

|             |                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <b>mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>E. 7</b> | <b>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</b>                | <p>Aracı kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, sonrasında kalan payların BİST birinci piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler.</p> <p>Talepte bulunan yatırımcılar başvurdıkları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.</p> <p>Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırım işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.</p> |

### 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

**3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):**

| <b>Finansal Tablo Dönemi</b>                   | <b>Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı</b>       | <b>Adresi</b>                                                              | <b>Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Başdenetçisinin Adı Soyadı</b> | <b>Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları</b>                                                |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Ocak-31 Aralık 2014<br>1 Ocak-31 Aralık 2015 | Bilgili Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. | Kozyatağı Mahallesi Değirmen Sokak No:11 Cemal Bey İş Merkezi K3 Kozyatağı | Rafet Kalkan                                                                 | İstanbul Yeminli Mali müşavirler Odası<br>Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu |



|                                  |                   |                   |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| -Peşin Ödenmiş Giderler          | 947.799           | 1.150.876         | 5.269.096         | 1.407.387         |
| -Diğer Dönen Varlıklar           | 2.760.541         | 2.411.672         | 1.862.133         | 1.663.660         |
| <b>Duran Varlıklar</b>           | <b>37.571.778</b> | <b>38.689.631</b> | <b>37.568.637</b> | <b>37.846.839</b> |
| -Maddi Duran Varlıklar           | 2.040.453         | 2.243.619         | 1.905.522         | 1.831.898         |
| -Maddi Olmayan Duran Varlıklar   | 18.482.269        | 18.345.446        | 16.776.209        | 16.662.311        |
| -Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller   | 16.052.320        | 16.811.037        | 17.516.541        | 17.742.041        |
| <b>Aktif Toplamı</b>             | <b>58.117.053</b> | <b>58.793.037</b> | <b>58.898.459</b> | <b>59.402.456</b> |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b> | <b>2.965.183</b>  | <b>2.482.381</b>  | <b>2.835.358</b>  | <b>2.830.304</b>  |
| -Ticari Borçlar                  | 1.528.971         | 772.317           | 906.643           | 844.166           |
| -Kısa Vadeli Karşılıklar         | 715.590           | 891.906           | 746.513           | 771.251           |
| -Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 499.947           | 535.423           | 888.667           | 917.752           |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b> | <b>739.107</b>    | <b>778.209</b>    | <b>1.401.645</b>  | <b>1.896.148</b>  |
| -Uzun Vadeli Karşılıklar         | 88.048            | 64.711            | 75.655            | 607.421           |
| -Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü    | 651.059           | 713.588           | 939.442           | 960.687           |
| <b>Özkaynaklar</b>               | <b>54.412.763</b> | <b>55.532.357</b> | <b>54.661.456</b> | <b>54.676.004</b> |
| a) Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | 55.775.760        | 55.923.977        | 55.088.394        | 55.117.043        |
| b) Azınlık Payları               | (1.362.997)       | (391.620)         | (426.938)         | (441.039)         |

| Seçilmiş Finansal Bilgiler    | Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2014 | Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2015 | Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2016 | Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2017 | Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2016 |
|-------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Brüt Kar/Zarar</b>         | 432.549                                         | (85.081)                                        | 169.959                                         | 1.038.646                                               | 40.025                                                  |
| <b>Faaliyet Karı/Zararı</b>   | (1.656.146)                                     | (1.338.670)                                     | 232.193                                         | 250.648                                                 | 376.321                                                 |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler</b> | (63.362)                                        | (381.052)                                       | (683.059)                                       | 191.015                                                 | (257.394)                                               |

| Dönem             |           |           |           |          |           |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| Kar/Zararı        |           |           |           |          |           |
| Dönem             |           |           |           |          |           |
| Karının/Zararının |           |           |           |          |           |
| Dağılımı          |           |           |           |          |           |
| -Azınlık Payları  | (146.717) | (148.623) | (35.318)  | (26.901) | (29.650)  |
| -Ana Ortaklık     |           |           |           |          |           |
| Payları           | 83.355    | (232.429) | (647.741) | 217.916  | (227.744) |
| Pay Başına        |           |           |           |          |           |
| Kazanç/Kayıp      | (0,0008)  | (0,0048)  | (0,0086)  | 0,0024   | (0,0029)  |

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

## 5. RİSK FAKTÖRLERİ

### 5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

#### Tahsilat Riski

Grup'un tahsilat riski genel olarak ticari alacaklarından dolayı söz konusu olabilmektedir. Ticari alacaklar, şirket yönetimince geçmiş tecrübeleri ile birlikte piyasa koşulları ışığında değerlendirilmekte ve uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrılmaktadır. İzahname yazım tarihine kadar oluşan şüpheli alacaklar için karşılık ayrılmıştır.

#### Kur Riski

Kur riski herhangi bir finansal enstrümanın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğmaktadır. Kurların TL lehine arttığı durumlarda (TL'nin yabancı paralar karşısında değer kaybettiği durumlarda), yabancı para riski oluşmamaktadır.

#### Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin finansal araçlara ilişkin taahhütlerini yerine getirmek için fon temininde güçlüklerle karşılaşma riskini ifade eder. Grup aktif ve pasiflerinin vadesel dağılımını dengeleyerek likidite riskini yönetmektedir.

### 5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Şirketin ana faaliyet konusu her türlü maden, maden cevheri ve benzerlerini çıkarmak madencilik yapmak, maden ocakları işletmek, maden cevherini hazırlamak, ayıklamak, zenginleştirmek, nakletmek, üretim ve tüketime hazır hale getirmek iken, faaliyet konusunu genişletmek adına 14.04.2017 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında esas sözleşme değişikliği yapılarak, faaliyet konuları arasına her türlü inşaat, taahhüt, mühendislik, mimarlık inşaat onarım, restorasyon, taşeronluk inşaat malzemeleri alım ve satımı, yapı elmanları üretimi,vb. faaliyetler dahil edilmiştir. Şirketin bundan böyle faaliyet göstereceği inşaat sektöründeki ana riskler şöyle sıralanabilir:

\*Sektöre giriş-çıkışın kolay olması,

\*Müteahhit sayısının fazlalığı ve bu fazlalığın iş hacimlerinin daralmasına neden olması,

- \*Bürokratik engellerin fazla olması,
- \*İşçilik maliyetlerinin yüksek olması,
- \*Müşavir firmaların yeterli büyüklüğe ulaşmamış olması

### 5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Sermaye Piyasası aracına yönelik riskler, kar payı gelirine ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır.

