

Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 6.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi 2.600.000.000 TL (%200 oranında) artırılarak 3.900.000.000 TL'ye çıkarılacak olup, Pay Tebliği, 12/4 uyarınca sermaye koyma borcunun rüçhan hakkı sahiplerince nakden ödenmesine veya nakden konulduğu mali müşavir raporu ile tespit edilen fonlar sebebiyle oluşan borçlardan, muaccel olması kaydıyla, mahsup edilmesine karar verilmiştir.

Bedelli sermaye artırımı kapsamında ihraç edilecek 2.600.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı 2.600.000.000 TL olması beklenen sermaye artırımı gelirinden 8.900.000 TL olması beklenen masraflar düşüldükten sonra 2.591.100.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmakla birlikte, işbu karar tarihi itibarıyla Şirketimizin ortaklarından Akfen International Holding BV tarafından sağlanan 1.079.191.125,980 TL'lik kaynağın sermaye artırımında sermayeye dönüştürülmesi sonucunda sermaye artırımından elde edilecek nihai kaynak tutarının 1.511.908.874,02 TL olması beklenmektedir.

Ortaklarımızdan Akfen International'den sağlanan borç 14.09.2022 tarihinde satın alınan ve üzerinde 29 adet villa inşaatı devam eden Yalıkavak arsası için 14.800.000 milyon USD tutarında (3 yıl vadeli yıllık %5,05 faizle) ve aktifinde Muğla Kıyıkışlacık'ta turizm imarlı 84 dönümlük arsa bulunan Gökliman Yatırım İnşaat Turizm Jeotermal Tic. A.Ş.'nin %100 hissesinin satın alınması için 29.12.2022 tarihinde 25.53 milyon USD tutarında (5 yıl vadeli yıllık %1,5 faizli) sağlanmıştır. Söz konusu borçların sermayeye çevrilmesi ile Şirket hem kaynakları içindeki borç oranını küçültmeyi hem de döviz riskini düşürmeyi hedeflemektedir.

Şirket bir yandan mevcut %90 üzerindeki FAVÖK marjını sürdürmeye ve artırmaya devam ederken, sermaye artırımından elde edeceği gelirler ile tamamlayacağı yeni yatırımlarıyla temettü dağıtmaya daha uygun bir finansal yapı sağlamayı, finansal borçlarını küçülterek finansal giderlerini düşürmek suretiyle kârlılık oranını artırmayı ve daha büyük ve güçlü bir finansal yapıya ulaşmayı hedeflemektedir. Ayrıca Türkiye Cumhuriyeti Hazinesinin son istikrar paketleri ile banka finansmanına erişimin imkansız hale gelmesi, yurt dışı kaynak temininin de tamamen zorlaşması ve çok yüksek maliyetli olması sebebiyle büyümenin ve finansmanın borç yerine sermaye ile finanse edilmesi zorunlu hale gelmiştir. Şirket belirtilen hedeflere sermaye artışı ile büyüyecek özkaynakları ve artan gelirleri ile ulaşmayı planlamaktadır.

Sermaye artışı sonrasında Şirket;

- ✓ devam eden yatırımlarını tamamlama,
- ✓ takip etmekte olduğu, fizibilitesi olumlu, yeni veya ilave yatırımları gerçekleştirme,
- ✓ daha büyük bir gayrimenkul portföyüne sahip olma,
- ✓ daha yüksek kârlılığa ulaşma,
- ✓ temettü dağıtılabilir finansal yapıya kavuşma,
- ✓ borçluluk oranı daha düşük, daha güçlü bir finansal yapı elde etme,
- ✓ çeşitlendirilmiş portföy oluşturma,
- ✓ finansal giderlerini düşürme ve
- ✓ mevcut gayrimenkul varlıklarını daha efektif değerlendirme

imkânına ulaşacaktır.

Sermaye artırımının maliyetleri ve yukarıda bahsi geçen borcun sermayeye çevrilmesinden sonra kalacak yaklaşık 1,5 milyar TL nakit kaynağın;

- 600 milyon TL'lik kısmının Bodrum Yalıkavak'ta Şirketin kendi arsasında devam eden 29 villa inşaatının yapımında,
- 280 milyon TL'lik kısmının İstanbul Söğütlüçeşme Tren Gar'ında TCDD'ye taahhüt edilen YHT viyadük ve terminali yapımı ile ticari alanların işletilmesi işinin devam eden yatırımında,
- Yaklaşık 402 milyon TL'lik kısmının Muğla Kıyıkışlacık'ta Şirketin kendi arsasında yapmayı planladığı turizm tesislerinin inşasında ve Şirketin Accor tarafından işletilmekte olan otellerinin bulunduğu arsalar başta olmak üzere yeni turizm yatırımlarında,
- 200 milyon TL'lik kısmının CEB NV nezdindeki banka borçlarının erken ödenmesinde,
- 30 milyon TL'lik kısmının da Şirketin olağan faaliyetlerinde kullanılması

planlanmaktadır.

Böylelikle yapılacak yeni yatırımlardan elde edilecek gelir ve kredi erken ödemesinden kaynaklanacak borç yükü hafiflemesi ve finansal gider düşüşü ile Şirket kâr payı ödeyecek yapıya uygun hale getirilecektir.

Diğer yandan Şirket genel faaliyetlerinden elde ettiği gelir ile operasyonel harcamalarını ve ödeme planı kapsamında banka kredi ödemelerini yapmaya devam edecektir.

Kaynak Kullanım Tablosu

(milyon TL)			
Kaynak		Kullanım	
Nakit sermaye artışı (+)	1,520.79	Yalıkavak Projesi	600.00
Halka arz maliyetleri (-)	8.90	Söğütlüçeşme Projesi	280.00
Net Fon Girişi (+)	1,511.89	Yeni Turizm Yatırımları*	401.89
		Credit Europe Bank Erken Ödeme (Nakit Süpürme)	200.00
		Olağan Faaliyetler	30.00
Toplam Kaynak	1,511.89	Toplam Kullanım	1,511.89

* Muğla Kıyıkışlacık'ta Şirketin kendi arsasında yapmayı planladığı turizm tesislerinin inşasında ve Şirketin Accor tarafından işletilmekte olan otellerinin bulunduğu arsalar başta olmak üzere yeni turizm yatırımlarında

Hamdi AKIN
Yönetim Kurulu Başkanı

Pelin AKIN ÖZALP
Yönetim Kurulu Başkan
Vekili

Selim AKIN
Yönetim Kurulu Üyesi

İrfan ERCİYAS
Yönetim Kurulu Üyesi

Sıla CILIZ İNANÇ
Yönetim Kurulu Üyesi

Gündoğın DURAK
Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet Bahattin YÜCEL
Bağımsız
Yönetim Kurulu Üyesi

Aziz Ahmet KACAR
Bağımsız
Yönetim Kurulu Üyesi

Oğuz SATICI
Bağımsız
Yönetim Kurulu Üyesi