

İŞBU İZAHNAME HENÜZ KURULCA ONAYLANMAMIŞTIR.
İHLAS GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME VE TİCARET A.Ş.
İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca/...../2017 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 79.542.538 TL'den 140.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 60.457.462 TL nominal değerli paylarının 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.

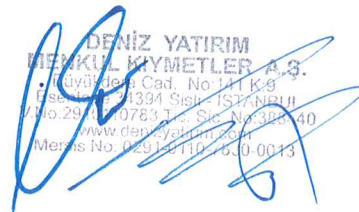
Bu izahname, ortaklığımızın www.ihlasgayrimenkul.com ve halka arzda satışa aracılık edecek Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin www.denizyatirim.com adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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.

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, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

**İHLAS GAYRİMENKUL PROJE
GELİŞTİRME VE TİCARET A.Ş.**
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlaz Plaza
Kat: 11. A/11 Yenibosna-Bağcılar/İST
Yenibosna Vergi Dairesi. 636 007 7000
Tescilli Sermaye 79.542.538 TL

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Güyükdere Cad. No:141 Kat:9
İstanbul 34394 Sığirci Sk. No:338 Kat:40
Tic. Sic. No:291107833 Tic. Sic. No:33840
www.denizyatirim.com.tr
Menkul No: 021107110-000-0013

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER	5
2. ÖZET	7
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	21
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	22
5. RİSK FAKTÖRLERİ	24
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	25
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	26
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	34
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	34
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	36
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	40
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	40
13. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	41
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	42
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	47
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	48
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	51
18. ANA PAY SAHİPLERİ	52
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	53
20. DİĞER BİLGİLER	54
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	58
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	58
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	64
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	71
25. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER	79
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	79
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	80
28. SULANMA ETKİSİ	82
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	83
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	84
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	88
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	89
33. EKLER	89

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMA	TANIM
Aracı Kurum/Kuruluş	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., Deniz Yatırım
A.Ş.	Anonim Şirket
BİAŞ-BİST	Borsa İstanbul A.Ş.
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
IHLGM	İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
HOLDİNG	İhlas Holding A.Ş.
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu
MKS	Merkezi Kayıt Sistemi
ÖDA	Özel Durum Açıklaması
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket/Ortaklık/İhraççı	İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TTK	Türk Ticaret Kanunu
UFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
USD	Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
GSMH	Gayri Safi Milli Hasıla
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
VUK	Vergi Usul Kanunu

 **İHLAS GAYRİMENKUL PROJE
GELİŞTİRME VE TİCARET A.Ş.**
Mecidiyeköy Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
Kat: 11/11 Yenibosna-Bahçeşehir/İST
Yenibosna Vergi Dairesi. 636 003 7000
Tescilli Sermaye 79.542.538 TL

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Etiler Akmerkezi Cad. No:141 Kat: 5
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Vergi No: 2811000000 Tic. Sic. No: 281100
www.denizyatinim.com.tr
Ticaret Sicil No: 02910011007830/0013

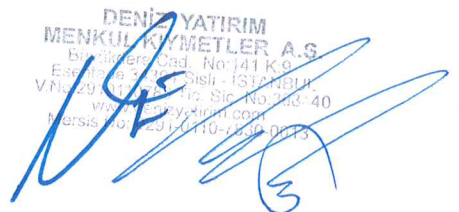
I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

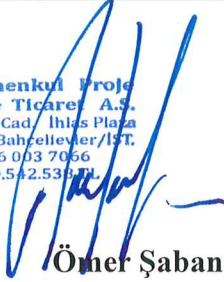
Yoktur.


**İHLAS GAYRİMENKUL PROJE
GELİŞTİRME VE TİCARİT A.Ş.**
Nispetiye Mah. 29 Ekim Cad. İhlaz Plaza
No: 11 / 11 Yenibosna-Bahçelievler/İST
Yenibosna Vergi Dairesi: 636 003 7000
Tescilli Sermaye 79.542.838 TL


**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 141 K: 9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Vergi No: 29 011 000 000 No. Sic. No: 266 40
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 29 01 00110 0000 0000 0000 0000

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 İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
  Ömer Murat Yönetim Kurulu Üyesi 09/10/2017 Ömer Şaban Kamber Yönetim Kurulu Başkan Vekili 09/10/2017	İzahnamenin Tamamı

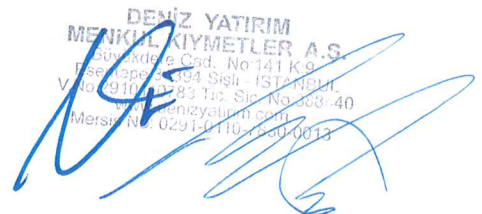
Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
  Nurullah ERDOĞAN Genel Müdür Yardımcısı 09/10/2017 Enver Erdem Genel Müdür Yardımcısı 09/10/2017	İzahnamenin Tamamı

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.

