

Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce **27/05/2021** tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 175.000.000 TL'lik kısmını temsil eden, 175.000.000 TL nominal değerli payların mevcut tek ortak Torunlar Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin www.baskentdogalgaz.com.tr ve www.garantibbvayatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.



BASKENT DOĞALGAZ DAĞITIM
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızılırmak Mahallesi / Dışarı Üniversitesi Cad.
No:13/1/B Çankaya / Ankara
Başkent V.D. No: 113 039 4682

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Eden Mahallesi Tenekeç Sok.
Başkent Sok. No: 31/37
Beşiktaş - İstanbul

TORUNLAR ENERJİ
SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Rüzgarlıbahçe Selye Çıkma
No:4 Kavacık-Beykoz/İSTANBUL
Beykoz Vergi Dairesi 837 030 4166

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

“Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihracının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM
GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kızılırmak Mahallesi, Ankara Üniversitesi Cad.
No:13/A/3 Çankaya / Ankara
Başkent T. D. No: 18 039 4662

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepecik Sok.
Döner Kent Sok. No: 101/1
Beşiktaş - İSTANBUL



TORUNLAR ENERJİ
SANAYİ ve TİCARET A.Ş.
Rüzgarlıbahçe Selvi Çikmazi
No:4 Kavacık-Beykoz/İSTANBUL
Beykoz Vergi Dairesi 837 030 4166

İÇİNDEKİLER

I. BORSA GÖRÜŞÜ.....	10
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR	11
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER.....	12
2. ÖZET	14
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	33
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	36
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	48
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	74
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	79
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	115
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	117
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	126
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	168
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR.....	173
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	174
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	176
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	177
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	184
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	185
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	195
19. ANA PAY SAHİPLERİ	197
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	201
21. DİĞER BİLGİLER	204
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	215
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	220
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	226
25. HALKA ARZ İLİŞKİN HUSUSLAR	235
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	273
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	275
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	277
29. SULANMA ETKİSİ	279
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	280
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	282
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	283
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	293
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	294

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızılkırmızı Mahallesi, 10110. Sokak
No: 137 / Beşiktaş / İstanbul
Başkent V. D. No: 148 039 4682

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepecik Yolu
Dönümleri Sok. No: 11567
Beşiktaş / İstanbul



TORUNLAR ENERJİ
SANAYİ ve TİCARET A.Ş.
Rüzgarlıbağ Sarı Çıkma
No: 4 Kavacık-Beykoz/İSTANBUL
Beykoz Vergi Dairesi 37 030 4166

KISALTMALAR**A.Ş.****ABD Doları****Artuk Mühendislik****Arz Mühendislik****Avro****AYKOME****Başkentgaz / İhraççı / Şirket****Baymina Enerji****Baymina KÇDG Santrali****Birim Amortisman Hizmet Bedeli Uygulanan Müşteriler****BİST/ Borsa / Borsa İstanbul****BOTAŞ****CNG****ÇED****ÇED Yönetmeliği****Çevre Kanunu****Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği****Doğal Gaz Piyasası Dağıtım ve Müşteri Hizmetleri Yönetmeliği****Doğal Gaz Piyasası Kanunu****Doğal Gaz Piyasası Lisans Yönetmeliği****Doğal Gaz Piyasası Dağıtım Faaliyeti Yatırımlarına İlişkin Usul ve Esaslar****DVT****EGO****Enerji Piyasası Bildirim Yönetmeliği****EPDK****Ersan Elektrik****FAVÖK****TANIMLAR****Anonim Şirket****Amerika Birleşik Devletleri para birimi****Artuk Mühendislik Danışmanlık İnşaat Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.****Arz Mühendislik Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.****Avrupa Birliği para birimi****Ankara Büyükşehir Belediyesi Altyapı Koordinasyon Merkezi****Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****Baymina Enerji A.Ş.****Baymina Enerji tarafından işletilen Ankara Doğal Gaz Kombine Çevrim Santrali****Yılda 800,000 m³'ün altında tüketim yapan müşteriler****Borsa İstanbul A.Ş.****Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.****sıkıştırılmış doğal gaz****Çevresel etki değerlendirmesi****25 Kasım 2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirme Yönetmeliği****2872 sayılı Çevre Kanunu****10 Eylül 2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği****3 Kasım 2002 tarihli ve 24925 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Doğalgaz Piyasası Dağıtım ve Müşteri Hizmetleri Yönetmeliği****4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu****7 Eylül 2002 tarihli ve 24869 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Doğal Gaz Piyasası Lisans Yönetmeliği****18 Şubat 2017 tarihli 29983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6914 sayılı ve 9 Şubat 2017 tarihli EPDK kurul kararında yer alan Doğalgaz Piyasası Dağıtım Faaliyeti Yatırımlarına İlişkin Usul ve Esaslar****Düzenlenmiş baz varlık tabanı****Ankara Elektrik, Havagazı ve Otobüs İşletme Müessesesi****27 Mayıs 2014 tarihli ve 29012 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Enerji Piyasası Bildirim Yönetmeliği****T.C. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu****Ersan Elektrik İnşaat Taahhüt Sanayi Ticaret Ltd. Şti.****Faiz, amortisman ve vergi öncesi kazanç**