#### 5.3.1. Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

Kar payı; Şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Kar payının dağıtılabilmesi için önce şirket karının oluşması ve geçmiş yıldan gelen zararın olmaması gerekir. Şirket yönetimi dağıtılabilir kar olduğu dönemlerde genel kurulun onayı ile bu karını dağıtabilir.

Halka açık şirketler karını nakden veya kar payını sermayeye ilave şeklinde bedelsiz pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirketin yeterli karı olmayabilir veya Yönetim Kurulu karı şirket bünyesinde bırakarak dağıtmamaya karar verebilir.

#### 5.3.2. Sermaye Kazancına İlişkin Riskler

Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde artış olması durumunda payın edinim sırasında ödenen bedelden daha yüksek bir bedelle satılması durumunda elde edilen gelirdir. Pay fiyatları, paylar ihraç olduktan sonra ekonomideki ve/veya şirket'in mali operasyonel ve yönetsel durumundaki gelişmelere bağlı olarak piyasada belirlenecektir. Şirket hisselerinin değerinde Şirketin kontrolü dışında gelişebilecek olan küresel krizler, yurt içi ve yurt dışı siyasi gelişmeler, sermaye piyasaları beklentileri ile finansal sonuçlar arasındaki farklılıklar, genel ekonomik durum, faiz ve kur hareketleri, Şirketin tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler gibi pek çok faktöre bağlı olarak dalgalanmalar yaşanabilir. Ayrıca Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sektörel risklerin artması durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir. Piyasada meydana gelen dalgalanmalar veya Şirkete yada sektöre özgü sorunlara bağlı olarak Şirket'in pay fiyatında düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar görmesi olasılık dahilindedir.

### 5.4. Diğer riskler:

Şirket faaliyetlerini Türkiye'de yürütmektedir. Türkiye ekonomisinin genelinde yaşanacak olumsuzlukların Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna etkisi negatif olacaktır. Türkiye ekonomisinin yurt dışındaki makroekonomik politikalar, ürün fiyatlarının değişmesi, Türk Lirasının diğer ülkelerin para birimleri karşısındaki seyri ve risk algısının değişmesi gibi global piyasalarda gerçekleşebilecek değişikliklerden negative yönde etkilenme riski bulunmaktadır.

## 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

#### 6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.

#### 6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

|                                               |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ticaret siciline tescil edilen merkez adresi: | Merkez Mahallesi, 29 Ekim Caddesi<br>İhlas Plaza, No:11 A/11 34197<br>Yenibosna-Bahçelievler/İSTANBUL |
| Bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü:      | İstanbul                                                                                              |

**İHLAS GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME VE TİCARET A.Ş.**  
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza  
No:11 A/11 Yenibosna-Bahçelievler/İST  
Yenibosna Vergi Dairesi: 636 003 7066  
Tescilli Sermaye: 79.442.536 TL

**DEMİR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Sermaye Piyasası Kurulu No:13116  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Vergi No:290110783 Tic. Sicil No:270834  
www.demiryatirim.com.tr  
Ticaret Sicil No: 02010110-7500-0002

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Ticaret sicil numarası: | 214970 |
|-------------------------|--------|

**6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:**

Şirket 09.05.1985 tarihinde pamuk ipliği üretimi ve çeşitli tekstil dokuma ürünleri imalatı ile bunların yurtiçi ve yurt dışında satışını yapmak üzere Okan Tekstil Sanayi ve Ticaret ünvanı ile süresiz olarak kurulmuştur.

**6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:**

|                              |                                                                                                       |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hukuki Statüsü:              | Anonim Şirket                                                                                         |
| Tabi Olduğu Mevzuat:         | T.C. Kanunları                                                                                        |
| Kurulduğu Ülke               | Türkiye                                                                                               |
| Fiili Yönetim/Merkez Adresi: | Merkez Mahallesi, 29 Ekim Caddesi<br>İhlas Plaza, No:11 A/11 34197<br>Yenibosna-Bahçelievler/İSTANBUL |
| Telefon:                     | 0(212) 454 27 60                                                                                      |
| Faks                         | 0(212) 454 27 61                                                                                      |
| İnternet Adresi:             | <a href="http://www.ihlasgayrimenkul.com">www.ihlasgayrimenkul.com</a>                                |

**6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler**

Yoktur.

**6.2. Yatırımlar:**

**6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:**

Yoktur.

**6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:**

Yoktur.

**6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:**

Yoktur.

**7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

**7.1. Ana faaliyet alanları:**

**7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:**

| Net Satışlar (TL) | 31.12.2014 | % | 31.12.2015 | % | 31.12.2016 | % | 30.06.2017 | % |
|-------------------|------------|---|------------|---|------------|---|------------|---|
|-------------------|------------|---|------------|---|------------|---|------------|---|

|                  |                   |            |                |            |                  |            |                  |            |
|------------------|-------------------|------------|----------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|
| Madencilik       | 1.310.105         | 10 %       | 151.854        | 16 %       | 161.205          | 5 %        | --               | --         |
| Ticari Mal       | 12.119.877*       | 90 %       | 810.186*       | 84 %       | 3.299.460*       | 95 %       | 5.954.109*       | 1 %        |
| İnşaat Gelirleri | --                | --         | --             | --         | --               | --         | 113.419          | 2 %        |
| <b>TOPLAM</b>    | <b>13.429.982</b> | <b>100</b> | <b>962.040</b> | <b>100</b> | <b>3.460.665</b> | <b>100</b> | <b>6.067.529</b> | <b>100</b> |

\*Ticari mal olarak raporlanan 2014 yılındaki 12.119.877 TL'lik hasılat, 2016 yılındaki 3.299.460 TL'lik hasılat ile 2017/6 dönemindeki 5.875.487 TL'si küçük ev aletlerinden oluşan ticari malların muhtelif alıcılara satışından oluşmaktadır. 2015 yılındaki 810.886 TL'lik hasılat ile 2017/6 dönemindeki hasılatın 78.622 TL'si inşaat demiri ticaretinden oluşmaktadır.