Denetim Raporlarını hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı Soyadı Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım
Bilgili Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. Rafet Kalkan Sorumlu Ortak Başdenetçi	31.12.2014 / 31.12.2015 Bağımsız Denetim Raporları
İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. Salim Akgül Sorumlu Ortak	31.12.2016 Bağımsız Denetim Raporu
İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. Hayati Çiftlik Sorumlu Ortak	30.06.2017 Sınırlı Bağımsız Denetim Raporu


**İrfan Gayrimenkul Proje
Geliştirme ve Ticaret A.Ş.**
Merkez/Mh. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
No:11 Kat:11 Yenibosna-Bahçelievleri/İST.
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Sermaye : 79.542.538 TL


**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Süyükdere Cad. No:141 Kat:9
İskele No:3394 Sisli - İSTANBUL
Vergi No:2910000283 Tic. Sic. No:363140
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291001401000000013

2. ÖZET

A-GİRİŞ VE UYARILAR

	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir. Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.
A. 2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	Yoktur.

B-İHRAÇCI

B. 1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
B. 2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki statü: Anonim Şirket Tabi olduğu mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu ülke: Türkiye İletişim Adresi: Merkez Mahallesi 29 Ekim Caddesi İhlas Plaza No:11 A/11 Yenibosna Bahçelievler İstanbul İnternet Adresi: www.ihlasgayrimenkul.com
B. 3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı	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 elemanları üretimi, vb. faaliyetler dahil edilmiştir.

	ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirket halen elinde bulunan maden arama ve işletme ruhsatlarını piyasaya rayıçlarına uygun olarak belirlenecek şartlarla rüdevans yoluyla devrederek, %81,71 oranında iştiraki olan İhlas Madencilik Enerji ve Ticaret A.Ş. (Eski unvanı: Mir Maden İşletmeciliği Enerji ve Kimya Sanayi Ticaret Ltd. Şti.) nezdinde yürütmeyi planlamaktadır.																															
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Şirket önümüzdeki dönemde faaliyetlerinin büyük bir kısmını inşaat sektöründe gerçekleştirmeyi hedeflemektedir. Bu sebeple genel olarak inşaat sektörü ele alındığında gelişen teknoloji ile birlikte inşaat süreçlerinin eskiye göre çok daha kısa sürdüğü, iş kazalarının azaldığı, kaliteli ve güvenilir yapıların inşasının sağlanabildiği görülmekle birlikte halen bürokrasiden kaynaklı olarak yasal izinlerin alım sürelerinin uzunluğu, eğitimli iş gücünün temini ve irili ufaklı bir çok şirketin sektöre olan iştahı sebebi ile eski karlıkların sağlanamaması sektörü etkileyen negatif unsurlardır. Ancak sektörün önümüzdeki dönemde ‘Gelişen Ülke’ olmamız, nüfusumuzun artış eğiliminde olması, yurtdışından göç alıyor olmamız ve 2023 Büyük Türkiye hedefleri kapsamında yapılacak alt ve üst yapı çalışmaları nedeni ile büyüme trendini devam ettireceği kanaatindeyiz.																															
B. 5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirketin ortaklık yapısı şu şekildedir <table><tr><th>Ortağın Ticaret Unvanı</th><th>Nominal Değer (TL)</th><th>Sermayedeki Payı</th><th>Oy Hakkı Oranı</th></tr><tr><td>İhlas Ev Aletleri İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş.</td><td>12.725.000,72</td><td>16 %</td><td>16 %</td></tr><tr><td>İhlas Holding A.Ş.</td><td>7.755.019,32</td><td>9,75%</td><td>9,75 %</td></tr><tr><td>Diğer</td><td>59.062.517,96</td><td>74,25%</td><td>74,25%</td></tr></table> Şirket paylarının %50’si ve üzerine sahip olan veya yönetimde söz sahibi olmasını sağlayacak imtiyazı olan bir ortağı bulunmamaktadır.	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%															
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%																														
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	İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi: <table><tr><th>Ortağın Ticaret Unvanı</th><th>Nominal Değer (TL)</th><th>Sermayedeki Payı</th><th>Oy Hakkı Oranı</th></tr><tr><td>İhlas Ev Aletleri İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş.</td><td>12.725.000,72</td><td>16 %</td><td>16 %</td></tr><tr><td>İhlas Holding A.Ş.</td><td>7.755.019,32</td><td>9,75%</td><td>9,75 %</td></tr><tr><td>Diğer</td><td>59.062.517,96</td><td>74,25%</td><td>74,25%</td></tr></table> Şirketin dolaylı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir. <table><tr><th>Ortağın Ticaret Unvanı</th><th>Pay Oranı (%)</th><th>Pay Tutarı (TL)</th></tr><tr><td>Ahmet Mücahid Ören</td><td>1,45</td><td>1.149.997</td></tr><tr><td>Halka Açık Kısım</td><td>98,15</td><td>78.070.912</td></tr><tr><td>Diğer</td><td>0,40</td><td>321.629</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>100,00</td><td>79.542.538</td></tr></table>	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%	Ortağın Ticaret Unvanı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Ahmet Mücahid Ören	1,45	1.149.997	Halka Açık Kısım	98,15	78.070.912	Diğer	0,40	321.629	Toplam	100,00	79.542.538
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%																														
Ortağın Ticaret Unvanı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)																															
Ahmet Mücahid Ören	1,45	1.149.997																															
Halka Açık Kısım	98,15	78.070.912																															
Diğer	0,40	321.629																															
Toplam	100,00	79.542.538																															

	İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanlar ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Şirketin sermayesini temsil eden paylar arasında grup ayırımı bulunmamakta olup, her bir ortağa ait 1 adet payın 1 oy hakkı bulunmaktadır. Yoktur.
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirketin konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları (www.ihlasgayrimenkul.com) ve (www.kap.org.tr) internet sitelerinde yer almaktadır. Temel konsolide bilanço büyüklüklerine ve seçilmiş konsolide gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir.

Seçilmiş Finansal Bilgiler	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2014	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2015	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2016	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2017
Dönen Varlıklar	20.545.275	20.103.406	21.329.822	21.555.617
-Ticari Alacaklar	15.409.608	15.519.164	13.380.626	17.451.316
-Stoklar	982.875	753.593	547.037	758.900
-Peřin 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
Duran Varlıklar	37.571.778	38.689.631	37.568.637	37.846.839
-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 G.menkuller	16.052.320	16.811.037	17.516.541	17.742.041
Aktif Toplamı	58.117.053	58.793.037	58.898.459	59.402.456
Kısa Vadeli Yükümlölükler	2.965.183	2.482.381	2.835.358	2.830.304
-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 Yükümlölükler	499.947	535.423	888.667	917.752
UzunVadeli Yükümlölükler	739.107	778.209	1.401.645	1.896.148
-Uzun Vadeli Karşılıklar	88.048	64.711	75.655	607.421
-Ertelenmiş Vergi Yükümlölüğü	651.059	713.588	939.442	960.687
Özkaynaklar	54.412.763	55.532.357	54.661.456	54.676.004
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	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2016
		Brüt Kar/Zarar	432.549	(85.081)	169.959	1.038.646	40.025
		Faaliyet Karı/Zararı	(1.656.146)	(1.338.670)	232.193	250.648	376.321
		Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	(63.362)	(381.052)	(683.059)	191.015	(257.394)
		Dönem Karının/Zararının Dağılımı					
		-Azımlık 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)
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur					
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.					
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.					
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Yoktur. Şirket yeni faaliyet göstereceği sektörlerde faaliyet/projeye başlama maliyetleri yüksek olduğundan sermaye artırımı yapmak istemektedir.					

C. SERMAYE PİYASASI ARACI

C. 1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirketimizin Çıkarılmış sermayenin % 76,01 artırılması nedeniyle 60.457.462 TL nominal değerli paylar ihraç edilecektir. Bu payların ISIN numarası..... olup, paylar arasında grup ayrımı bulunmamaktadır. Bu nedenle paylar üzerinde herhangi bir imtiyaz olmayacaktır.Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylarda Borsa'da satılacaktır.
C. 2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar TL cinsinden satışa sunulacaktır.
C. 3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirketin mevcut çıkarılmış sermayesi 79.542.538 TL olup, ihraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı 7.954.253.800 adettir. Bedeli tam olarak ödenmemiş pay bulunmamaktadır. Her bir payın nominal değeri 0,01 TL'dir.

