

Niğbaş Niğde Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Bedelli Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin

Yönetim Kurulu Raporu

1. İşbu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. maddesi uyarınca, bedelli sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçla kullanılacağına ilişkin olarak hazırlanmıştır.

2. İhraççıyı Tanıtıcı Bilgiler

- a) Ticaret Sicil Memurluğu ve Numarası: Niğde Ticaret Sicil Memurluğu , 609
- b) Adresi : İlhanlı Mahallesi,Sabancı Bulvarı No.27 51001Niğde
- c) Tel: +90 388 232 42 00 (6 Hat)
- d) Faks: +90 388 232 42 06
- e) Şirketin Çıkarılmış Sermayesi: 54.000.000 TL

3. Sermaye Artırımının Gerekçesi

Niğbaş'ın faaliyet gösterdiği inşaat - taahhüt sektöründe arzu edilen satış ve kar hedeflerine ulaşamaması ve yüklendiği bir çok projede faaliyet karı yaratamaması nedeniyle içinde bulunduğu Işıklar Grubu'nun tayin ettiği hedefler doğrultusunda 2019 yılından itibaren şirketimiz, esas sözleşmesinde yer alan faaliyet konuları ile sınırlı olarak yeni iş alanları arayışı içine girmiştir.

Bu doğrultuda prefabrik üretim tesislerinin bulunduğu ,mülkiyeti şirketimize ait olan İlhanlı Mahallesi ,Sabancı Bulvarı No:27 adresinde yer alan prefabrikasyon üretim tesislerinin bulunduğu, 3639 ada ,1 parsel deki arsa üzerine bir Alışveriş Merkezi (AVM) yapılması ve işletilmesi fikri gelişmiş, bu yönde çalışmalar başlatılmıştır.

Bu amacı gerçekleştirebilmek için bir taraftan projenin finansmanına yönelik çalışmalar sürdürülürken , diğer taraftan söz konusu arsa üzerine AVM yapılabilmesi için imar değişikliği'ne gidilmiş ve 2020 yılında arsanın imar durumu "Sanayi İmarı" 'ndan "Kentsel Gelişme Alanı" 'na çevrilmiştir.

2021 yıl sonu itibarıyla karlılığı düşük üretim faaliyetleri sonlandırılarak , kârlılığı yüksek GRC (Cam Elyaf Takviyeli Beton) ve Yapı Kimyasalları üretimine ağırlık verilmesine karar verilmiş, sonlanan ,üretim faaliyetlerindeki azalmaya paralel olarak 123 olan çalışan sayısı bütün yasal ödemeleri yapılarak 21'e düşürülmüştür.

GRC üretim tesislerinin Niğde Organize Sanayi Bölgesi (NOSB) 'ndeki yapı kimyasalları üretim faaliyetlerinin gerçekleştiği , mülkiyeti şirketimize ait olan 11.864 m² arsa üzerinde yapılmakta olan ek fabrika binasına taşınmasına karar verilmiştir.

Son durum itibarıyla GRC üretim faaliyetleri Niğde Organize Sanayi Bölgesi'nde yapımı süren binasına taşınmaya kadar AVM arsasında bir hol üzerinde ,yapı kimyasalları üretimi ise NOSB 'ndeki mevcut tesisler de devam etmektedir.

GRC tesislerinin taşınmasını müteakiben AVM yapılacak arsa üzerinde bulunan bina ve tesislerin yıkımına başlanacak ve arsa temmuz 2022 itibarıyla inşaat yapımına hazır hale getirilecektir.

Kredi maliyetlerindeki olağanüstü artışlar ve ödemesiz dönem içeren düşük faizli ve uzun vadeli kredi temin edilememesi nedeniyle , söz konusu AVM yapımının önemli kısmının sermaye artırımını yoluyla finanse edilmesi zorunluluğu doğmuştur.

4. Sermaye Artışından Elde Edilecek Fonların Kullanım Yerleri

4.1. Yapılması planlanan 146.000.000 TL tutarındaki sermaye artışı ile elde edilecek fondan sermaye artırımını işlemleri ile ilgili yaklaşık 530.000 TL giderlerin düşülmesi sonrasında elde edilecek 145.470.000 TL nakit girişinin tamamı yukarıda bahsettiğimiz AVM yapımında kullanılacaktır.