BAS KENT DOĞALGAZ DAĞITIM
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızıllıca Mahallesi, Çankaya / Ankara
Nispetiye / Çankaya / Ankara
Başkent D No: 148 039 4682

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, Beşiktaş / İstanbul
Düyükdere Sok. No: 13 Kat: 9
Etiler / Beşiktaş / İstanbul



TORUNLAR ENERJİ
SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Kızılirmak Mahallesi, Söğütözü / Beşiktaş / İstanbul
No:4 Kavayit-Beykoz / İSTANBUL
Beykoz Vergi Dairesi No: 030 4166

KISALTMALAR**FVÖK****Garanti Yatırım****Gayrimenkul Yatırım
Ortaklıklarına İlişkin Esaslar
Tebliği/ III – 48.1 sayılı Tebliğ****GPRS****GPS****GVK****GYO****Halka Arz Edilen Paylar****Hazine****IITS****ISIN****IT****İGDAŞ****İhraççı Çalışanları****İşkur****İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği****KAP****Kamulaştırma Kanunu****Konsorsiyum Lideri****Konsorsiyum Üyeleri****Kurumsal Yönetim Tebliği****Kurul, SPK****KVK****LNG****Meteoroloji Genel Müdürlüğü****MKK****Naturelgaz****OSB****Özelleştirme****TANIMLAR**

Faiz ve vergi öncesi kâr

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

28 Mayıs 2013 tarihli 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Genel paket radyo hizmeti

Küresel konumlama sistemi

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu

Gayrimenkul yatırım ortaklığı

Torunlar Enerji’nin sahip olduğu 175.000.000 TL nominal değerli toplam 175.000.000 adet pay

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı

Entegre bilgi teknolojisi sistemleri

Menkul kıymet tanımlama numarası

Bilgi teknolojisi

İstanbul Gaz Dağıtım Sanayii ve Ticaret A.Ş.

Listesi talep toplama başlangıcından önce İhraççı tarafından Garanti Yatırım’a iletilecek İhraççı çalışanları

Türkiye İş Kurumu

22 Haziran 2013 tarihli 28685 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği

Kamuyu Aydınlatma Platformu

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İzahnamenin 25.1.3.2 numaralı bölümünde yer alan Konsorsiyum Üyeleri tablosunda listelenen kurumlar

3 Ocak 2014 tarihli 28971 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-17.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği

Sermaye Piyasası Kurulu

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu

Sıvılaştırılmış doğal gaz

T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Meteoroloji Genel Müdürlüğü

Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Organize sanayi bölgesi

31 Mayıs 2013’teki özelleştirme işlemiyle Şirket’in mevcut sermayesinin



KISALTMALAR	TANIMLAR
Özelleştirme İdaresi	%100'ünün Torunlar Enerji tarafından devralınması
Pay Tebliği	T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı
RMS	22 Haziran 2013 tarihli 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
SAP	Basınç Düşürme İstasyonu
Satış Tebliği	SAP SE
SCADA	28 Haziran 2013 tarihli 28691 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği	Veri Tabanlı Kontrol ve Gözetleme Sistemi
Sm ³	13 Haziran 2013 tarihli 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği
SPKn	15 °C sıcaklıkta ve 1,01325 bar mutlak basınçta 1 m ³ 'lük hacim dolduran, su buharı içermeyen ve üst ısı değeri 9.155 kcal olan doğal gaz miktarı
Sungurbey Enerji	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	Sungurbey Enerji Mühendislik İnşaat A.Ş.
T.C. Merkez Bankası	Türkiye Cumhuriyeti
Tarife Hesaplama Usul ve Esasları	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
Tarife Yönetmeliği	1 Temmuz 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7139 sayılı ve 22 Haziran 2017 tarihli EPDK kurul kararında yer alan Doğalgaz Dağıtım Şirketleri İçin Tarife Hesaplama Usul ve Esasları
Taşıma Bedeli Uygulanan Müşteriler	EPDK tarafından 13 Ekim 2016 tarihli ve 29856 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Doğalgaz Piyasası Tarifeler Yönetmeliği
TEİAŞ	Yılda 800,000 m ³ 'ün üzerinde tüketim yapan müşteriler
Teknovel	Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi
Tes-İş	Teknovel Bilgi ve İletişim Teknolojileri A.Ş.
TFRS	Türkiye Enerji, Su ve Gaz İşçileri Sendikası
TFRYK	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi
TMS	Türk Lirası
Torun AVM	Türkiye Muhasebe Standartları
Torun Kağıt	Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş.
Torun Yapı	Torun Kağıt Pazarlama A.Ş.
Torunlar Doğalgaz	Torun Yapı İnşaat Taahhüt Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.
	Torunlar Doğalgaz İthalat Toptan Satış Sanayi ve Ticaret A.Ş.



KISALTMALAR

Torunlar Enerji / Halka Arz Eden Pay Sahibi

Torunlar Gıda

Torunlar Grubu

Torunlar GYO

TTK

TÜFE

TÜİK

T.C.

Vergi Usul Kanunu

Vergi Yapılandırma Kanunu

Yıldız Pazar

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

TANIMLAR

Torunlar Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Şirket ve Torunlar Enerji dâhil olmak üzere, Torunlar Gıda ile Torunlar GYO ve bunların bağlı ortaklıkları ve iştirakleri

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu

Tüketici fiyat endeksi

Türkiye İstatistik Kurumu

Türkiye Cumhuriyeti

213 sayılı Vergi Usul Kanunu

7143 sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun

Borsa İstanbul Pay Piyasası altında yer alan Yıldız Pazar

32 Sayılı Karar'la tanımlanan yurt dışında yerleşik olan, aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlar.

Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal yatırımcılar tanımları dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişiler

Merkezi Türkiye'de bulunan;

- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, varlık yönetim şirketleri;
- Emekli ve yardım sandıkları, 17 Temmuz 1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20. maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- Kamu kurum ve kuruluşları, T.C. Merkez Bankası,
- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurulca kabul edilebilecek diğer kuruluşlar,

Aktif toplamının 50.000.000 TL, yıllık net hâsılatının 90.000.000 TL, özsermayesinin 5.000.000 TL üzerinde olması kısıtlarından en az ikisini taşıyan kuruluşlar

11 Ağustos 1989 tarihli ve 20249 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Türk

32 Sayılı Karar

BASİNT DOĞALGAZ YATIRIM
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızıllırmaz Sok. Türk Üniversitesi Cad.
No: 34-A, Çankaya / Ankara
Başent V.D. No: 148 039 4682

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepebaşı
Daire No: 13/137
Beşiktaş / İstanbul



TORUNLAR ENERJİ
SANAYİ ve TİCARET A.Ş.
Rüzgarlıbağçe Selvi Çikmazi
No:4 Kavacık-Beykoz/İSTANBUL
Beykoz Vergi Dairesi No: 030 4166