Şirketimiz 25 Haziran 1985 tarihinde Okan Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanı ile kurulmuş olup, yıllarca tekstil sektöründe faaliyetlerini sürdürmüştür. Sektörün 1994 krizi ile başlayan daralması 2001 krizi ve akabindeki süreç itibari ile daha da ileri düzeye ulaşmış ve bu durum faaliyetleri olumsuz yönde etkilemiştir. Okan Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin, ana ortağı olan Okan Holding'in hisselerini İhlas grubuna satmasını müteakip, Şirket hızlı bir toparlanma sürecine girmiş, borçlarını ödemiş ve yıllardır sağlıklı bir şekilde yürütemediği tekstil sektöründen çıkarak maden sektörüne girmiştir. Daha sonra da grubun diğer maden şirketi olan İhlas Madencilik A.Ş. ile devralma yöntemi ile birleşmiş ve birleşme esnasında ünvanını İhlas Madencilik A.Ş. olarak değiştirmiştir. Şirket faaliyet konusu kapsamında ilk olarak İzmir İli Bayındır ilçesinde çinko üretimlerine başlamıştır. Aynı dönemde Manisa İli Salihli ilçesinde ve Çanakkale ili Yenice ilçesinde maden rezerv araştırmaları yaparak ve yasal prosedürleri tamamlayarak işletme ruhsatlarını almıştır.

Madencilik sektöründe büyüme stratejisi sektörde son yıllarda yaşanan büyük iş kazaları, uzun süren bürokratik işlemler, madencilik konusunda belirlenen politikaların uygulanmasındaki aksaklıklar, Maden Kanununun ve Yönetmeliklerin uygulanmasında yaşanan sıkıntılar, kalifiye eleman temin edilememesi, maden bölgelerindeki alt yapı eksiklikleri ve emtia piyasalarındaki dalgalı fiyat hareketleri nedeni ile gerçekleştirilememiş ve istenen noktaya taşınamamıştır. Bu sebeple hem Şirket faaliyetlerinin sağlıklı yürütülebilmesi hem de yatırımcıların herhangi bir hak kaybına uğramaması adına mevcut ana faaliyet konusuna İhlas Grubunun uzun yıllardır faaliyet gösterdiği inşaat ve pazarlama faaliyetlerini de eklemek ve bu sektörlerde faaliyet göstermek için faaliyet konusunu değiştirmek adına, esas sözleşmesinde değişiklik yapılmıştır.

31.12.2014 itibariyle 1.310.105 TL olan madencilik hasılatımız 31.12.2015 de 151.854 TL, 31.12.2016 da ise 161.205 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket bu dönemde küçük ev aletlerinin alım satımını yapmıştır. 01.01.2017-30.06.2017 döneminde ise faaliyet konusunda yapmış olduğu değişiklikler kapsamında ve aşağıda yer alan açıklamalar kapsamında inşaat faaliyetine yönelmiş bulunmaktadır.

Bu yıl içerisinde faaliyet konusunun genişletilmesi ile Şirket, yeni iş imkânlarını değerlendirmek ve karlılığını arttırabilmek için inşaat faaliyetleri yapmak üzere İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu 482 Ada 3 Parsel ve 484 Ada 12 Parselde kayıtlı toplam 61.705 metrekarede 1.200 adet konut ve 60 adet ticari ünite yapacak olan İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimine % 10 hissedar olmuştur. Bunun yanı sıra İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 653 Ada 1 parselde kayıtlı 19.739 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde konut ve işyeri projelendirip inşa etmek üzere, arsa sahibi ile hasılat paylaşım sözleşmesi imzalanmıştır. Elde olunacak hasılatın % 41 i arsa sahibine ait olacaktır. Mezkûr alan üzerinde geliştirecek olan Bizimevler 8 ismi verilecek proje kapsamında yaklaşık 247 konut ve 31 ticari ünite olmak üzere 278 adet bağımsız bölümün inşa edilmesi planlanmaktadır. Projemizde kullanılacak Bizimevler 8 ismi, 'Bizimevler' markasının sahibi İhlas Holding A.Ş. olduğundan, yetkili bir Bağımsız Denetim firması tarafından hazırlanacak raporla tespit edilecek proje bazlı kullanım değeri üzerinden marka sahibine ödeme yapılacaktır.

**7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:**

Yoktur.

**7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:**

**7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:**

Madencilik sektöründe faaliyet gösteren İhlas Madencilik A.Ş., ülke ve dünya genelinde ortaya çıkan yeni eko-politik gelişmelere bağlı olarak sektörel pozisyonunu yeniden gözden geçirme ve konumlandırma gereği duymuştur.

Özellikle madencilik sektöründe son yıllarda yaşanan büyük iş kazaları, uzun süren bürokratik işlemler, madencilik sektöründe izlenen politikalarındaki belirsizlikler ve aksamalar, buna bağlı olarak maden kanunu ve yönetmeliklerinin uygulanmasında pratikte yaşanan sıkıntılar ve uluslararası emtia piyasalarındaki dalgalı fiyat hareketleri nedeni ile madencilik sektöründe istenen noktaya maalesef ulaşılamamıştır.

Bu sebeple faaliyet alanının genişletilerek şirket karlılığının artırılması ve süregelen faaliyetlerin daha sağlıklı yürütülebilmesi için, yönetim kurulumuzca mevcut ana faaliyet konusuna İhlas Grubu'nun uzun yıllardır başarı ve istikrarla sürdürdüğü inşaat ve pazarlama faaliyetlerinin de ilave edilmesi planlanmıştır. Ayrıca yönetimimiz, grubumuzun vizyonel hedefleri doğrultusunda şirket faaliyetlerine enerji sektörünü de ekleyerek, enerji sektöründe marka değeri odaklı teknolojik imalatlar ile bu ürünlerin içinde yer alacağı proje, taahhüt, ve işletme bazlı faaliyetlerde bulunmaya ne denli arzulu ve kararlı olduğunu göstermiştir.

Bu amaçla, yönetim kurulunun 23.12.2016 tarih ve 2016/23 sayılı toplantısında almış olduğu karar gereği, 14.04.2017 tarihinde yapılan şirket olağan genel kurul toplantısında, unvan değişikliğine gidilmesi ve faaliyetlerin artık "İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş." unvanı ile devam ettirilmesi kararı alınmıştır.