5. AVM Projesi Özet Fizibilite Raporu

5.1 Niğde İli ' nin Tanıtımı

Niğde, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nin güneydoğusunda ve Kapadokya bölgesinde yer alan ildir. Rakımı 1.229 m olan Niğde ilinin 2021 nüfusu 363.725 'tür. Aksaray, Nevşehir, Kayseri ve Konya illerine komşu olan Niğde, güneyde Bolkar Dağları ile Mersin ilinden, güneydoğu ve doğudan Aladağlar'ın oluşturduğu doğal sınırlarla da Adana ilinden ayrılır. Çamardı ve Ulukışla ilçeleri Akdeniz Bölgesi'nde kalmaktadır.

Termal kaynakları ören yerleri, zengin tarihî dokusu, doğal güzellikleri, dağ ve kış turizmi olanakları; kenti turizm merkezi yapan önemli unsurlardır.

Halkın esas geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Elma ağacı sayısında Niğde ili ülke sıralamasında ilk sırada yer alır. Ülke genelinde patates üretiminin ise % 25'lik bölümü bu ilde üretilir. Ancak Niğde Merkez Organize Sanayi, Bor Deri Organize Sanayi, halı fabrikası ve diğer küçük sanayi kolları Niğde halkı için önemli istihdam alanlarıdır. Geleneksel el sanatları bakımından Niğde önemli bir ildir. Niğde ilinde üretilen halılar dünyanın birçok ülkesinde müşteri bulmaktadır.

Niğde ili iç Anadolu ile Kuzey ve Batı Anadolu'yu güney ve doğuya bağlayan önemli demiryolu ve karayollarının kavşak noktasıdır. Türkiye'nin dört yanı ile ulaşım irtibatı vardır. Demiryolu bakımından, Batı Anadolu'yu doğu ve güney illerimize, Suriye ve Irak'a bağlayan demiryolunun üzerindedir. Konya-Adana demiryolu, Niğde'nin güneyinde Kardeş Gediğinde ikiye ayrılır. Bir kol Adana'ya bir kol Kayseri'ye gider. Ulukışla-Bor-Niğde Kayseri'ye giden demiryolu üzerindedir. Ankara'yı Adana'ya bağlayan E-5 karayolu Ulukışla'dan geçer. Burada ikiye ayrılıp, biri İçel'e diğeri Niğde'ye gider. Karayolu ulaşımı kolay olan Niğde'nin karayolu ile Niğde-Konya arası 242 km, Niğde-Kayseri arası 128 km, Niğde-Nevşehir arası 82 km, Niğde-Adana arası 205 km, Niğde-Aksaray arası 123 km, Niğde – Ankara arası 348 km, Niğde – İstanbul arası 797 km'dir. Demiryolu ile Niğde Gar'ından Erciyes Ekspresi ile Kayseri ve Adana'ya, Çukurova Ekspresi Ankara, Kayseri, Kırıkkale, Yerköy ve Adana'ya

ulaşmak mümkündür. Ankara-Niğde Otoyolu; 275 km ana gövde, 55 km bağlantı yolu olmak üzere toplam 330 km uzunluğundadır. Ankara ili Gölbaşı, Bala, Şereflikoçhisar, Evren İlçeleri; Konya ili Kulu ilçesi; Kırşehir ili Merkez ilçesi; Aksaray ili Ortaköy, Sarıyahşi, Gülağaç, Ağaçören, Merkez ilçeleri; Nevşehir ili Acıgöl, Derinkuyu ilçeleri ve Niğde ili Merkez ilçesi sınırları içerisinde geçmektedir.

Ekonomi: Niğde ilinin ekonomisi tarıma dayanır. Faal nüfusun %70'i tarımla geçinir. Sanayileşme son senelerde gelişmeye başlamıştır.

Termal: Niğde'nin Çiftehane beldesi kaplıcalarıyla tanınan turizm merkezidir.

Tarım: Niğde, Anadolu'nun buğday ambarı sayılan 10 il arasında yer alır. Türkiye'de en çok elma bu ilde Sazlıca kasabasında yetişir. Elmadan sonra patatesi meşhurdur. Niğde ili beyaz baş lahanası üretiminde 2. sıradadır. Niğde'de Bor İlçesi'nde Kaynarca lahanası üretilmektedir. Lahana tarımı Kaynarca Köyü civarında yoğunlaşmıştır. Bunlara ilâveten baklagiller, ayçiçeği, patates, buğday, arpa, çavdar, fasulye, nohut, sarımsak ve şekerpancarı da yetişir. Sebzeçilik önemli değildir. Fakat meyvecilikte ileri durumdadır. Merkez ilçe, Bor, Çamardı ve Kemerhisar'da geniş elma bahçeleri vardır. Misket elması meşhurdur. Bağcılık da önemli yer tutar. İç Anadolu'da üzüm yetiştirmede en önde gelen illerdendir. Gübreleme, sulama, modern tarım araçlarının kullanılması ve ilâçlama hızla artmaktadır. Her çeşit üründe verim seneden seneye artmaktadır.