KISALTMALAR**TANIMLAR**

Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM
GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL A.Ş.
Kızılırmak / Başkent Üniversitesi Cad.
No:13 / Ankara / Ankara / Ankara
Başkent V.D. No: 148 039 4682

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sakarya Mahallesi Tıbbiye Caddesi
Dönüşüm Sok. No:13 / 337
Beşiktaş / İSTANBUL



FORUNLAR ENERJİ
SANAYİ ve TİCARET A.Ş.
Rüzgarlıbahçe Sırtı Çıkma
No:4 Kavacık Beyköy/İSTANBUL
Beykoz Vergi Dairesi 837 030 4166

I. BORSA GÖRÜŞÜ

Borsa İstanbul'un, Kurul'a gönderilen 24.05.2021 tarihli görüş yazısında, diğer hususların yanı sıra;

- 1) Şirket paylarının halka arzı sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12. maddesi uyarınca payların Borsa Kotuna alınması için Kurul'dan alınacak belgenin Borsa'ya iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesi'nin 12. maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,
- 2) Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yer alması

ifadelerine yer verilmiştir.

İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.



10

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızılkay Mah. - Üsküdar / İstanbul
No: 145 039 4682

TORUNLAR ENERJİ
SANAYİ ve TİCARET A.Ş.
Rüzgarlıbahçe Salvi Çıkmaşı
No:4 Kavacak-Beykoz/İSTANBUL
Beykoz Vergi Dairesi 837 030 4186

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Emir Mah. - Tepecik / Kocaeli
Ortaklıklar Bölgesi 14337
Büyükdere - Beşiktaş / İstanbul

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

EPDK'nın, Kurul'a gönderilen 21.05.2021 tarihli görüş yazısında, diğer hususların yanı sıra;

Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarının halka arzına ilişkin olarak ise, Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından alınan 12/01/2016 tarihli ve 6064-4 sayılı Kurulu Kararında;

“...31/08/2007 tarihli ve DAG/1298/162 sayılı Doğal Gaz Dağıtım Lisansı sahibi Başkent Doğalgaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin (Şirket) münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek ve çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirlenen esas ve sürelerde halka arz etmek üzere “Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne, asgari olarak Şirket'in 28.12.2015 tarih ve 200/47066 sayılı yazısı ekindeki Esas Sözleşme Taslağı'nda yer alan değişikliklerin derç edilmesi kaydıyla onay verilmesine, ayrıca;

- Esas Sözleşme taslağında belirtilen A ve B Grubu Payların, Esas Sözleşme Taslağı kapsamında imtiyazlı olarak belirlenmesine onay verilmesine,

- Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümün gerçekleştirilmesi sonrasında ilgili dağıtım lisansının tadil edilmesi için Başkentgaz'ın Kuruma başvurması gerektiğinin bildirilmesine,

karar verilmiştir.” hükümlerinin yer aldığı, söz konusu Kurul Kararı'nın gereğinin yerine getirilmesi üzerine, Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin ticaret unvanının 25/02/2016 tarihli ve 6122-6 sayılı Kurul Kararı ile Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirildiği, dolayısıyla 12/01/2016 tarihli ve 6064-4 sayılı Kurul Kararında Başkent Doğalgaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirlenen esas ve sürelerde halka arz etmek üzere “Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne karar verilmiş olduğundan Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarının halka arzına engel bir husus bulunmadığı”

ifade edilmiştir.