Unvan değişikliğine ilişkin bu karar 20.04.2017 tarihinde Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 26.04.2017 tarih ve 9314 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmek suretiyle

İHLAS GAYRİMENKUL  
PROJE GELİŞTİRME VE TİCARET A.Ş.  
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. Vitis Plaza  
No:11/A/11 Yenibosna-Beyoğlu/İST  
Yenibosna Vergi Dairesi 658 006 7066  
Tescilli Sermaye 78.824.536 TL

DENİZ YATIRIM  
MENKUL KİMYETLER A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:101 Kat:5  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
No:2016/10783 Ticaret Sicil Gazetesinde  
www.denizyatirim.com.tr  
Mersis No: 0810011078300010

şirket unvanı “İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.” olmuştur. Şirket sektöre yeni girmekte olmasına rağmen grup içindeki sinerjiden yararlanarak kendisine sektörde yer edinecektir. Şirketin bundan böyle faaliyet göstereceği inşaat sektörü Türkiye’nin lokomotif sektörüdür. Şirketin en büyük avantajı İhlas grubu içinde yer alması nedeniyle sahip olduğu güvenirliliktir.

İnşaat sektöründe artan nüfus ve şehirleşmeye paralel konut talebi, yurt dışı müteahhitlik hizmetleri verme şansı, mesleki yeterlilik belgesinin zorunlu hale gelmesi nedeniyle nitelikli işgücünün artması sektörün avantajlarıdır.

İntes (İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası) Nisan-2017 İnşaat Sektörü Raporundan alınmış bilgilere göre; Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak “inşaat” oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar ile o mekânları yaşanılır kılabilecek tüm altyapının ilk adımı “inşaat”la atılmaktadır. Geleceğe güvenle yürüme kararlılığında olan bir ülke, bu yürüyüşüne hiç şüphe yok ki “inşaat”la başlayacaktır.

Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık yüzde 30 seviyesinde olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200’den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan konumunda olup, bu yaygın etki, sektörün “ekonominin lokomotifi” olma vasfının en temel göstergesidir.

İngiltere’de yapılan bir araştırmanın sonuçlarına göre, ortalama yeni bir evde 150 farklı meslek kolunu ilgilendiren 23.000 parça bulunmaktadır. Hiçbir ekonomik faaliyetin bu kadar çok doğrudan ya da dolaylı etki doğurma gücü olmadığı dikkate alındığında sektörün lokomotif gücünün, gelişmekte olan ülkeler için vazgeçilemez değeri daha açık olarak ortaya çıkmaktadır.

İnşaat sektörünün gelişmesinde hükümet politikalarının, uluslararası kredi kuruluşlarının, politika ve ekonomiyi etkileyen kararlarının doğrudan etkisi bulunmaktadır. Yatırım kararını veren ya da onu finanse eden otoritenin tercihi bu alanda faaliyette bulunan firmaları doğrudan etkilemektedir.

Cari Fiyatlar İle Gayri Safi Yurt İçi hasıladaki değişim oranları ve inşaat sektörüne ilişkin gelişmeler aşağıdaki şekilde yansımıştır.

| İnşaat |             |         |               | Genel         |                   |
|--------|-------------|---------|---------------|---------------|-------------------|
| Yıl    | Değer (TL)  | Pay (%) | Değişim oranı | Değer (TL)    | Değişim oranı (%) |
| 2010   | 70.701.311  | 6,1     | 25,9          | 1.160.013.978 | 16,1              |
| 2011   | 100.016.363 | 7,2     | 41,5          | 1.394.477.166 | 20,2              |
| 2012   | 117.433.142 | 7,5     | 17,4          | 1.569.672.115 | 12,6              |
| 2013   | 145.908.413 | 8,1     | 24,2          | 1.809.713.087 | 15,3              |
| 2014   | 165.654.620 | 8,1     | 13,5          | 2.044.465.876 | 13,0              |
| 2015   | 190.614.219 | 8,2     | 15,1          | 2.337.529.940 | 14,3              |
| 2016   | 227.453.763 | 8,8     | 19,3          | 2.590.517.030 | 10,8              |

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

İHLAS GAYRİMENKUL PROJE  
GELİŞTİRME VE TİCARET A.Ş.

Merkez Mh. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza  
No:11 A Blok Yenibosna-Bahçeşehir/İST  
Yenibosna Vergi Dairesi: 676 000 7966  
Tescilli Sermaye: 79.542.338 TL

DEKİZ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Yatırımcılar Cd. No:11 Kat: 5  
Etiler/Beşiktaş/İST. Tic. Sic. No: 272.394  
Vergi No: 291015022 Tic. Sic. No: 272.394  
www.dekizyirim.com.tr  
Ticaret Sic. No: 02270116

Açıklanan verilere göre, 2015 yılı GSYH düzeyi cari fiyatlarla 2 trilyon 337 milyar TL olurken, zincirlenmiş fiyat endeksi ile 1 trilyon 571 milyar olmuştur.

2016 yılında ise GSYH düzeyi cari fiyatlarla 2 trilyon 590 milyar olurken, zincirlenmiş fiyat endeksi ile 1 trilyon 571 milyar olmuştur.

#### Zincirlenmiş Fiyat Endeksine Göre İnşaat Sektöründeki Gelişmeler

| Yıllar | İnşaat |               | Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (Alıcı Fiyatlarıyla) |               |
|--------|--------|---------------|------------------------------------------------|---------------|
|        | Endeks | Değişim Oranı | Endeks                                         | Değişim Oranı |
| 2010   | 117,14 | 17,14         | 108,49                                         | 8,49          |
| 2011   | 146,11 | 24,74         | 120,54                                         | 11,11         |
| 2012   | 158,21 | 8,28          | 126,32                                         | 4,79          |
| 2013   | 180,41 | 14,03         | 137,04                                         | 8,49          |
| 2014   | 189,44 | 5,00          | 144,12                                         | 5,17          |
| 2015   | 198,73 | 4,90          | 152,86                                         | 6,06          |
| 2016   | 213,00 | 7,20          | 157,30                                         | 2,90          |

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2015 yılında inşaatın ürettiği katma değer zincirlenmiş hacim endeksi ile 111 milyar 598 milyon TL olmuştur. TÜİK'in yeni hesaplama yöntemi ile inşaat sektörünün milli gelir içindeki payı yükselmiştir. 2015 yılında cari fiyatlarla inşaat sektörünün milli gelir içindeki payı %4,4'den revizyon sonra %8,2'ye yükselmiştir. 2016 yılında inşaat sektörünün ürettiği katma değer zincirlenmiş hacim endeksine göre 119.milyar 602 milyon TL olmuştur.