Hayvancılık: Küçükbaş hayvancılığı önemlidir. Büyükbaş hayvan sayısı da artmaktadır.

Ormancılık: Niğde ilinde orman varlığı çok azdır. Orman ve fundalıklar il topraklarının %3'ünü kaplar. En çok rastlanan ağaç türü kayın, meşe, çam, dişbudak ve köknardır. Daha çok Aladağların eteklerinde olan ormanlar 2.400 hektar araziye kaplar. Senede 4 bin m³ sanayi odunu ile 5 bin ster yakacak odun elde edilir.

Madencilik; Niğde ili maden bakımından oldukça zengin sayılır. Başlıca maden rezervleri demir, çinko, kurşun, cıva, volfram, bakır, kükürt, gümüş, altın, antimon, kaolin ve alçıtaşıdır. Fakat işletilen maden yatakları demir, çinko, antimon, kaolin ve alçıtaşıdır. Ulukışla'daki alçıtaşını Azot Sanayi A.Ş. işletir. Senede yaklaşık 100 bin ton alçıtaşı çıkarılmaktadır.

Sanayi: Niğde ilinde sanayi 1980 senesinden sonra ve bilhassa son senelerde gelişmeye başlamıştır. 1964'te 10 kişiden fazla işçi çalıştıran sanayi işyeri 3 iken, günümüzde bu sayı 50'yi aşmıştır. Başlıca sanayi kuruluşları; çimento fabrikası, Bor Şeker Fabrikası, un fabrikaları, peynir-tereyağ fabrikası, Niğde Meyve suyu ve Gıda Sanayi A.Ş., biriket-tuğla fabrikaları, Ulukışla Alçıtaşı İşletmesi, otomobil yedek parça (rotbaşı, rotel ve rot çubuğu) imal eden fabrika ve Birko Halı Fabrikası. Ayrıca Niğde'de Tekir markalı su fabrikası da mevcuttur. Aynı marka adı altında doğal maden suyu üretim tesisi inşaatı da sürmektedir.

Kaynak; <https://tr.wikipedia.org/wiki/Ni%C4%9Fde>

5.1. AVM Yatırımı

5.1.1. AVM'lerin illere göre dağılımı ve kiralanabilir AVM alanları

AVM lerin bölgesel dağılımına ve kiralanabilir AVM alanlarına ilişkin 3 ayrı kaynaktan sağlanan veriler aşağıda yer almaktadır.

-Emlak Kulisi verilerine göre (<https://emlakkulisi.com/turkiyedeki-avmlerde-kac-metre-kare-kiralanabilir-alan-var/625847>)

Emlak kulisini 'nin 08.01.2020 yayınına göre Türkiye'de 436 AVM, 13 milyon 478 bin 302 m2 kiralanabilir alan bulunmaktadır

