

Sermaye Artışından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri Hakkında Açıklama

Şirketimizin Sermaye Artışından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri Hakkında Açıklama aşağıda tablo ve açıklamaları ile yer almaktadır;

Sermaye Artışından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yeri		
Sıra No	Kullanım Alanı	Kullanılacak Tutar
1	Innovia-4 Proje İmalatı	285.000.000
2	İştirak Sermaye Artışı (Zincir Yapı)	33.260.000
3	Alacak Davaları	50.000.000
4	Finansal Borçlar	70.000.000
5	Şirketin Olağan Faaliyetleri	30.205.047

- Şirketin geçici süre ile ara vermiş olduğu Innovia-4 projesi bulunmaktadır. Innovia4 Projesi 117.487,75 m² yüzölçümlü, 770.432,44 m² inşaat alanlı İstanbul ili, Esenyurt ilçesi 2945 ada 72 parsel üzerinde yer alan mega ölçekli bir projedir. Proje bünyesinde 6.653 adet konut, 175 ticari ünite olmak üzere toplam 6828 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Proje bünyesinde 8 adet ticari blok, 18 adet konut bloğu bulunmaktadır. Başvuru tarihimiz itibariyle blokların inşaat seviyeleri farklılık göstermektedir. Genel İnşaat seviyesi tüm blokların ortalamasına göre tamamlanma aşaması %50 mertebesindedir. İnşaatı yapılan bloklardaki ilerleme seviyesi %70 bandındadır. Projenin tamamında konutların satılabilir alanı 529.567,48 m², ticari alanların satılabilir alanın ise 28.371,28 m²'dir.

Şirketimiz tarafından 4. Etap projemize ilişkin inşaat çalışmalarına başlandığı dönemde İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Esenyurt Belediyesi arasında imar sorunları gündeme gelmiştir. İşbu sorunların Şirketimizce önceden tahmin edilmesi mümkün olmamakla beraber Şirketimiz de dâhil olmak üzere Esenyurt bölgesindeki inşaatlar akıbeti belli olmayan bir sürece girmiştir.

Esenyurt Bölgesi'nde yer alan tüm inşaat yapımlarını etkileyen ve Şirketimiz insiyatifinde olmamakla birlikte öngörülemez nitelikteki imar plan iptali nedeniyle 4. Etap projemizin inşaatı uzunca bir müddet durmuştur. Bölgede Şirketimizin başvuruları ile imar uygulamasına ilişkin Esenyurt Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nce Innovia-4 projesinin de bulunduğu adada imar uygulama süreci başlamıştır.

Şirketimizin başvuruları neticesinde imar uygulama süreci tamamlanmış olup Innovia-4 projesine ilişkin ruhsat yenilemesi gerçekleşmiştir. İnşaatın başlama sürecine ilişkin kat irtifakı kurulma aşamasına geçilmiştir. Bu doğrultuda arsa sahiplerinden vekaletnameler alınmaya başlanmış olup, sürecin zorlu etabı geride kalmıştır. İnşaatın başlaması adına bedelli sermaye artışından gelmesi beklenen yaklaşık 470 milyon TL'nin %60'ı olan 285 milyon TL'nin projede kullanılması planlanmaktadır.

- Şirketimizin %33,26 oranında iştirak etmiş olduğu Zincir Yapı A.Ş. 2010 yılında İstanbul'da kurulmuş inşaat sektöründe faaliyet göstermektedir. Temel faaliyet konusu ofis ve ticari gayrimenkul projeleri olan Zincir Yapı A.Ş. hali hazırda İstanbul'un en prestijli iş aksı olan Büyükdere caddesinde modern şehircilik anlayışına uygun üst nitelikli iş merkezi olarak planlanmış olan ve çağdaş teknik alt yapıya sahip 222 metre yüksekliğinde şehrin en yüksek en ikonik yapılarından biri olan ayrıca İstanbul silüetine katkıda bulunan Tower-205 isimli projenin inşaatını yapmıştır. Zincir Yapı A.Ş.'nin İstanbul'un yüzük taşı olan projesinde cins değişikliği yapmayı planlayarak projeyi konut statüsüne getirmeyi istemektedir. Bu doğrultuda yapılması planlanan cins değişikliğine ilişkin ilave maliyetler doğacaktır. Devam eden süreçte Zincir Yapı A.Ş.'nin hedeflemiş olduğu cins değişikliğinin fonlanmasını şirket ortaklarından payı oranında temin edecektir. Bu duruma ilişkin Zincir Yapı A.Ş.' de 100 milyon TL nakit sermaye artışı yapılacaktır. Bedelli sermaye artışından gelmesi beklenen yaklaşık 470 milyon TL'nin %7'si olan 33 milyon TL'nin Zincir Yapı A.Ş.'nin nakit bedelli sermaye artışında şirket payımızın da korunacağı şekilde sermaye artışına katılınması planlanmaktadır.

- Şirket'in veya grubun finansal durumunu veya karlılığı üzerinde önemli derecede etkisi olan alacak davaları yer almaktadır. Alacak davalarının büyük bir kısmı geçici süre ile ara verilmiş olan Innovia-4 projesinden taşınmaz almış müşterilerden oluşmaktadır. Özellikle son iki yılda İstanbul'da yeni projelerin üretilmemiş olması, nüfusun (özellikle yabancı nüfus oranının) artması ve enflasyonist ortamın olması gayrimenkul sektöründeki ciddi fiyat artışları gerçekleşmiştir.

Yukarıda bahsetmiş olduğumuz üzere projenin teslim edilememesinden kaynaklı şirketimize alacak davaları açılmıştır. Satışı gerçekleşmiş olan taşınmazların ortalama m² satış fiyatları 3.000 TL seviyelerinde gerçekleşmiştir. Bugün itibari ile söz konusu gayrimenkullerin satış m² fiyatı 40.000 TL ile 50.000 TL bandı arasında değişmektedir. Bu şekilde değerlendirildiğinde dava bedeli ödenen taşınmazların yeni satış fiyatı 13 ile 15 kat arasında gerçekleşmesi görülebilmektedir. Bu minvalde bedelli sermaye artışından gelecek olan fonun yaklaşık %10 oranına karşılık gelen 50 milyon TL' nin dava bedellerinin ödenmesinde kullanılması planlanmaktadır. Böylelikle ilave satılabilir alanlar şirket portföyüne eklenebilecektir.

- Geçici süre ile ara verilmiş olan Innovia-4 projesine ilişkin bugün itibari ile inşaat başlama sürecinde son aşamaya gelinmiştir. İlk maddede bahsetmiş olduğumuz gibi elde edilecek fonun %60'lık bölümü inşaatın imalatının yapımında kullanılacak olup devam eden süreçte ise nakit ihtiyacının oluşması halinde Şirketimizin bankalarda limit artırımı ve kredi riskinin aşağı düşürülmesi için Finansal borçların kısmen kapatılmasında kullanılacaktır. Bu şekilde değerlendirildiğinde Finansal borçların ödenmesi ve Bankalarda limit açılması için elde edilecek olan fonun yaklaşık %15 i olan 70 milyon TL'nin bu şekilde kullanılması amaçlanmaktadır.
- Yukarıda bahsedilen 4 maddeye ek olarak Şirketin olağan faaliyetlerinde kullanılması adına yaklaşık 32 milyon TL'lik kısmının da Şirketin faaliyet döngüsünün sektöre uğramaması için kullanılması planlanmaktadır.

