

**adese**   
Perakendenin Yükselen Değeri

Bu doküman yalnızca tanıtım ve bilgi amaçlı olup, yatırım kararlarının izahname incelenerek verilmesi gerekmektedir. Şirket ve halka arzla ilgili izahname ve Sirküler; Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.gov.tr), Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret A.Ş.'nin web sayfasında (www.adese.com.tr) ve Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin web sayfasında (www.akyatirim.com.tr) yayınlanmaktadır.



## Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret A.Ş. Paylarının Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Liderliğindeki Konsorsiyum Aracılığıyla Halka Arzı

### HALKA ARZ BİLGİLERİ

Halka Arz Yöntemi : Fiyat aralığıyla talep toplama  
Talep Toplama Tarihleri: 25-26-27 Ekim 2011  
Halka Arz Fiyat Aralığı : 7,75-9,75 TL (1 TL nominal değerli 1 pay için)  
Halka Arz Edilen Miktar: 8.817.199 TL nominal değerli pay (Ek satış hakkı hariç)  
Halka Arz Metodu : Sermaye artırımı  
Halka Arz Oranı : % 29,39 (Ek satış olması durumunda %33,80)  
Aracılık Yöntemi : En iyi gayret aracılığı  
Tahsisat Grupları : Yurtiçi bireysel yatırımcılar % 40  
Yurtiçi kurumsal yatırımcılar % 20  
Yurtdışı kurumsal yatırımcılar % 40

### KONSORSİYUM LİDERİ

**AK Yatırım**

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
İnönü Cad. No:42 Gümüşsuyu 34437 Taksim-İstanbul  
TEL: (212) 334 94 94 FAKS: (212) 249 12 87  
Akbank T.A.Ş. Tüm Şubeleri, 444 25 25 ile  
www.akbank.com adresi

### KONSORSİYUM EŞ LİDERLERİ

**BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
İnönü Cad. Kanarya Sok. No:25 Kat:4 Yeni Sahra Ataşehir/İSTANBUL  
TEL: (216) 547 13 00 FAKS: (216) 547 13 98-99 AlBaraka Türk, BankAsya, Türkiye Finans,  
Kuveyt Türk tüm şubeleri ve www.bmd.com.tr, www.bankasya.com.tr,  
www.turkiyefinans.com.tr, www.kuveytturk.com.tr adresleri

**HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Halide Edip Adıvar Mah. Darülaceze Cd. No: 20 Kat: 4 34382 Şişli/İstanbul  
TEL: (212) 314 81 81 FAKS: (212) 221 31 81  
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin tüm şube ve acenteleri ile T. Halk Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri ve www.halkyatirim.com.tr, www.halkbank.com.tr adresleri

### KONSORSİYUM ÜYELERİ

**ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**  
Merkez Mah. Bırahane Sok. No:26 Bomonti Şişli/İstanbul  
TEL: (212) 368 77 00 FAKS: (212) 233 33 18  
www.anadolubank.com.tr ve Anadolubank A.Ş.'nin Tüm Şubeleri

**ATA ONLINE MENKUL KIYMETLER A.Ş.**  
Emirhan Cad. No: 109 Kat: 12 34349 Balmumcu İstanbul  
TEL: (212) 310 60 60 FAKS: (212) 310 63 63  
(212) 310 60 60 no.lu telefon ve www.ataonline.com.tr

**ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**  
Emirhan Cad. N: 109 A Blok K: 11 34349 Beşiktaş/İstanbul  
TEL: (212) 310 62 00 FAKS: (212) 310 62 44  
T-Bank Şubeleri (Acente), Merkez, Boşanç, Ankara, Denizli, İzmir Şubeleri, (212) 310 62 00 no.lu telefonla www.atayatirim.com.tr

**CAMIŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Büyükdere Cd. N:245 USO Center K: 2 34398 Maslak/İstanbul  
TEL: (212) 330 07 00 FAKS: (212) 330 06 01  
Mersin, Diyarbakır, Kırıkkale, Van, Denizli, Trabzon, Antalya, Iskenderun, Bakırköy iribat bürolarıyla  
www.camismenkul.com.tr