Son açıklanan verilere göre, 2016 yılı çeyreklik bazlarda büyüme oranları %4,5, %5,3, %-1,3, %3,5 olarak açıklanırken, inşaat sektöründeki büyüme oranları %5,4,%16,0, %4,0, %3,7 olarak değişim göstermiştir. Böylece sektör en hızlı büyüyen sektörler arasında yer almıştır. Büyük ölçekli projelerin devam etmesi, konutta KDV oranlarına getirilen indirimler sektörün büyümesinde etkin olmuştur.

Dünya ekonomisindeki dalgalanmaların doğrudan doğruya ülkemiz ekonomisini etkilemesi nedeniyle geleceğe ilişkin öngörüler de olumsuz etkilemesi nedeniyle tüketim eğiliminin azalması, düşük fiyatların "iş ahlakı ve etiği"ni de olumsuz etkilemesi nedeniyle inşaat kalitelerinin düşmesi, müteahhit kavramı ile ilgili bir tanımın ve sınırlamaların olmaması, Orta Doğu'daki karışıklıklar, AB ekonomilerindeki dalgalanmalar, emtia fiyatlarının düşmesi ile petrol ihraç eden ülkelerdeki ekonomik dar boğazlar sektörün dezavantajlarıdır.

#### 7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihracatının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

| Net<br>Satışlar<br>(TL) | 31.12.2014        | %          | 31.12.2015     | %          | 31.12.2016       | %          | 30.06.2017       | %          |
|-------------------------|-------------------|------------|----------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|
| Madencilik              | 1.310.105         | 10 %       | 151.854        | 16 %       | 161.205          | 5 %        | --               | --         |
| Ticari Mal              | 12.119.877*       | 90 %       | 810.186*       | 84 %       | 3.299.460*       | 95 %       | 5.954.109*       | 1 %        |
| İnşaat<br>Gelirleri     | --                | --         | --             | --         | --               | --         | 113.419          | 2 %        |
| <b>TOPLAM</b>           | <b>13.429.982</b> | <b>100</b> | <b>962.040</b> | <b>100</b> | <b>3.460.665</b> | <b>100</b> | <b>6.067.529</b> | <b>100</b> |

\*Ticari mal olarak raporlanan 2014 yılındaki 12.119.877 TL'lik hasılat, 2016 yılındaki 3.299.460 TL'lik hasılat ile 2017/6 dönemindeki 5.875.487 TL'si küçük ev aletlerinden oluşan ticari malların muhtelif alıcılara satışından oluşmaktadır. 2015 yılındaki 810.886 TL'lik hasılat ile 2017/6 dönemindeki hasılatın 78.622 TL'si inşaat demiri ticaretinden oluşmaktadır.

Satışların coğrafi pazara göre dağılımı yoktur.

Sıkı düzenlemeye tabi olmayan ülkeler, idari birimler veya çevrelerde kurulu şirket veya kuruluşlar üzerinden gerçekleştirilen satış yoktur.

### 7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Deprem, savaş ve siyasi çalkantı gibi olağanüstü unsurların ortaya çıkması halinde tüketici güvenindeki azalış ile satışlar düşebilecektir. Ayrıca 5. Nolu bölümde detaylandırılmış olan riskler de Şirketin karlılığı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir.

### 7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Şirketin patent veya lisans içeren bir üretim faaliyeti yoktur. Şirketin ve iştiraklerinden İhlas Madencilik A.Ş.'nin Türkiye'nin muhtelif bölgelerinde maden arama ve işleme ruhsatları vardır.

### 7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İzahnamenin 7.2.1 nolu bölümünde paylaşılan bilgiler İntes İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası İnşaat Sektörü Nisan 2017 Raporu'ndan alınmıştır.

### 7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

24.04.2017 tarihinde Yönetim Kurulumuzun aldığı karar şu şekildedir:

“Yönetim Kurulumuz daha önceki yıllarda Madencilik sektöründe yaşanan büyük iş kazaları, uzun süren bürokratik işlemler, madencilik konusunda belirlenen politikaların uygulanmasındaki aksaklıklar sebebiyle, İzmir İli Bayındır ilçesinde yer alan maden işletmesindeki faaliyetlerin bir süre durdurulması yönünde karar almış olup, Şirket ve yatırımcıların zarara uğramaması için bu duruma

ilişkin KAP açıklamasının ertelenmesine, karar verilmişti. Bugün yapılan yönetim kurulu toplantısında Şirketin faaliyet konusunun genişletilmiş olması ve yeni faaliyet konusu ile faaliyetlerine başlamış olması sebebi ile ertelenen kararların açıklanmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 30.10.2014 tarihli kararında özetle; 13 Mayıs 2014 tarihinde Soma'da ve 28 Ekim 2014 tarihinde Karaman Ermenek'te gerçekleşen elim maden kazaları neticesinde, Galeri Madenciligi üzerine oluşan ciddi endişeler ve iş güvenliği riskleri, Ayrıca mevsim itibariyle yaşanan olumsuzluklar nedeniyle alınması gereken tedbirler ve madencilik faaliyetini düzenleyecek Maden Kanunun taslağı nedeniyle geçici süre ile İzmir-Bayındır'daki madencilik faaliyetinin durdurulmasına karar verilmiştir. Daha sonra madencilik sektöründeki gelişmelerin ve yasal prosedürlerdeki uygulamalar izlenmesi sonucu alınan 29.07.2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantımızda ise özetle; 2014 yılında gerçekleşen elim maden kazaları neticesinde, Galeri Madenciligi üzerine oluşan ciddi endişeler ve iş güvenliği riskleri açısından, madencilik sektöründe yaşanan olumsuzluklar ile 04.02.2015 tarihli 6592 sayılı yeni Maden Kanunu'nun getirdiği külfetler sonrası, İzmir Bayındır maden işletmesinde yapılması planlanan revizyon yatırımlarının maliyetleri artmıştır. Bunun yanı sıra 2015 yılı uluslararası metalik maden borsasında çinko ve kurşun USD/ton fiyatlarının aşırı düşmüş olması neticesinde, İzmir Bayındır işletmesinin bir süre daha gayri faal tutulmasına karar verilmiştir.