AVM lerin sayı ve kiralanabilir alanlarının İllere göre dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	Şehir	AVM Sayısı	Kiralanabilir Alan		Şehir	AVM Sayısı	Kiralanabilir Alan
1	Adana	4	257.206 m2	34	İzmir	27	800.537 m2
2	Adıyaman	1	26.000 m2	35	Kahramanmaraş	2	63.800 m2
3	Ağrı	1	10.000 m2	36	Karabük	3	55.500 m2
4	Afyon	3	85.000 m2	37	Karaman	1	9.689 m2
5	Aksaray	2	22.098 m2	38	Kastamonu	1	10.036 m2
6	,Amasya	1	8.000 m2	39	Kayseri	9	200.037 m2
7	Ankara	42	1.669.342 m2	40	Kırıkkale	2	33.529 m2
8	Antalya	19	564.059 m2	41	Kırklareli	3	41.056 m2
9	Artvin	2	15.500 m2	42	Kocaeli	10	306.547 m2
10	Aydın	10	166.788 m2	43	Konya	6	190.903 m2
11	Balıkesir	14	224.240 m2	44	Kütahya	2	49.500 m2
12	Batman	1	20.000 m2	45	Malatya	2	61.185 m2
13	Bilecik	1	15.146 m2	46	Manisa	5	82.628 m2
14	Bingöl	1	8.000 m2	47	Mardin	2	43.500 m2
15	Bitlis	1	10.000 m2	48	Mersin	7	195.433 m2
16	Bolu	3	77.517 m2	49	Muğla	11	174.819 m2
17	Bursa	15	618.577 m2	50	Nevşehir	2	52.297 m2
18	Çanakkale	4	59.970 m2	51	Ordu	2	18.800 m2
19	Çankırı	1	14.500 m2	52	Osmaniye	1	20.000 m2
20	Çorum	1	50.000 m2	53	Sakarya	6	144.460 m2
21	Denizli	6	156.805 m2	54	Samsun	8	193.000 m2
22	Diyarbakır	6	187.220 m2	55	Siirt	2	27.400 m2
23	Düzce	1	13.500 m2	56	Sivas	1	36.000 m2
24	Edirne	5	87.469 m2	57	Şanlıurfa	4	88.825 m2
25	Elazığ	2	26.861 m2	58	Tekirdağ	7	103.953 m2
26	Erzincan	1	15.000 m2	59	Trabzon	3	26.800 m2
27	Erzurum	3	112.551 m2	60	Tokat	1	90.350 m2
28	Eskişehir	5	140.401 m2	61	Uşak	2	88.825 m2
29	Gaziantep	6	233.588 m2	62	Van	2	103.953 m2
30	Giresun	2	13.982 m2	63	Yalova	2	90.350 m2
31	Hatay	4	141.623 m2	64	Yozgat	1	26.800 m2
32	Isparta	2	41.000 m2	65	Zonguldak	4	61.557 m2
33	İstanbul	125	4.894.290 m2		Toplam	436	13.478.302 m2

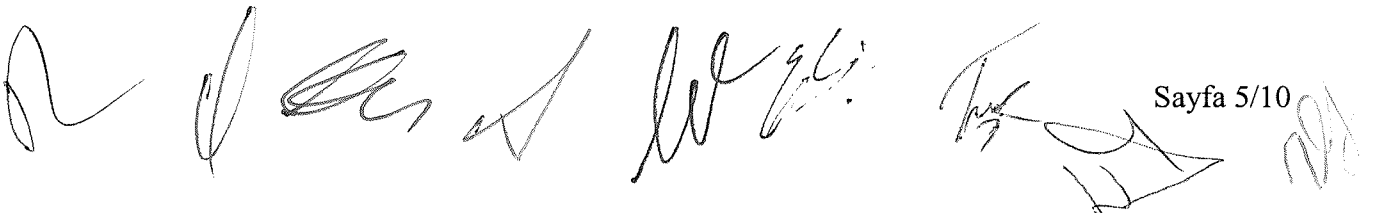
Niğde İli ise yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere hali hazırda bir AVM'ye sahip değildir

Kiralama ve Danışmanlık Merkezi (KDM) verilerine göre;
(<https://avmdergi.com/turkiye-avm-haritasi-yenilendi/>)

Haziran 2021 itibarıyla, ülke genelinde AVM sayısı 442 olup, pazar değeri 59 milyar USD'dir. 81 ilin 67'sinde AVM bulunmakta; toplam kiralanabilir alan 13 milyon 426 bin 898 m2dir.

Yine KDM'nin yaptığı araştırmaya göre 2006-2015 yılları arasında 278, 2016-2020 yılları arasında ise 80 AVM açılmış olup, şu anda 442 AVM hizmet vermektedir. Ekonomimizde 59 milyar dolarlık yatırımla 530.000 nitelikli istihdam barındırmaktadır. Ayrıca,