**DELTA MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Tevfikçe Cd. İbhal İş Merkezi N:17 K:6 Tevfikçe/İstanbul  
TEL: (212) 310 08 00 FAKS: (212) 236 65 67-68  
Suadiye Şubesi ile www.deltamenkul.com.tr

**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**  
Büyükdere Cd. N:106 K:16, 34394 Esentepe/İstanbul  
TEL: (212) 336 40 00 FAKS: (212) 336 30 70  
DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri ile 444 0 800 no.lu telefon ve http://www.denizbank.com

**EKİNCİLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Hazine Sok. No:14 Küçükbakkalköy Ataşehir 34750 İstanbul  
TEL: (216) 577 42 42 FAKS: (216) 577 81 31  
Merkez, İzmir, Adana, Mersin, Iskenderun, Malatya ve Gaziantep Şubeleri ile www.ekininvest.com

**ETİ YATIRIM A.Ş.**  
Merkez Mh. Develi Sk. N:14 Kağıthane/İSTANBUL  
TEL: (212) 321 38 38 – (212) 295 47 49  
FAKS: (212) 294 93 93 – (212) 295 40 38  
Etiler İrtibat Bürosu ile www.etiyatirim.com

**EVGİN MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Bebek Bağarası Sokak No:9 K:1-2 Beşiktaş/İstanbul  
TEL: (212) 287 16 28 – (212) 263 88 75

**GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**  
Etiler Mh. Tepecik Yolu Demirkent Sk. N:1 34337 Beşiktaş/İstanbul  
TEL: (0212) 384 10 10 FAKS: (0212) 352 42 40  
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri ve yatırım merkezleriyle 444 0 333 no.lu telefon ve www.garanti.com.tr ve wap.garanti.com.tr

**GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Cumhuriyet Mah. E-5 Yanyol No: 29 Yakaak - Kartal / İstanbul  
TEL: (0216) 453 00 00 FAKS: (0216) 377 11 36  
Tüm şubeler ve acentelerle (0216) 453 00 53 no.lu telefon ve www.gedik.com

**GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Rihtim Cad. No: 51 34425 Karaköy - İstanbul  
TEL: (0212) 244 55 66 FAKS: (0212) 244 55 67  
Merkez, Ankara, Bursa, İzmir, Levent şubeleri; Ataşehir, Gebze, Nişantaşı, Antalya, Göztepe, Kayseri, Mersin iribat büroları, www.global.com.tr ve 444 03 21 no.lu telefon

**İNFÖ YATIRIM A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 156 Levent – Beşiktaş / İstanbul  
TEL: (0212) 319 26 00 – (0212) 528 10 68  
FAKS: (0212) 324 84 40 – (0212) 324 84 25  
Sirkeci Şubesi

**MEKSA MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi A Blok No: 171 Kat: 4 / 5 1. Levent İstanbul  
TEL: (0212) 385 09 00 FAKS: (0212) 344 11 21

**OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Ebulula Cad. F2 C Blok 34335 Akatlar Levent Beşiktaş/ İstanbul  
TEL: (0212) 319 12 00 FAKS: (0212) 351 05 99  
ING Bank A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.oyakmenkul.com.tr ve (0212) 444 04 14 no.lu telefon, Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şubeleri ve acentelikleri

**ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Ömeravni Mah. İnönü Cad. Tümsah Han No: 36 Kat: 3-4 Gümüşsuyu-İstanbul  
TEL: (0212) 334 33 33 FAKS: (0212) 334 33 34  
Merkez, Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ankara ve İzmir şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve www.sekeryatirim.com.tr

**TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K: 9 Etiler/İstanbul  
TEL: (0212) 355 46 46 FAKS: (0212) 282 09 98  
Merkez, tüm şubeleri ve iribat bürosuyla  
www.tacirler.com.tr

**TAKSİM YATIRIM A.Ş.**  
İnönü Cad. Dünya Sağlık Sokak No: 21 Taksim/İstanbul  
TEL: (0212) 251 71 16 FAKS: (0212) 249 74 83  
Adana ve Kırıkkale şubesiyle (0212) 251 71 16 no.lu telefon ve www.taksimyatirim.com.tr