C. 4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir. *Kardan pay alma hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği II-19.1) *Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği II-18.1) *Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, Pay Tebliği VII-128.1) *Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507) *Genel Kurul’a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn madde 29, 30 Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği II-30.1) *Genel Kurul’da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417) *Oy Hakkı (TTK madde 432, 433, 434, 435, 436, SPKn madde 30) *Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği II-14.1) *İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 451 Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2) *Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559) *Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439) *Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği II-23.1) *Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.1)
C. 5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır.
C. 6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem	Payları BİST’de işlem gören ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri paylar, sermaye artırım sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin BİST’e bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır. Şirketin payları IHLGM koduyla BİST ana pazarda işlem görmektedir.

	görülecek pazara ilişkin bilgi	
C. 7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirketin internet sitesinde ve KAP'ta yayımlanan Kar Dağıtım Politikası aşağıda yer almaktadır. Şirketin kâr payı dağıtım politikası; Pay sahiplerimizin beklentileri ile şirketimizin büyümesi, planlanan yatırım harcamaları, çalışma sermayesi ihtiyacı ve karlılık durumu arasındaki hassas denge göz önünde tutularak yatırımcıların da temettü geliri elde etmeleri için aşağıda yer aldığı şekilde tespit edilmiştir. a) Dönem karından Türk Ticaret Kanunu, Vergi Usul Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu ilke kararları ve benzeri mevzuat ile şirket ana mukavelesinin ilgili hükümleri gereğince ayrılması gereken yasal yedekler ayrılır ve dağıtılabilecek kar belirlenir. b) Şirketimizin, Büyüme trendi, Karlılık durumu, Stratejik hedefleri, Yatırım projeleri ve çalışma sermayesinin gerektirdiği fon ihtiyaçları da dikkate alınarak Türk Ticaret Kanunu, Vergi Usul Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu ilke kararları ve benzeri mevzuat ile şirket ana mukavelesinin ilgili hükümleri çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenmiş olan asgari kar dağıtım oranında kar dağıtımı yapılacaktır. Ortaklığımızın kar dağıtılabilecek potansiyeli dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nca asgari kar dağıtım oranının üzerinde kar dağıtım kararı alınması ve Genel Kurul'un onayına sunulması her zaman mümkündür. c) Kar dağıtım kararı verildiği takdirde, dağıtımın nakden ve/veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması hususu Şirket Yönetim Kurulu'nca karara bağlanır ve Genel Kurul'un onayına sunulur. d) Kar payı dağıtımında imtiyaz söz konusu değildir. Kar payları mevcut payların tamamına bunların ihraç ve iktisap tarihine bakılmaksızın eşit olarak dağıtılır. e) Ana sözleşmemizde yöneticilere ve çalışanlara kar payı verilmesi hususunda herhangi bir madde bulunmamaktadır. f) Kar payı ödemeleri ilgili yasal düzenlemeler ve Şirket ana sözleşmesinin 36.nci maddesi dikkate alınarak kanuni süreler içerisinde Ortaklar Genel Kurulu'nun tasvibini müteakip yine Genel Kurul'un tespit ettiği tarihte ortaklarımıza dağıtılacaktır. g) Şirket Yönetimi, yıl içinde yaptığı ve yılsonunda yapmayı planladığı bağış ve yardımlar hakkında kamuyu bilgilendirir. h) Kar dağıtımında Şirket yönetimi, pay sahiplerinin menfaatleri ile şirket menfaati arasında tutarlı bir denge gözetir.