- Türkiye'de 81 ilin 67'sinde AVM bulunuyor.
- Toplam kiralanabilir alan sıralamasında İstanbul 4 milyon 754 bin m2 ile başı çekerken onu 1 milyon 687 bin m2 ile Ankara ve 783 bin m2 ile İzmir takip ediyor.
- Ancak 1000 kişiye düşen m2 listesinde ilk 3 şehir İstanbul, Ankara ve Kayseri olarak sıralanıyor.
- 120 AVM'nin yer aldığı İstanbul'da 1.000 kişiye düşen m2 ise 304. Ankara'da 42 AVM yer alırken 1.000 kişiye düşen m2 rakamı ise 298. Türkiye geneline bakıldığında ise 1000 kişiye düşen kiralanabilir alan 160,58 m2 olarak gerçekleşiyor.
- İstanbul'un 39 ilçesinin 34'ünde AVM yer alıyor. İstanbul genelinde en yüksek AVM m2sine sahip ilçe 400 bin m2 ile Bakırköy. Bakırköy'ü Ataşehir, Şişli ve Esenyurt takip ediyor. İstanbul ilçelerde 1000 kişiye düşen m2 sıralamasında da yine birinciliği Bakırköy alıyor.
- İstanbul'un Avrupa ve Anadolu yakası karşılaştırıldığında ise 14 ilçeli Asya Yakası'nda 40 AVM yer alırken 1000 kişiye düşen m2 ise 295 olarak gerçekleşiyor. 25 ilçeli Avrupa Yakası'nda ise 80 AVM bulunuyor ve 1000 kişiye düşen m2 rakamı 314.
- Ankara'nın toplam AVM sayısı 42, toplam kiralanabilir alan 1 milyon 687 bin. 25 ilçesinin 6'sında AVM bulunan Ankara'da, AVM kiralanabilir alanı en yüksek ilçe 660 bin ile Çankaya. Çankaya'yı Yenimahalle ve Keçiören takip ediyor. Ankara ilçelerde 1000 kişiye düşen m2de ilk sırada ise Çankaya var. Sonrasında Yenimahalle ve Etimesgut.
- İzmir'in 30 ilçesinin 10'unda AVM bulunuyor. Toplam AVM sayısı 26. AVM kiralanabilir alanı en yüksek ilçe 163 bin m2 ile 6 AVM'li Balçova. Balçova'yı Karşıyaka (3 AVM) ve Bornova (4 AVM) takip ediyor. İlçelerde 1000 kişiye düşen m2 sıralamasında ilk sırada Balçova var. Sonrasında Gazimir ve Karşıyaka geliyor.



▪ Türkiye geneli sıralamasında 1000 kişiye düşen kiralanabilir alanın en yüksek olduğu ilçeler Bakırköy, Balçova, Şişli, Beşiktaş ve Canik (Samsun).

▪ Türkiye – Avrupa karşılaştırmasında ise 2020 yılı verilerine göre 1.000 kişiye düşen m² Türkiye’de 160,58, Avrupa’da 206. Ancak kişi başı milli gelire bakıldığında Türkiye 8 bin 599 dolarda kalırken Avrupa’da bu rakam neredeyse 4 katına yani 36 bin 042 dolara yükseliyor.

Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği GYODER’in yaptığı araştırmaya göre;
(<http://gyodergosterge.com/detay/avm>)

▪ 2021 yılı 3.çeyreğin itibarıyla Türkiye’deki mevcut alışveriş merkezi arzı 445 alışveriş merkezinde 13,7 milyon m² seviyesine ulaşmıştır.

▪ İstanbul %37’lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Mevcutta 37 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2024 sonu itibarıyla 482 alışveriş merkezinde 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 330 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin yaklaşık iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 303 m² seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

5.1.2. AVM Arsası Hakkında;

Niğbaş prefabrikasyon tesislerinin bulunduğu arsa 2020 yılında 3194 nolu imar kanununun 18. maddesine göre yola terk, yoldan ihdas ve kamu alanlarına terk edilecek işlemlerin yapılması sonrasında son parselasyon planındaki halini almıştır.

Son duruma göre “Niğde Merkez Uygulama İmar Planı” a göre 3639 ada 1 parsel 39.614,47 m² arsa “Ticaret ve Turizm” alanı olarak tanımlanmış olup, AVM fonksiyonuna tahsis edilmiştir.

Parsel alanı : 39.614,47 m²

TAKS: 0,60

Net maksimum inşaat oturum alanı : 23.768 m²

Komşu parsellerden dört taraflı 10 metre çekme mesafesi olacak)

KAKS (Emsal): 2,00

Toplam Maksimum İnşaat alanı : 39.614 m² x 2,00 (KAKS) = 79.228 m²

maksimum 16 kat yüksekliğinde olabiliyor

Hmax: 50,50 m

3639 ada 2 parsel 7.876 m² “Yurt” alanı olarak tanımlanmış olup, yurt fonksiyonuna tahsis edilmiştir.

5.1.3. AVM 'nin Finansal Analizi ;

Niğde'de halihazırda AVM olmaması nedeniyle ticari aktivite Bankalar Caddesi'nde yoğunlaşmaktadır; Cadde, yaklaşık 25 bin civarındaki üniversite gençliği başta olmak üzere toplumun çeşitli kesimlerinin uğrak yeridir.

