | 03.09.2019 - 31.12.2019 | 3.718.711,77 |
| Vakıf | 14.11.2019 - 31.12.2019 | 1.027.186,38 |
| Şekerbank | 31.12.2019 | 654.688,38 |
| Kuveyt Türk | 17.10.2019 - 31.12.2019 | 219.900,00 |
| Garanti Leasing | 06.11.2019 - 31.12.2019 | 117.959,17 |
| Garanti | 04.11.2019 - 31.12.2019 | 207.733,61 |
| Albaraka | 25.10.2019 - 31.12.2019 | 197.286,00 |
| Ak Leasing | 30.11.2019 - 31.12.2019 | 28.017,34 |
| | TOPLAM | 6.171.482,66 |

2. **Çekler (İlişkili Olmayan Taraflara):** 2019 Kasım ayında 60 adet çekle tedarikçilere ödenecek tutar 6.112.187 TL, Aralık ayında 59 adet çekle tedarikçilere ödenecek tutar 7.137.451 TL olmak üzere 2019 yıl sonunda ödenecek tutar toplamı **13.249.638 TL**'dir.

3. **Tedarikçi Borçları (İlişkili Olmayan Taraflara):** 2018 yılından 106 adet tedarikçiye 4.757.882 TL, 2019 yılından 228 adet tedarikçiye 11.092.393 TL olmak üzere toplam **15.850.275 TL** gecikmiş borcumuz bulunmaktadır.

4. **Vergi ve SGK Borçları:** 2018 Ekim-Kasım-Aralık, 2019 Ocak-Şubat ve Temmuz aylarına ait SGK borçları yapılandırılmıştır. Bu yapılandırmadan 2019 Kasım ayında 326.618 TL ve Aralık ayında 331.082 TL olmak üzere toplam ödenecek taksit tutarı 657.700 TL'dir. 2019 Haziran-Temmuz-Ağustos-Eylül dönemlerine ait yapılandırılan ve ödemesi gelen vergi borcu 1.236.147 TL'dir. 2019 yıl sonu itibariyle ödenecek tutar toplam **1.893.947 TL** dir.

| GECİKMİŞ VERGİ VE SGK BORÇLARI | | | | | | | | |
|-------------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| | 2018 | Ocak 2019 | Şubat 2019 | Haziran 2019 | Temmuz 2019 | Ağustos 2019 | Eylül 2019 | Toplam |
| Vergi Dairesi Yapılandırma Borçları | | | | 138.531 | 371.365 | 324.684 | 401.666 | 1.236.247 |
| SGK Yapılandırma Borçları | 483.639 | 43.515 | 87.031 | | 43.515 | | | 657.700 |
| TOPLAM | 483.639 | 43.515 | 87.031 | 138.531 | 414.881 | 324.684 | 401.666 | 1.893.947 |

[Handwritten signatures and initials]

5. Grup İçi Şirketlere Borçlar (İlişkili Taraflara) : Grup İçi şirketlerimizden Seha İnş.A.Ş.'ye 43.549.264 TL, Selet Entegre Et ve Süt Ür.A.Ş.'ye 6.018.259 TL, Belya Turizm A.Ş.'ye 2.313.236 TL, Selva Gıda San.A.Ş.'ye 89.342 TL, Aes Sigorta A.Ş.'ye 160.640 TL, İrent Oto Kiralama A.Ş.'ye 57.740 TL günlük geçmiş ticari borç ve Big Planlama Yön.ve Mülş. A.Ş.'ye 5.829.443 TL günlük geçmiş ticari borç, 21.738.536 TL günlük geçmiş ödünç borç olmak üzere grup İçi şirketlerine günlük geçmiş ödenecek toplam tutar **79.756.460 TL**'dir.

| GRUP İÇİ ŞİRKETLERE ÖDEME PLANI | | | |
|---|--------------------|----------------------|-------------------|
| ŞİRKET | Toplam Borç | Vadesi Gelmemiş Borç | Ödenecek Borç |
| SEHA İNS MUH. MAD. TUR. SAN. VE TIC.A.S. | 64.349.264 | 20.800.000 | 43.549.264 |
| BIG PLANLAMA YONETİM VE MUSAVIRLIK A.S. | 27.567.980 | 0 | 27.567.980 |
| SELET ENTEG. ET VE SUT URN.SAN.TIC.A.S. | 12.947.050 | 6.928.791 | 6.018.259 |
| BELYA TURİZM İNS.ENERJİ BİLİSİM SAN.VE TIC.A.S. | 2.313.236 | 0 | 2.313.236 |
| SELVA GIDA SAN.A.S | 489.342 | 400.000 | 89.342 |
| AES SIGORTA ARACILIK HIZM. A.S. | 220.640 | 60.000 | 160.640 |
| IRENT OTO KIRALAMA TIC.A.S | 57.740 | 0 | 57.740 |
| TOPLAM | 107.945.251 | 28.188.791 | 79.756.460 |

6. İşçi Maaş ve Tazminat Borçları : 2018 yılı içerisinde kapanan mağazalar sebebiyle işten ayrılan 520 personelin ücret, tazminat gibi yasal yükümlülükleri toplamı 7.496.400 TL'nin (ki bu tutarın vadesi gelmiş ve ödemesi gecikmiş kısmı 5.353.453-TL'dir.) ve çalışan personele ait günlük geçen maaş 4.857.809 TL olmak üzere toplam **10.211.262 TL** 'dir.

| İşçi Maaş ve Tazminat Borçları | | |
|--------------------------------------|-----------------|---|
| ÖDEME TÜRÜ | Personel Sayısı | 31.12.2019 Tarihine Kadar Ödenecek Tutar (TL) |
| Ayrılan Personel Ücret, Tazminat vb. | 520 | 5.353.453 |
| Çalışan Personel Maaş (Günlük Geçen) | 2095 | 4.857.809 |
| | TOPLAM | 10.211.262 |

MEHMET AKDERE

SÜLEYMAN YASİR ZORLU

LEVENT BAĞATAY

SEZER KARA

TAYFUN BORA KUMRU

YAVUZ ARIYAN