Her iki yönetim kurulu kararımız ile ilgili açıklamaların ertelenmesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun Özel Durumlar Tebliği'nde İçsel Bilgilerin Kamuya Açıklanmasının Ertelenmesi başlıklı maddesinde yer alan düzenlemelere tam olarak riayet edilmiştir.

Şirketimizin 23.12.2016 tarihinde yaptığı özel durum açıklamasında da belirtildiği üzere mevcut madencilik faaliyetlerimizi, maden ruhsatlarımızı piyasa rayiçlerine uygun olarak belirlenecek şartlarla rödovans yoluyla %81,71 oranında iştirakimiz olan Mir Maden İşletmeciliği Enerji ve Kimya Sanayi Ticaret Ltd. Şti. devrederek, iştirakimiz nezdinde yürütülmesi planlanmaktadır. Bu kapsamda maden ruhsatlarımızda yapılacak işlemlerle ilgili ve iştirakimiz tarafından yukarıda yapılan açıklamalar kapsamında faaliyetlerini durdurduğumuz Bayındır Maden İşletmemizde faaliyetlerimizin yeniden başlayabilmesi için gerekli çalışmalar yapılarak yeniden faaliyete başlanması süresince özel durum açıklaması gerektiren hususlar oldukça kamuoyu ile paylaşılacaktır.”

Yukarıda yer alan KAP açıklamasından da anlaşılabacağı üzere; Şirketin faaliyet gösterdiği Madencilik sektöründe son yıllarda yaşanan büyük iş kazaları, uzun süren bürokratik işlemler, madencilik konusunda belirlenen politikaların uygulanmasındaki aksaklıklar, Maden Kanununun ve yönetmeliklerinin uygulanmasında yaşanan sıkıntılar, kalifiye eleman temin edilememesi, maden bölgelerindeki alt yapı eksiklikleri ve emtia piyasalarındaki dalgalı fiyat hareketleri nedeni ile sektörde istenen noktaya ulaşılamamıştır. Bu sebeple faaliyet alanının genişletilerek karlılığımızın artırılması, faaliyetlerin daha sağlıklı yürütülebilmesi hem de yatırımcılarımızın herhangi bir hak kaybına uğramaması adına, Şirketimiz mevcut ana faaliyet konusuna İhlas Grubu'nun uzun yıllardır faaliyet gösterdiği inşaat ve pazarlama faaliyetleri ve yanı sıra enerji sektörünü ekleyerek bu sektörlerde

**İHLAS GAYRİMENKUL PROJE  
CELİŞTİRME VE TİCARET A.Ş.**  
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza  
No:11 A/11 Yenibosna/Büyükdere/İST  
Yenibosna Vergi Dairesi 636 003 7066  
Tescilli Sermaye 19.542.538 TL

33

## 8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

|                                |                                                    |
|--------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Kurum Unvanı:</b>           | İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. |
| <b>Vergi Dairesi:</b>          | Yenibosna                                          |
| <b>Vergi Kimlik No:</b>        | 6360037066                                         |
| <b>Kurum Ticaret Sicil No:</b> | 214970                                             |
| <b>Telefon No:</b>             | 0212 454 27 60                                     |
| <b>Faks No:</b>                | 0212 454 27 61                                     |

Şirketin ortaklık yapısı şu şekildedir

| Ortağın Ticaret Unvanı                          | Nominal Değer (TL) | Sermayedeki Payı | Oy Hakkı Oranı |
|-------------------------------------------------|--------------------|------------------|----------------|
| İhlas Ev Aletleri İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 12.725.000,72      | 16 %             | 16 %           |
| İhlas Holding A.Ş.                              | 7.755.019,32       | 9,75%            | 9,75 %         |
| Diğer                                           | 59.062.517,96      | 74,25%           | 74,25%         |

Şirket paylarının %50'si ve üzerine sahip olan veya yönetimde söz sahibi olmasını sağlayacak imtiyazı olan bir ortağı bulunmamaktadır.

## 9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

| Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler |                |                |                                  |                        |                  |                                         |             |                         |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------------------------|-------------|-------------------------|
| Cinsi                                                | Edinildiği Yıl | m <sup>2</sup> | Mevkii                           | Net Defter Değeri (TL) | Kullanım Amacı   | Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum | Kira Dönemi | Yıllık Kira Tutarı (TL) |
| Arsa                                                 | 2013           | 7.197,54       | İzmir - Bayındır                 | 25.000                 | Flotasyon Tesisi | Kendisi kullanıyor                      | --          | --                      |
| Bina                                                 | 2011           | 2.867,45       | İstanbul Bahçelievler/ Yenibosna |                        | Ofis             | Kira listesi ektedir.                   |             | 436.800                 |
| Arsa                                                 | 2017           |                | Balıkesir                        |                        | Yatırım Amaçlı   | Atıl                                    |             |                         |
| Arsa                                                 | 2017           |                | Balıkesir                        |                        | Zeytinlik        | Atıl                                    |             |                         |
| Bina                                                 | 2017           |                | İstanbul- Eyüp                   |                        |                  | Atıl                                    |             |                         |

Edinilmesi planlanan maddi duran varlıklar yoktur.

Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklar yoktur.

**9.2. İhraçcının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:**

Maden tesisi kurulu olan arsalar ile alakalı olarak mevzuata uygun bir şekilde gerekli izinlerin belirli sürelerle alınması gerekmektedir.

Diğer gayrimenkuller çevre mevzuatı hükümleri dışında kalmaktadır.