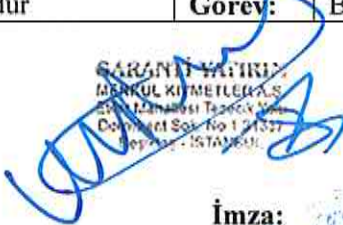
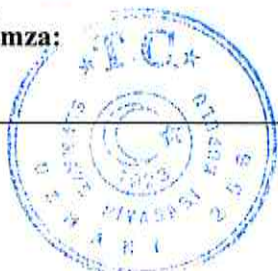


1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad: Asım Soyad: Yüksel Görev: Genel Müdür	 BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Kızılkırmak Mah. Ufuk Üniversitesi Cid. No:10 Kat:10 Blok:10 34398 Beşiktaş/İSTANBUL Tic. Sic. No: 275192	İzahnamenin Tamamı
İmza:		
Tarih: 26.05.2021		

Halka Arz Eden Torunlar Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad: İsmail Soyad: Kazanç Görev: Yönetim Kurulu Üyesi	 TORUNLAR ENERJİ SANAYİ ve TİCARET A.Ş. Rüzgarlıbağ Selvi Çıkmazı No:4 Kat:4 Blok:4 34398 Beşiktaş/İSTANBUL Tic. Sic. No: 275192	İzahnamenin Tamamı
İmza:		
Tarih: 26.05.2021		

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.				Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad: Utku Soyad: Ergüder Görev: Genel Müdür	Ad: S. Akın Soyad: Kozikoğlu Görev: Birim Müdürü	 GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Etiler Mahallesi Tepeköy Yolu Doküman Sok. No:1 Kat:5 34398 Beşiktaş/İSTANBUL Tic. Sic. No: 275192		İzahnamenin Tamamı
İmza:	İmza:			
Tarih: 26.05.2021				

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad:	Burak	2020 Yılı Bağımsız Denetim Raporu ve 2020 Yılı Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan 2019 yılı ve 2018 yılına ait düzeltmeler
Soyad:	Özpoyraz	
Görev:	Sorumlu Denetçi	

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited)		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad:	Erdem	2018 ve 2019 yılları Bağımsız Denetim Raporları
Soyad:	Selçuk	
Görev:	Sorumlu Denetçi	

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş DRT Kurumsal Finans Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad:	Gökhan	İmtiyaz Değerleme Raporu
Soyad:	Altun	
Görev:	Ortak	



2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	Bu özet İzahname'ye giriş olarak okunmalıdır. ▪ Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. ▪ İzahname'de yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, İzahname'nin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. ▪ Özete bağlı olarak (çevirisi dâhil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
No.	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olunan Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adresi: Kızılırmak Mah. Ufuk Üniversitesi Cad. No:13/A-B



		Çankaya/Ankara
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirket, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, 1.897.564 mesken abonesi, ticari, sınai ve taşıma hizmeti verilen müşterisi ile toplam müşteri sayısı bazında Türkiye'nin en büyük ikinci doğal gaz dağıtım şirkettir. Şirket EPDK tarafından düzenlenen dağıtım lisansı uyarınca, 31 Ağustos 2037 tarihine kadar Ankara Büyükşehir Belediyesi bölgesi sınırları dâhilinde (Polatlı, Kızılcahamam ve Beypazarı ilçeleri hariç) münhasır doğal gaz dağıtım hakkına sahiptir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Ankara'nın 25 adet ilçesi bulunmaktadır. Bu 25 ilçe arasından Ankara'nın nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu 17 ilçede Şirket doğal gaz dağıtımını yapmaktadır. Şirket'in Ankara'da konumlu 14 adet RMS-A'sı bulunmakta olup, Gölbaşı (600.000 m³/h kapasiteli) ve Temelli (1.000.000 m³/h kapasiteli)'de konumlu 2 adet RMS-A, dağıtım şebekesine, RMS-B'lere ve RMS-B'ler üzerinden RMS-C'lere doğal gaz dağıtımında kullanılmaktadır.
B.4a	İhracçıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	İhracçı'yı ve sektörü etkileyen önemli eğilimler aşağıdaki gibidir: EPDK tarafından düzenlenen dağıtım lisansı, Şirket'e, 31 Ağustos 2037 tarihine kadar Ankara Büyükşehir Belediyesi bölgesi sınırları dâhilinde (Polatlı, Kızılcahamam ve Beypazarı ilçeleri hariç) münhasır doğal gaz dağıtım hakkını vermiştir. Şirket'in doğal gaz dağıtım lisansının süresinin 31 Ağustos 2037 tarihinde dolması ve lisansın EPDK tarafından yenilenmemesi halinde, Şirket'in doğal gaz dağıtım altyapısını ve ilişkili varlık ve haklarını devretmesi ve doğal gaz dağıtım faaliyetlerini feshetmesi gerekebilir. Söz konusu tarife ile belirlenen sistem kullanım bedelleri Tarife Hesaplama Usul ve Esasları uyarınca TÜFE değişim oranları ile güncellenecektir. 1 Haziran 2021 tarihi ile Şirket'in üçüncü tarife uygulama dönemi perakende satış tarifesinin yürürlüğe gireceği tarih arasında oluşacak gelir farkları, üçüncü tarife uygulama dönemi tarife hesaplamalarında dikkate alınacaktır. Üçüncü tarife dönemi hesaplamaları için belirtilen usul ve esaslara göre doğal gaz dağıtım şirketleri tarife önerilerini EPDK'ya sunar ve ardından EPDK, önerilen tarifeler üzerindeki analizi üzerine tarifelerin kullanımını onaylar. EPDK, sunulan tarife önerilerinde herhangi bir uygunsuzluk tespit etmesi