İl genelinde alışveriş kültürü genelde şehir merkezi içerisinde yer alan pasaj-mağaza şeklinde teşekkül etmiş iş yerlerinden hane halkı ihtiyaçlarına göre ayrı ayrı karşılanmaktadır.

Yapılacak nitelikli ve kapsamlı bir AVM Niğde ve çevresinin çekim merkezi olacaktır.

5.1.3.1. Avan-projedeki Perakende Alanları Varsayımları

Mimari avan-projede

- Yapı Market
- Süpermarket
- Giyim (Tekstil)
- Oyuncak
- Tekno-market (elektronik, beyaz eşya)
- Department Store
- Sinema Salonlar
- Yiyecek – içecek alanları
- Hizmet mağazaları (kuru-temizleme, lostra, kuaför vb)
- Eğlence Alanı

Öngörülmüştür.

5.1.3.2. Yatırım Maliyeti ;

Mimari avan-projede 3639 ada 1 parsel üzerine 32.964 m2 toplan brüt inşaat alanı olan AVM yapılması mimari avan-projede öngörülmüştür. Mimari projede ilgili alanların m2 bazında dağılımı aşağıdaki şekildedir:

Mağazalar	7.478 m2	Mağazalar	7.104 m2
Ankor	2.304 m2	Sinema	3.840 m2
Food Court	2.304 m2	Kafe	900 m2
Food Court Teras	768 m2	Ortak Alan	2.304 m2
Kafe	384 m2	1. Kat Toplam	14.148 m2
Kafe Teras	512 m2	Toplam	32.964 m2
Yöresel Pazar	576 m2		

Stand Alanı	1.000 m2
Ortak Alan	3.490 m2
Zemin Kat Toplam	18.816 m2

Söz konusu m2 ler üzerinden hesaplanan güncel yatırım maliyetleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yatırım Maliyeti	AVM
Brüt İnşaat m2si	32.964 m2
İnşaat m2 maliyeti (kaba)	1.980 TL/m2
İnşaat m2 maliyeti (ince)	2.970 TL/m2
Toplam Kaba ve İnce İnşaat Maliyeti	4.950 TL/m2
Proje Maliyeti	360.000 TL
Ruhsat, Yapı Denetim Maliyetleri	180.000 TL
Genel Toplam (TL)	181.718.258 TL
Genel Toplam (€)	11.148.359 €

Hesaplamalarda Çevre ,Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 2022 yılı için yayınlanan İnşaat birim fiyatları kullanılmıştır.

(<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2022/02/20220218-11.htm>).

Yukarıdaki tabloda arsa maliyeti bedelsiz kabul edilmiştir. Toplam Proje maliyeti 181,7 mio TL (11,1 mio Euro' dur) Referans döviz kuru olarak 1 Euro = 16,3 TL alınmıştır.

5.1.3.3. AVM Gelirleri

Varsayımlar

- Kira sözleşmeleri ana kiracılar için 10 yıl, diğer kiracılar için 5 yıl olarak belirlenmiştir.
- Kira seviyeleri brüt olarak verilmiştir.
- "Ortak Alan Gideri" kiracının sorumluluğundadır.
- Otopark "ücretsiz" olarak öngörülmüştür.

AVM gelirlerinin sabit ve (ciro üzerinden hesaplanacak) değişken olarak dikkate alınmıştır.

Perakende alanlarının ilk sene %85, ikinci sene %90, üçüncü sene %95, dördüncü sene ve sonrasında da %98 doluluk oranına ulaşacağı varsayılmıştır (süpermarket, kitapevi ve elektronik market dahil).

Alanlarının ortak alan giderleri ortalama 7,0 Euro/m² olarak kabul edilmiştir ve bu giderin her sene %3 oranında artması beklenmektedir, bu rakam kiracılara yansıtılacaktır.

Yıllık kira artışının, Perakende Alanları paçal olarak Euro bazında %1 civarında olacağı varsayılmıştır.

Beşinci yılda ise perakende alanları için %10' luk bir kira artışı öngörülmüştür.

Her 5 yılda bir Perakende Alanları için EUR 200,000 sermaye harcamaları (CAPEX) yansıtılmıştır.

Tahsil edilemeyen kira gelirleri brüt gelirin %2'si ve emlak vergisi ve sigorta giderleri toplam brüt gelirin, %3'ü olarak kabul edilmiştir.