**TEKSTİL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No:247 Maslak İstanbul  
TEL: (212) 276 27 27 FAKS: (212) 276 29 00  
Tekstil Bankası A.Ş. ile Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş. acentaları ile www.tekstilbank.com.tr, www.tekstilyatirim.com

**TERA MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No: 9 Kat: 8 Maslak İstanbul  
TEL: (212) 365 10 00 FAKS: (212) 290 69 95  
Nişantaşı, Ankara, Bursa, Marmaris ile  
www.teramenkul.com.tr

**TÜRKİSH YATIRIM A.Ş.**  
Abdi İpekçi Cad. No: 57 Reasürans Han E Blok Kat:6 Harbiye İstanbul  
TEL: (212) 315 10 00 FAKS: (212) 315 10 02  
Türkish Yatırım merkez ve tüm şubeleri, acentaları ve iribat büroları ile Turkish Bank A.Ş. Abdi İpekçi, Balırcıköy, Çiftelavuzlar, Levent, Moda, Ankara, Bursa, Denizli, Gebze, Mersin, Adapazarı, Antalya ve Pendik şubeleri ve www.turkishyatirim.com

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Ebulula Cad. Park Maya Sitesi F2/A Blok Levent İstanbul  
TEL: (212) 352 35 77 FAKS: (212) 352 35 70  
T. Vakıflar Bankası T.A.O.'nun Tüm Şubeleri, Ankara Şubesi ve www.vakifbank.com.tr

**YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza A Blok Levent - İstanbul  
TEL: (0212) 319 80 00 FAKS: (0212) 325 22 45  
Tüm Yapı Kredi Bankası şubeleri, www.yapikredi.com.tr ve 444 0 444 no.lu telefon

**YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Nispetiye Caddesi, Akmerkez E-3 Blok Kat: 4 Etiler/İstanbul  
TEL: (0212) 317 69 00 FAKS: (0212) 282 15 50-51  
Tüm şubeleriyle www.yatirimfinansman.com

**ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 39 Kat: 3 34398 Maslak / İSTANBUL  
TEL: (0212) 366 98 98 FAKS: (0212) 285 16 61  
Merkez ve tüm şubeleriyle T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri 444 49 79 no.lu telefon ve www.ziratyatirim.com.tr ve www.ziraatbank.com.tr

# Perakendenin yükselen değeri Adese halka açılıyor!

Talep Toplama Tarihleri: 25-26-27 Ekim 2011



**adese** 

BÜYÜDÜKÇE GÜÇLENİYORUZ  
GÜÇLENDİKÇE BÜYÜYORUZ

## ADESE'YE GENEL BAKIŞ



Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret A.Ş. dokuz ilde faaliyet gösteren 136 marketle Türkiye'nin önde gelen ulusal perakende zincirinden biridir.

Şirket hipermarket ve süpermarket formatında Adese, indirim marketi formatında ise Adesem markası ile faaliyet göstermektedir.

1991 yılında kurulan Adese 1993 yılında İttifak Holding bünyesine katılmıştır. Türkiye'nin ilk hipermarketlerinden birini 1994 yılında Konya'da açan Şirket, 2000 yılında indirim marketi formatını da faaliyetleri arasına katmıştır.

Adese, 2001 yılında Ankara, 2002 yılında Mersin ve 2008 yılında İstanbul'da mağaza açarak bölgesel perakendecilikten ulusal pazara geçiş yapmıştır.

Adese'nin perakende faaliyetlerinin yanı sıra buldukları şehirlerin merkezi konularında yer alan ve Adese'ye düzenli kira geliri sağlayan üç alışveriş merkezi bulunmaktadır.

## TİCARİ GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

Gayrimenkul	Konum	Kiralabilir Alan (m <sup>2</sup> )
Kulesite AVM	Konya	38.945
Kule Plaza İş Merkezi*	Konya	9.059
Parksite AVM	Ereğli	12.395
Kültür Parksites AVM**	Aksaray	7.099

\* Kule Plaza İş Merkezi'nde Adese'ye ait 13 katın toplam kiralabilir alanıdır.  
\*\* 2027 yılında sona erecek yapı-işlet-devret sözleşmesi uyarınca geliştirilmiştir.