		halinde, öneriyi yapan şirkete söz konusu uygunsuzlukları düzeltmesi için belirli bir süre verir. Öneriyi yapan şirket eğer söz konusu uygunsuzlukları düzeltmezse, EPDK, önerilen tarifeler yerine geçecek tarifeleri kendiliğinden belirlemeye yetkilidir.
B.5	İhraççının dâhil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket'in de dâhil olduğu Torunlar Grubu, Aziz Torun ve Mehmet Torun başta olmak üzere Torun ailesinin sahip olduğu şirketler grubudur. Torunlar Grubu, gıda (özellikle yem hammaddeleri, çeltik, şeker ve çay), inşaat, kâğıt, pazarlama ve alışveriş merkezi işletme sektörlerinde faaliyet göstermektedir. Şirket'in %100 doğrudan pay sahibi olan Torunlar Enerji'nin %100 doğrudan pay sahibi olan Torunlar Gıda, Şirket'in de %100 dolaylı pay sahibi konumundadır. 1986 yılında kurulan Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Torunlar Gıda"), Torunlar Grubu içindeki en önemli şirketlerden biridir ve tarım, yem hammaddeleri ve yağlı tohum ithalatı, gıda işleme ve saklama işleriyle iştigal etmektedir. Torunlar Gıda pancar işleme ve kristal şeker üretimiyle iştigal eden Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş., Bandırma Yağlı Tohum Kırma Tesisi, Bandırma Çeltik Fabrikası, Mersin Çeltik Fabrikası ve Uzunköprü Çeltik Fabrikası'nın sahibidir. Ayrıca Torunlar Gıda, Adana Bitkisel Yağ Fabrikası (%50 Torunlar Grubu, %50 Ülker Grubu) ile Karataş Soya Fasulyesi Fabrikası'nın (%50 Torunlar Grubu, %50 Ülker Grubu) da ortağıdır. Torunlar Grubu içerisindeki önemli bir diğer şirket ise Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir ("Torunlar GYO"). Torunlar Grubu 1977 yılından beri Türk gayrimenkul piyasasında faaliyet göstermekte olup, 1996 yılında gayrimenkul sektöründeki faaliyetlerin AVM, perakende, konut, ofis ve otel geliştirme projeleriyle genişletilmesi amacıyla Torunlar GYO'nun öncü şirketi olan Toray İnşaat kurulmuştur. Bu şirket, 2008 yılında gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş ve Torunlar GYO unvanını almıştır. Torunlar GYO, AVM, perakende, konut, eğlence, otel ve ofis amaçlı gayrimenkul geliştirme projelerine yatırım yapmaktadır. Torun ailesi, kâğıt işleme, ithalat ve ihracat sektörlerinde faaliyet gösteren Torun Kağıt Pazarlama A.Ş. ("Torun Kağıt") ve yapı yönetim sektöründe faaliyet gösteren Torun Yapı İnşaat Taahhüt Taşımacılık ve Lojistik A.Ş. ("Torun Yapı") ve Torun Alışveriş Merkezleri Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin ("Torun AVM") sahibidir. Torun ailesinin aynı zamanda Bursa'da konumlu bir alışveriş merkezi olan Zafer Plaza'nın işletmeciliğini yürütmek amacıyla kurulu Zafer Plaza İşletmecilik A.Ş.'de de hâkimiyeti bulunmaktadır.