Perakende alanlarında ortalama sabit kiralari mağaza segmenti başında m2/ay olarak aşağıdaki şekilde öngörülmüştür:

AVM	Aylık Kira €/m2
Servis	3,8 €/m2
Eğlence	1,1 €/m2
Çocuk Oyun	4,1 €/m2
Tekstil	5,8 €/m2
Süpermarket	3,4 €/m2
Teknomarket	2,1 €/m2
Yeme İçme	7,5 €/m2
DIY	4,5 €/m2

Cirodan alınan kira geliri , sabit kira gelirinin %10'u olarak öngörülmüştür.

5.1.3.4. 10 yıllık İş planı

Yukarıda özetlediğimiz veriler çerçevesinde AVM' nin gelecek 10 yıl içinde planladığı iş planı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

AVM	Tahmini Alan	Aylık Kira €/m2	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10	10 Y Toplam
	Dotuluk	27.156 m2	65%	90%	95%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	100%	
Servis	2.750 m2	3,8 €/m2	104.423 €	111.671 €	119.059 €	124.041 €	125.281 €	137.810 €	139.188 €	140.580 €	141.985 €	146.332 €	
Eğlence	3.300 m2	1,1 €/m2	37.868 €	40.496 €	43.173 €	44.982 €	45.432 €	49.975 €	50.475 €	50.979 €	51.489 €	53.065 €	
Çocuk Oyun	500 m2	4,1 €/m2	21.058 €	22.498 €	23.985 €	24.990 €	25.240 €	27.764 €	28.041 €	28.322 €	28.605 €	29.481 €	
Tekstil	4.750 m2	5,8 €/m2	281.616 €	301.163 €	321.073 €	334.525 €	337.870 €	371.657 €	375.373 €	379.127 €	382.918 €	394.640 €	
Süpermarket	4.576 m2	3,4 €/m2	157.529 €	168.453 €	179.600 €	187.125 €	188.996 €	209.975 €	212.074 €	214.195 €	216.327 €	220.752 €	
Teknomarket	2.780 m2	2,1 €/m2	58.494 €	62.544 €	66.679 €	69.472 €	70.167 €	77.183 €	77.955 €	78.735 €	79.522 €	81.957 €	
Yeme İçme	6.020 m2	7,5 €/m2	460.530 €	492.496 €	525.056 €	547.053 €	552.523 €	607.775 €	613.853 €	619.992 €	626.192 €	645.361 €	
DIY	2.500 m2	4,5 €/m2	114.750 €	122.715 €	130.838 €	135.309 €	137.672 €	151.439 €	152.953 €	154.483 €	156.028 €	160.804 €	
Yıllık Kira Brüt Geliri			1.236.236 €	1.322.046 €	1.409.447 €	1.468.496 €	1.483.181 €	1.631.499 €	1.647.814 €	1.664.292 €	1.680.935 €	1.732.392 €	15.276.337 €
Cirosal Kira %			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
Cirosal Kira Değeri			123.624 €	132.205 €	140.945 €	146.850 €	148.318 €	163.150 €	164.781 €	166.429 €	168.093 €	173.239 €	
Stand Gelirleri			120.000 €	121.200 €	122.412 €	123.636 €	124.872 €	137.360 €	138.733 €	140.121 €	141.522 €	142.937 €	
Yıllık Toplam Kira Brüt Geliri			1.479.860 €	1.575.450 €	1.672.804 €	1.738.982 €	1.756.371 €	1.932.008 €	1.951.329 €	1.970.842 €	1.990.550 €	2.048.568 €	18.116.765 €
Brüt Gelir/Toplam Brüt Alan			3,7 €	4,0 €	4,2 €	4,4 €	4,4 €	4,9 €	4,9 €	5,0 €	5,0 €	5,2 €	
Yıllık Kira Artışı			1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	10,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	
Bakım Giderleri			40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	400.000 €
Tahsil Edilemeyen Alacaklar			29.597 €	31.509 €	33.456 €	34.780 €	35.127 €	38.640 €	39.027 €	39.417 €	39.811 €	40.971 €	362.335 €
Sigorta, Vbgr. vb			44.396 €	47.264 €	50.184 €	52.169 €	53.691 €	57.960 €	58.540 €	59.125 €	59.717 €	61.457 €	543.503 €
Brüt Giderler			113.993 €	118.773 €	123.640 €	126.949 €	127.819 €	136.600 €	137.566 €	138.542 €	139.528 €	142.428 €	1.305.838 €
Net Gelir			1.365.867 €	1.456.678 €	1.549.164 €	1.612.032 €	1.628.553 €	1.795.408 €	1.813.762 €	1.832.300 €	1.851.023 €	1.906.140 €	16.810.926 €
Net Gelir Euro/m2-ay			3,45 €	3,68 €	3,92 €	4,08 €	4,12 €	4,54 €	4,59 €	4,63 €	4,68 €	4,82 €	

Proje'nin sermaye artışının tamamlanması sonrasında takriben 2 yıl içinde devreye alınması öngörülmektedir.

Bu varsayımlar çerçevesinde yapılan gelir ve gider hesapları dikkate alındığında AVM projesinin şirketimize çok önemli ve düzenli gelir temin edeceği ve sürdürülebilir karlı mali yapıya kavuşturacağı öngörülmektedir..

5.1.3.5. AVM 'nin Finansmanı

AVM'nin Proje Maliyeti , 181.718.258 TL dir. Projenin finansmanı için yabancı ortak arayışlarımızın sonuç vermediği , kredi imkanlarının ise yüksek maliyetli ve sınırlı

olduğu göz önüne alınarak projenin 145.470.000 TL'lik kısmının Niğbaşı'nın 54.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini 200.000.000 TL ye artırmak suretiyle yapılacak sermaye artırımından karşılanması planlanmaktadır.

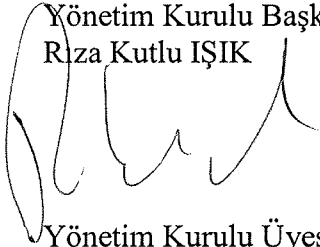
Kalan tutarın yaklaşık 30.000.000 TL lik kısmı , orta vadeli banka kredisi veya projenin finansal kiralama yapılabilen Asansör, Yürüyen Merdiven, Havalandırma/Isıtma Sistemi gibi aksamalarının finansal kiralama yoluyla yabancı kaynak kullanılarak , 6 milyonluk kısmının ise özkaynaklardan finanse edilmesi planlanmaktadır.

Fabrika sahasının yıkımı sırasında elde edilecek 10,7 Mio TL hurda bedelinden GRC üretim binasının inşaat maliyeti olan 5,2 mio TL düştükten sonra kalan 5,5 mio TL özkaynak olarak projeye tahsis edilecektir.

6. Sonuç,

Önemli kısmının sermaye artırımını ile finanse edilmesi planlanan AVM Yatırımı'nın Niğde ve yakın çevresinde bir cazibe merkezi haline geleceği , bölgede ilk olacağı , bölgenin ticari ve sosyal hayatında önemli bir boşluğu dolduracağı göz önüne alındığında , projeden beklenen gelirlerin realize olacağı ve yatırımın faaliyete geçmesi ile birlikte Niğbaşı' a yıllık 1,8 mio Euro seviyelerinde düzenli bir net gelir sağlayarak Niğbaşı'nın mali yapısı üzerinde olumlu katkıları olacağını düşünmekteyiz. AVM bünyesinde kiralanacak mekanlarda tahminen 1000 kişinin üstünde bölgeden istihdam sağlanarak önemli bir sosyal hizmete de vesile olunacaktır.

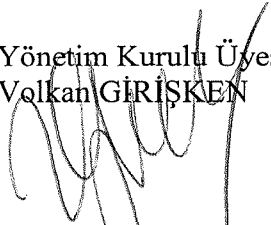
Yönetim Kurulu Başkanı
Rıza Kutlu IŞIK



Yönetim Kurulu Üyesi
Sırrı Gökçen ODYAK



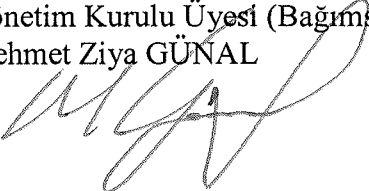
Yönetim Kurulu Üyesi
Volkan GİRİŞKEN



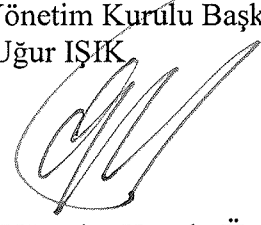
Yönetim Kurulu Üyesi
Ela IŞIK



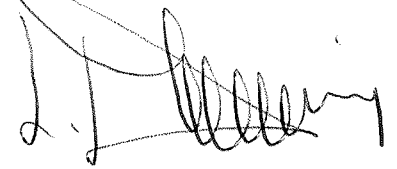
Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)
Mehmet Ziya GÜNAL



Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Uğur IŞIK



Yönetim Kurulu Üyesi
Sebahattin Levent DEMİRER



Yönetim Kurulu Üyesi
Turgut IŞIK



Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)
Can ÖZDEMİR