D. RİSKLER

D. 1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraçcının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler: Şirket ağırlıklı olarak inşaat sektöründe faaliyet göstermeyi planladığından genel olarak sektörün riskleri şu şekildedir: * 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 İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler: Şirket sektörün sahip olduğu risklerin yanı sıra faaliyetlerinden dolayı çeşitli risklere maruz kalabilmektedir. Bu riskler; tahsilat, kur ve likidite riskidir. Şirketin genel risk yönetimi programı, finansal piyasaların değişkenliğine ve muhtemel olumsuz etkilerin Şirketin finansal performansı üzerindeki etkilerini asgari seviyeye indirmeye yoğunlaşmaktadır. <u>Tahsilat Riski</u> Şirketin tahsilat riski genel olarak ticari alacaklarından dolayı sözkonusu olabilmektedir. Ticari alacaklar, şirket yönetimince geçmiş tecrübeleri ile birlikte piyasa koşulları ışığında değerlendirilmekte ve uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrılmaktadır. <u>Kur Riski</u> 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. <u>Likidite Riski</u> Likidite riski, bir işletmenin finansal araçlara ilişkin taahhütlerini yerine getirmek için fon temininde güçlüklerle karşılaşma riskini ifade eder. Şirket aktif ve pasiflerinin vadesel dağılımını dengeleyerek likidite riskini yönetmektedir.
D. 3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Sermaye Piyasası aracına yönelik riskler, kar payı gelirine ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır. a) Kar payı geliri: Şirketler tarafından nakit olarak veya bedelsiz pay şeklinde dağıtılabilir. Kar oluşmaması durumunda, kar payı dağıtılmaması riski bulunmaktadır. Ayrıca dağıtılabilir dönem karı oluşsa dahi Şirketin kar payı dağıtım politikası kapsamında kar payı dağıtımı yapılmaması yönünde bir karar alınabilir. Kar payı dağıtımı Genel Kurul'un onayına tabidir.

	b)Sermaye kazancı: Payın fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen gelirlerdir. Payların BİST’de oluşan piyasa değeriindeki olası düşüşler payın elden çıkarılması durumunda yatırımcıların zarar etmesine yol açabilir. Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye’de ise ekonomik, politik ve/veya sosyal riskler ve benzeri durumların ortaya çıkması halinde genel olarak pay senedi piyasası (BİST) satış baskısı altında kalabilir. Böyle bir durumda tüketici güveni ve ekonomik görünümüne duyarlı olan inşaat sektöründe faaliyet gösteren Şirket’in pay senetlerinde daha fazla olumsuz etki görülebilir. İlave olarak Şirket’in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket’i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirketin yönetsel ve finansal görünümüne bağlı olarak Şirket’in pay senetlerinin fiyatında düşüş yaşanabilir. Ayrıca borçlanma faizi ve döviz kuru hareketleri Şirket’in faaliyetlerinde ve dolayısıyla finansal sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir. Finansal performansın beklentilerin altında kalması nedeniyle de pay fiyatı düşebilir. Dolayısıyla yurt içi ve yurt dışı, ülke genelini etkileyen veya sektör / şirket’e bağlı çeşitli risk faktörleri nedeniyle Şirket’in pay fiyatında düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar etmesi olasılık dahilindedir.
--	--

E. HALKA ARZ

E. 1	Halka arza ilişkin ihraçcının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda Şirketin nakit sermaye artırımından aşağıdaki tabloda verilen tahmini maliyetler sonrasında 60.164.000 TL tahmini net nakit girişi elde etmesi öngörülmektedir. Tahmini Maliyetler <table><tr><td>SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)</td><td>120.915</td></tr><tr><td>BİST Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)</td><td>19.044</td></tr><tr><td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)</td><td>3.175</td></tr><tr><td>Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)</td><td>24.183</td></tr><tr><td>Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV dahil)</td><td>115.500</td></tr><tr><td>İlan Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)</td><td>10.645</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>293.462</td></tr></table> Sermaye artırımı, Şirket tarafından bedelli sermaye artırımı yoluyla çıkarılacak payların ortaklara yeni pay alma hakları kullandırılarak satılması, yeni pay alma haklarının kullanılmaması durumunda kalan payların BİST Birincil Piyasa’da satılması suretiyle gerçekleştirilecektir.	SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	120.915	BİST Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	19.044	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	3.175	Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	24.183	Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV dahil)	115.500	İlan Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	10.645	Toplam	293.462
SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	120.915															
BİST Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	19.044															
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	3.175															
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	24.183															
Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV dahil)	115.500															
İlan Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	10.645															
Toplam	293.462															

		faaliyet sahasını genişletebilmek için yapacağı ticari faaliyetleri için işletme sermayesine ihtiyaç duymaktadır. Şirketimiz ihtiyacı olan işletme sermayesini bedelli sermaye artırımını yaparak ortaklarından karşılamak istemektedir. Yapılacak %76,01 oranında sermaye artırımını ile elde edilecek kaynakla karlılığı yüksek, satılabilirliği kolay projelerin peşinatlarının ödenmesi ve inşaat başlama maliyetlerinin karşılanması hedeflenmekle birlikte Şirketimizin ölçeklerine uygun TOKİ/Emlak Konut ihalelerinin yanı sıra BOTAŞ'ın alt yapı ihalelerine girmeyi de planlamaktadır. Öncelikle hedefimiz yukarıda belirtilen faaliyetlere ilişkin olarak kaynak ihtiyacını temin etmek olmakla birlikte, ayrıca sermaye artırımından sağlanan fon tutarının maksimum %30'una kadarlık kısmının da, Şirketin inşaat dışındaki diğer faaliyet konularına ilişkin yatırımlarında değerlendirilmesi planlanmaktadır. Sermaye artırım işlemleri sonuçlanana kadar, yukarıda açıkladığımız Beylikdüzü ve Avcılar ilçesinde başlayacağımız projelerimizle ilgili doğabilecek finansman ihtiyacı ana ortaklarımız olan İhlas Holding A.Ş. ve İhlas Ev Aletleri İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den sermaye avansı şeklinde karşılanabilecek olup, bu şekilde avans alınması durumunda sermaye artırım onayından sonra kendi paylarına ilişkin yapacakları sermaye ödemesinde de bu avanslar dikkate alınacaktır. Sermaye artırımını yoluyla sağlanacak tahmini nakit girişi net 60.164.000 TL'dir. Özetle, Şirketimiz 150.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 79.542.538 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak üzere % 76,01 oranında artırılarak 140.000.000 TL'ye çıkarılması ve yeni pay alma haklarının 1 TL nominal değerli bir hisse için 1 TL'den kullandırılmasıyla sağlanması ve bu şekilde elde edilmesi beklenen tahmini net 60.164.000 TL tutarındaki fonun yeni inşaat projelerinin finansmanı ile faaliyet konumuz ile ilgili olarak, ortaya çıkabilecek yeni fırsatların değerlendirilmesinde kullanılması planlanmaktadır.
E. 3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Şirket 79.542.538 TL olan çıkarılmış sermayesini tamamen nakden karşılamak suretiyle 60.457.462 TL artırarak 140.000.000 TL ye çıkaracaktır. Sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır. Halka arz edilecek payların mevcut (artırım öncesi) sermayeye oranı %

76,01 dir. Şirketimizin pay sahipleri, sahip oldukları payların %76,01'i oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma hakları 0,01 TL nominal değerli pay için 0,01 TL den kullanılacaktır. Borsada işlem birimi 1 TL/1 lot olup, Şirket için 1 lot 100 adet paya denk gelmektedir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Pay sahiplerinin, yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 (onbeş) gün olarak belirlenmiştir.

Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri Şirketin kurumsal web sitesinde (www.ihlasgayrimenkul.com) ve KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir. Yeni pay alma kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması halinde, izleyen işgünü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar 2 (iki) iş günü süre ile nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirketin kurumsal internet sitesinde (www.ihlasgayrimenkul.com), KAP'ta ve Deniz Yatırım'ın internet sitesinde ilan edilecektir.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süreci içerisinde BİST'de işlem yapmaya yetkili bankalar ve aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir.

BİST'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. BİST'de işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş. internet sitesinin <http://borsaistanbul.com/borsauyeleri/uye-bilgileri> adresinde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş. nin telefon numarası 0 (212) 298 21 00 yatırımcı danışma hattı telefon numaraları ise 0 212 298 23 59 – 0 212 298 23 58 - 0 212 298 23 95 - 0 212 298 23 48 dir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların tasarruf sahiplerine borsa birincil piyasada satışa sunulmasından sonra, satış süresi sonrasında satılamayan payların satın alınmasına ilişkin olarak Şirket ortaklarından herhangi bir taahhüt bulunmamaktadır.

		İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında Kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır
E. 4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile Şirketin sermayesi artacak olup, aracılık hizmeti veren Deniz Yatırım aracılık komisyonu elde edecektir.
E. 5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. Yoktur.
E. 6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda,	Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını % 100 oranında kullandıkları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için (pozitif) sulanma etkisinin miktarı 0,1305 TL ve yüzdesi %18,83 dir. Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin miktarı 0,5753 TL ve yüzdesi %83,03 yeni ortaklar için ise 1TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin miktarı 0,7618 TL ve yüzdesi ise %37,53'tür.