		25 Ocak 2013 tarihinde, Torunlar Gıda tarafından sunulan 1.162 milyon ABD Doları tutarındaki ihale teklifi doğrultusunda, Şirket paylarının %100'ünü devralma yetkisi tanınmış ve Torunlar Gıda, aynı yıl içerisinde özelleştirmenin gerçekleşmesi ve Başkentgaz paylarının devralınması amacıyla Torunlar Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.'yi ("Torunlar Enerji") kurmuştur. 31 Mayıs 2013 tarihinde, Torunlar Enerji ve Özelleştirme İdaresi arasında akdedilen hisse devir sözleşmesi ile Torunlar Enerji, Şirket paylarının %100'ünü devralmıştır. Bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in %100 pay sahibi Torunlar Enerji'dir.
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hâkim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hâkimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan %5 ve fazlası olan pay sahibi, Torunlar Enerji'dir. Torunlar Enerji, Şirket'in %100 doğrudan pay sahibidir. Torunlar Gıda, Torunlar Enerji'nin %100 doğrudan pay sahibidir ve Şirket'in, %100 dolaylı pay sahibidir. Torunlar Gıda'nın ana pay sahipleri ise %48,06 oranla Aziz Torun ve %49,97 oranla Mehmet Torun ve %1,97 oranla diğer ortaklardır. Dolayısıyla Aziz Torun ve Mehmet Torun, dolaylı olarak Şirket üzerinde sırasıyla %48,06 ve %49,96 oranla pay sahibidir. Esas Sözleşme'nin 11. maddesi gereğince A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin ikisi A grubu pay sahiplerinin, ikisi B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve diğer üç üye genel kurulda gösterilen adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi ve seçiminde Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin düzenlemeleri esas alınır. Yönetim kurulunun imtiyazın kaldırılması etkisini doğuracak imtiyazlı pay sahiplerinin haklarını kısıtlayıcı nitelikte karar alması Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu iznine tabidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Aziz Torun ve Mehmet Torun, dolaylı olarak A grubu ve B grubu payların tamamını kontrol etmektedirler.
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal	Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") göre hazırlanan, Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde



durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	denetime tabi tutulan ve İzahname’de yer alması gereken 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 itibarıyla hazırlanmış olan finansal tablolar ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları İzahname Ek 3’te ve 31 Mart 2021 itibarıyla hazırlanmış olan finansal tablolar ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporu İzahname Ek 8’de ve her ikisi de ayrıca www.kap.org.tr’de yer almaktadır. Gelirler, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren on iki aylık dönem için, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren on iki aylık döneme kıyasla 976,1 milyon TL tutarında ve %24,0 oranında, artış göstererek, 4.058,8 milyon TL’den 5.034,8 milyon TL’ye yükselmiştir. Gelirler, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıl için, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla kıyasla 1.023,2 milyon TL tutarında ve %33,7 oranında, artış göstererek, 3.035,6 milyon TL’den 4.058,8 milyon TL’ye yükselmiştir. 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren on iki aylık dönemde 3.548,7 milyon TL olan Satış Maliyeti, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren on iki aylık dönemde 883,9 milyon TL tutarında ve %24,9 oranında artarak, 4.432,7 milyon TL’ye yükselmiştir. 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıl 2.606,9 milyon TL olan Satış Maliyeti, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yılda 941,8 milyon TL tutarında ve %36,1 oranında artarak, 3.548,7 milyon TL’ye yükselmiştir. 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren on iki aylık dönemde 42,6 milyon TL olan Genel Yönetim Giderleri, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren on iki aylık dönemde 0,9 milyon TL tutarında ve %2,1 oranında azalarak, 42,6 milyon TL’den 41,7 milyon TL’ye düşmüştür. 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yılda 27,2 milyon TL olan Genel Yönetim Giderleri, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yılda 15,4 milyon TL tutarında ve %56,6 oranında artarak, 42,6 milyon TL’ye yükselmiştir. 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren on iki aylık dönemde 154,7 milyon TL olan Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren on iki aylık dönemde 66,6 milyon TL tutarında ve %43,1 oranında artarak, 221,3 milyon TL’ye yükselmiştir. 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yılda 151,8 milyon TL olan Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yılda 2,9 milyon TL tutarında ve %1,9 oranında azalarak, 154,7 milyon TL’ye yükselmiştir. 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren on iki aylık dönemde 111,9 milyon TL olan Finansman Giderleri, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren on iki aylık dönemde 31,9 milyon TL tutarında ve %28,5 oranında artarak, 143,8 milyon TL’ye yükselmiştir. 31
---	--