## ADESE FAALİYETLERİNİN COĞRAFİ DAĞILIMI



- 1 İSTANBUL 6 ADESE
- 2 KOCAELİ 3 ADESE
- 3 SAKARYA 1 ADESE
- 4 BOLU 4 ADESE
- 5 ANKARA 7 ADESE, 1 ADESEM
- 6 KONYA 32 ADESE, 74 ADESEM, 2 ALIŞVERİŞ MERKEZİ, 1 İŞ MERKEZİ
- 7 AKSARAY 1 ADESE, 1 ALIŞVERİŞ MERKEZİ
- 8 KARAMAN 1 ADESE, 1 ADESEM
- 9 MERSİN 4 ADESE, 1 ADESEM

Kaynak: Adese

## TEMEL YATIRIM UNSURLARI

### Büyüme Potansiyeli

- Türkiye organize perakende sektörünün büyüme potansiyeli
- Sektörün parçalı yapısı sayesinde satın almalarla büyüme fırsatı
- Konya'daki başarılı büyümenin Marmara Bölgesi başta olmak üzere diğer bölgelerde tekrarlanması

### Kârlılıktaki Artış Potansiyeli

- Mağaza sayısındaki artışla lojistik alt yapının daha etkin kullanılması
- Mağaza sayısındaki artışla birlikte tedarikçiler nezdinde artan pazarlık gücü
- Büyümeyle birlikte yakalanacak ölçek ekonomisinin faaliyet kârlılığını artırma potansiyeli

### Kurumsal Kapasite

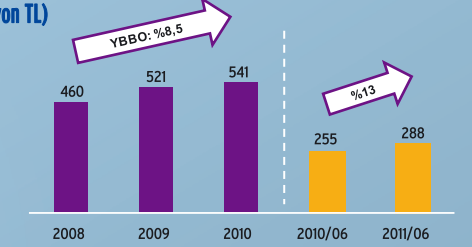
- Perakendecilik alanında 20 yıllık deneyim
- Şirket satın almalarında tecrübeye sahip, deneyimli ve başarılı yönetim

### Düzenli Kira Geliri

- Yerli ve yabancı güçlü markalar sayesinde buldukları bölgelerin cazibe merkezleri konumundaki 3 adet alışveriş merkezi
- Alışveriş merkezlerinde yakalanan yüksek doluluk oranları (Kulesite AVM: %100, Ereğli ve Aksaray Parksites AVM: %90'ın üzeri)
- Uzun vadeli kira sözleşmeleriyle sağlanan istikrarlı kira gelirleri

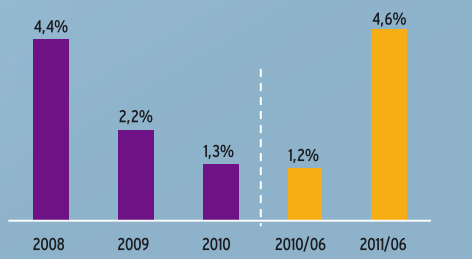
## FİNANSAL ve OPERASYONEL GÖSTERGELER

### Satışlar (milyon TL)



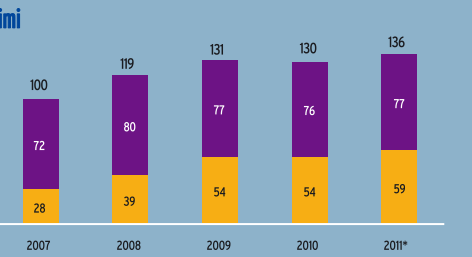
Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

### VAFÖK Marjı



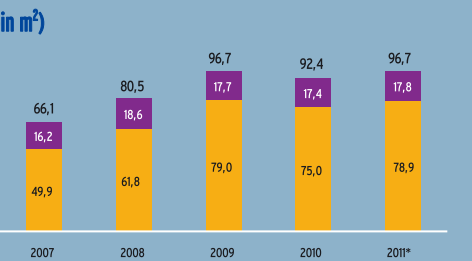
Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

### Mağaza Gelişimi



Kaynak: Adese  
\*Ekim 2011 itibarıyla

### Satış Alanı (bin m<sup>2</sup>)



Kaynak: Adese  
\*Ekim 2011 itibarıyla