**9.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:**

| Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi |                                |                        |                |                |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Maddi Duran Varlık Cinsi                                                             | Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü | Kimin Lehine Verildiği | Nedeni         | Veriliş Tarihi | Tutarı       |
| İstanbul Bahçelievler-Yenibosna Merkez Bina                                          | İpotek                         | Vakıflar Bankası       | Kredi teminatı | 02.05.2003     | 2.500.000USD |
| İstanbul Bahçelievler-Yenibosna Merkez Bina                                          | İpotek                         | Vakıflar Bankası       | Kredi teminatı | 28.12.2005     | 7.500.000USD |

**9.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:**

| Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi |               |                  |                                 |                                                  |                                                      |
|-----------------------------------------------------|---------------|------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Maddi Duran Varlık Cinsi                            | Edinme Tarihi | Ekspertiz Değeri | Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu | Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı) | MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL) |
| İstanbul Bahçelievler-Yenibosna Merkez Bina         | 19.01.2011    | 17.479.137       | 31.12.2016/020                  | Yatırım Amaçlı                                   | 0                                                    |
| İstanbul Bahçelievler-Yenibosna Merkez Bina         | 19.01.2011    | 1.620.863        | 31.12.2016/020                  | Arsa ve binalar                                  | 614.905                                              |

Şirketin aktifinde yer alan gayrimenkullerinden İstanbul Bahçelievler Yenibosna İhlas Plaza'da bulunan 14 nolu bağımsız bölüm için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2016 tarih 020 sayılı değerleme raporu hazırlanmıştır.

## 10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

### 10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

| Özet Bilanço (TL)         | 31.12.2014 | 31.12.2015 | 31.12.2016 | 30.06.2017 |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Dönen Varlıklar           | 20.545.275 | 20.103.406 | 21.329.822 | 21.555.617 |
| Duran Varlıklar           | 37.571.778 | 38.689.631 | 37.568.637 | 37.846.839 |
| Toplam Varlıklar          | 58.117.053 | 58.793.037 | 58.898.459 | 59.402.456 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 2.965.183  | 2.482.381  | 2.835.358  | 2.830.304  |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 739.107    | 778.299    | 1.401.645  | 1.896.148  |
| Özkaynaklar               | 54.412.763 | 55.532.357 | 54.661.456 | 54.676.004 |
| Toplam Kaynaklar          | 58.117.053 | 58.793.037 | 58.898.459 | 59.402.456 |

31.12.2014 tarihinde şirketin toplam varlıkları 58.117.053 TL iken 2015 yılı sonunda 58.793.037 TL 2016 yılında 58.898.459 TL olarak gerçekleşmiş, 30.06.2017 tarihinde ise 59.402.456 TL'ye yükselmiştir.

Şirketin toplam yükümlülükleri 31.12.2014 tarihinde 3.704.290 TL, 2015 yılı sonunda 3.260.680 TL 2016 yılı sonunda 4.237.003 TL olarak gerçekleşmiştir. Yükümlülüklerdeki artışın sebebi vergi borçları için yapılandırmaya gidilmiş olmasıdır.

| Özet Gelir Tablosu          | 31.12.2014   | 31.12.2015  | 31.12.2016  | 30.06.2017  |
|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Hasılat                     | 13.429.982   | 962.740     | 3.460.665   | 6.067.529   |
| Satışların Maliyeti         | (12.997.433) | (1.047.821) | (3.290.706) | (5.028.883) |
| Esas Faaliyet Kar / Zararı  | (1.656.146)  | (1.338.670) | 232.193     | 250.648     |
| Finansman Gelir / Gideri    | (15.888)     | (22.023)    | ----        | ---         |
| Dönem Kar / Zararı          | (63.362)     | (381.052)   | (683.059)   | 191.015     |
| Ana Ortaklık Payları        | 83.355       | (232.429)   | (647.741)   | 217.916     |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | (146.717)    | (148.623)   | (35.813)    | (26.901)    |

2014 yılında önce Soma sonrasında Ermenekte meydana gelen maden kazaları sonrasında Galeri Madencilik üzerine oluşan ciddi endişeler ve iş güvenliği riskleri, ayrıca mevsim itibariyle yaşanan



2014 yılında önce Soma sonrasında Ermenekte meydana gelen maden kazaları sonrasında da Galeri Madenciligi üzerine oluşan ciddi endişeler ve iş güvenliği riskleri, Ayrıca mevsim itibariyle yaşanan olumsuzluklar nedeniyle alınması gereken tedbirler ve madencilik faaliyetini düzenleyecek Maden Kanunu taslağı nedeniyle geçici süre ile İzmir-Bayındır'daki madencilik faaliyetinin durdurulmasına karar verilmiştir. Daha sonra madencilik sektöründeki gelişmelerin ve yasal prosedürlerdeki uygulamalar izlenmesi sonucu oluşan ciddi endişeler ve iş güvenliği riskleri açısından, madencilik sektöründe yaşanan olumsuzluklar ile 04.02.2015 tarihli 6592 sayılı yeni Maden Kanunu'nun getirdiği külfetler sonrası, İzmir Bayındır maden işletmesinde yapılması planlanan revizyon yatırımlarının maliyetleri artmıştır Bunun yanı sıra 2015 yılı uluslararası metalik maden borsasında çinko ve kurşun USD/ton fiyatlarının aşırı düşmüş olması neticesinde, İzmir Bayındır işletmesinin bir süre daha gayri faal tutulmasına karar verilmiştir. Bu sebeple dönemler itibari ile madencilik faaliyeti dışında ticari faaliyetlerde yapıldığından net satışlarda dalgalanmalar yaşanmıştır. 2014-2015-2016-30.06.2017 dönemi hasılatları sırasıyla 13.429.982 TL, 962.740 TL, 3.460.655 TL ve 6.067.529 TL olarak gerçekleşmiştir.

**10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:**

Sektörde sık mevzuat değişikliği, artan cezalar ve iş sağlığı güvenliği yükümlülükleri, yüksek ruhsat ve ormanlık alanlarda arazi izin ve ağaçlandırma bedelleri yatırımların zayıf seyrinde etkili olmaktadır. Öte yandan, Nisan 2016'da yapılan yeni bir düzenlemeyle kamu kesimi artan işçilik maliyetlerinin ve özel sektörün rödovans yoluyla işlettiği madenlerdeki maliyet artışının bir kısmını karşılamayı taahhüt etmiştir. Düzenlemenin sektördeki firmaların yükümlülüklerini bir miktar azaltmıştır.

**10.3. İhraççının borçluluk durumu**

| Borçluluk Durumu                                                                     | (30.06.2017) Tutar (TL) |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                     | <b>2.830.304</b>        |
| Garantili                                                                            | --                      |
| Teminatlı                                                                            | --                      |
| Garantisiz/Teminatsız                                                                | 2.830.304               |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)</b> | <b>1.896.148</b>        |
| Garantili                                                                            | --                      |
| Teminatlı                                                                            | --                      |
| Garantisiz/Teminatsız                                                                | 1.896.148               |
| <b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>                                     | <b>4.726.452</b>        |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                   | <b>54.676.004</b>       |

**DEİZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Merkez Mah. 29 Ekim Cad. Atlas Plaza  
 No:11. A/11 Yenibosna-Bağcılar/İST  
 Yenibosna Vergi Dairesi: 636 003 7066  
 Tescilli Sermaye: 79.642.558 TL

**DEİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Büyükdere Cad. No:111  
 Etiler Kat: 334 Şişli - Beşiktaş / İST  
 No: 299 00781 Ticaret Sicil  
 Web: deiz.com.tr  
 Mersis No: 08330110000000000000

|                                                            |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Ödenmiş/çıkarılmış sermaye                                 | 79.542.538        |
| Yasal yedekler                                             | 10.648            |
| Diğer yedekler                                             | 9.569.495         |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                    | <b>59.402.456</b> |
|                                                            |                   |
| <b>Net Borçluluk Durumu</b>                                | <b>Tutar (TL)</b> |
| <b>A. Nakit</b>                                            | 70.398            |
| <b>B. Nakit Benzerleri</b>                                 | --                |
| <b>C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar</b>             | --                |
| <b>D. Likidite (A+B+C)</b>                                 | 70.398            |
| <b>E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar</b>                   | --                |
| <b>F. Kısa Vadeli Banka Kredileri</b>                      | --                |
| <b>G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım</b> | --                |
| <b>H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar</b>               | --                |
| <b>I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)</b>             | --                |
| <b>J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)</b>       | 70.398            |
| <b>K. Uzun Vadeli Banka Kredileri</b>                      | --                |
| <b>L. Tahviller</b>                                        | --                |
| <b>M. Diğer Uzun Vadeli Krediler</b>                       | --                |
| <b>N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)</b>           | --                |
| <b>O. Net Finansal Borçluluk (J+N)</b>                     | 70.398            |

## 11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

### 11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirketin 30.06.2017 tarihi itibarıyla dönen varlıklar toplamı 21.555.617 TL'dir. Kısa vadeli yükümlülükler toplamı ise 2.830.304 TL dir. Şirketin net işletme sermayesi 18.725.313 TL'dir.

Şirketin cari yükümlülüklerini karşılamak üzere 12 aylık bir dönem için yeterli işletme sermayesi mevcuttur.

Şirket net işletme sermayesini (Dönen Varlıklar-Kısa Vadeli Yükümlülükler) şeklinde hesaplamakta olup, 30.06.2017 altı aylık ara dönem ve 31.12.2016, 31.12.2015, 31.12.2014 ve 31.12.2013 tarihlerinde sona eren yıllık hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolara göre hesaplanan net işletme sermayesi tutarları aşağıda yer almaktadır.

|                                  | 30.06.2017        | 31.12.2016        | 31.12.2015        | 31.12.2014        |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>           | 21.555.617        | 21.329.822        | 20.103.406        | 20.545.275        |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b> | 2.830.304         | 2.835.358         | 2.482.381         | 2.965.183         |
| <b>Net İşletme Sermayesi</b>     | <b>18.725.313</b> | <b>18.494.464</b> | <b>17.621.025</b> | <b>17.580.092</b> |

## 12. EĞİLİM BİLGİLERİ

### 12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Şirket ana faaliyet konusunu 2017 yılı içerisinde yeni faaliyet konuları ekleyerek genişlettiğinden ve önümüzdeki dönemlerde yeni faaliyet konularından biri olan inşaat sektöründe büyümeyi öncelikli planları arasına aldığından 2017 yılı inşaat sektöründeki genel durum şu şekildedir.

İnşaat sektörünün toplam hasıladaki payı düzenli olarak artmaktadır. 2000 yılında toplam hasılanın yüzde 4,6'sı inşaat sektörü tarafından oluşturulurken bu oran 2010 yılında yüzde 6'ya ve 2015'te yüzde 7,3'e yükselmiştir. 2016'nın ilk 3 ayında ise yüzde 7,6'ya çıkmıştır. Çeyrek bazında en büyük katkı yüzde 8,3 ile ikinci çeyrekte olmuştur. Bu oran, 1998'den bu yana açıklanan tüm veriler içinde en yükseğidir.

İnşaat sektörü, istihdam için de önemli bir sektördür. 2016 yılının ilk 9 ayında ortalama 27 milyon 300 bin kişi istihdam edilmiş, bunun 2 milyona yakın bölümü inşaat sektöründe çalışmıştır.

2016 yılının ilk 11 ayında konut satışları (1 milyon 199 bin adet) 2015'in aynı dönemine göre (1 milyon 147 bin adet) yüzde 4.6 artış göstermiştir. .

2016 yılında aylık ortalama 109 bin, günlük ortalama 3 bin 600 adet konut satılmıştır. Aylar bazında 2016 yılının zirvesinde Kasım ve Ekim ayları bulunmaktadır. Düşen faiz oranları ve TOKİ kampanyalarının da etkisiyle bu aylarda satılan konut sayısı bir önceki senenin aynı aylarına göre yüzde 25 artmıştır.

2016'nın ilk 11 ayında yabancılara 16 bin 549 konut satılmıştır. Bir önceki yılın ilk 11 ayında ise yabancılara 20 bin 547 konut satılmıştı. Yüzde 19'luk düşüş gerçekleşti. Yabancı alıcıların Ekim başı itibarıyla 3 TL'yi aşan ve Kasım ayı sonunda 3,50 TL'ye dayanan dolar kurundan etkilendikleri tahmin edilmektedir.

2016'nın ilk 11 ayında Türk müteahhitlik firmaları yurt dışında kazandıkları 92 proje için 7,7 milyar dolarlık sözleşme imzalamıştır. 2016'da sektör son 10 yılın en zayıf performansını sergilemiştir. Proje