	Aralık 2018 tarihinde sona eren yılda 87,2 milyon TL olan Finansman Giderleri, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yılda 24,7 milyon TL tutarında ve %28,3 oranında artarak, 111,9 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirket'in dönen varlıkları; nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ve diğer dönen varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in dönen varlıkları, 31 Aralık 2018, 2019 ve 2020 tarihleri itibarıyla, sırasıyla, 1.547,7 milyon TL, 2.810,6 milyon TL ve 3.135,0 milyon TL tutarındadır. Şirket'in dönen varlıklarındaki artış oranı 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 arasındaki artış oranı %81,6 ve 31 Aralık 2019 ile 31 Aralık 2020 arasında ise artış oranı %11,5 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in duran varlıkları; diğer alacaklar, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve peşin ödenmiş giderlerden oluşmaktadır. Şirket'in duran varlıkları, 31 Aralık 2018, 2019 ve 2020 tarihleri itibarıyla, sırasıyla, 3.208,8 milyon TL, 2.524,2 milyon TL ve 2.652,0 milyon TL tutarındadır. Şirket'in duran varlıkları 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 arasında %21,3 azalarak 3.208,8 milyon TL'den 2.524,2 TL'ye düşmüştür. 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 arasında ise %5,1 artarak 2.524,2 milyon TL'den 2.652,0 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri; kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, kısa vadeli kiralama yükümlülükleri, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler, kısa vadeli karşılıklar ve diğer kısa vadeli yükümlülüklerle ilgili borçlardan oluşmaktadır. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, 31 Aralık 2018, 2019 ve 2020 tarihleri itibarıyla, sırasıyla, 2.097 milyon TL, 2.547 milyon TL ve 2.735 milyon TL tutarındadır. Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerindeki artış oranı; 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 arasında %21 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 arasında ise %7 oranında artış gerçekleşmiştir. Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri; uzun vadeli borçlanmalar, uzun vadeli finansal kiralama yükümlülükleri, diğer borçlar, uzun vadeli karşılıklar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır. Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, 31 Aralık 2018, 2019 ve 2020 itibarıyla, sırasıyla, 685 milyon TL, 883 milyon TL ve 1.173 milyon TL tutarındadır. Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 arasında %29 oranında, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020
--	--



		arasında ise %33 oranında artmıştır.
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Şirket'in kar tahmini veya beklentisi bulunmamaktadır.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur
B.11	İhraççının işletme sermayesinin yükümlülüklerini karşılayamaması	İhraççının işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılamada yeterlidir.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI		
No.	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dâhil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı Şirket'in sermayesini temsil eden paylardır. Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiştir. Söz konusu paylar arasında herhangi bir grup ayrımı bulunmamaktadır.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	TL olarak ihraç edilecektir.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 700.000.000 TL olup, bu sermaye her biri 1 TL nominal değerinde toplam 700.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermayenin tamamı ödenmiştir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki haklar sağlamaktadır:

