

İŞBU İZAHNAME HENÜZ KURULCA ONAYLANMAMIŞTIR.

İHLAS GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME VE TİCARET A.Ş.

İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca/...../2018 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 140.000.000 TL'den 336.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabacak 196.000.000 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 Gayrimenkul Proje
Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
No:11 / A/11 Yenibosna-Bahçelievler/İST.
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 140.000.000 TL


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Buyuközüre Cad. No:141 Kat:3
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No:34396 Şişli-İSTANBUL
V. No:29/0110783 Tic. Sic. No:343440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291011078300013

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER	5
2. ÖZET	7
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	22
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	23
5. RİSK FAKTÖRLERİ	24
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	26
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	27
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	32
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	33
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	35
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	39
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	39
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	51
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	67
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	74
25. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER	82
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	83
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	83
28. SULANMA ETKİSİ	85
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	86
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	87
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	91
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	92
33. EKLER	92



**İhlas Gayrimenkul Proje
Geliştirme ve Ticaret A.Ş.**
Merkezi Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
No:11 Kat:11 Yenibosna-Bahçelievler/İST.
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 140.000.000 TL

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No:141 Kat:9
Etiler/Şişli 34394 Şişli - İSTANBUL
No:2910110783 Tic. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291011078300013

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 Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
 Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
 No: 31. A/ 11 Yenibosna-Bahçelievler/İST
 Yenibosna V.D. : 636 003 7066
 Tescilli Sermaye : 140.000.000 TL

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No:141 K:9
 Etiler/Beşiktaş/34394 Şişli - İSTANBUL
 V.No:2910110783 Tic. Sic. No:285440
 www.denizyatirim.com
 Mersis No: 0291011078300013

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

**İhlas Gayrimenkul Proje
Geliştirme ve Ticaret A.Ş.**
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
No:11. B/11 Yenibosna-Bahçelievler/İST.
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 140.000.000 TL

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Etiler/Şişli-İSTANBUL
Tic. Sic. No:388440
Vergi No:2910010783
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No:08510010100000013

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN 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:
Sedat Kurucan Yönetim Kurulu Başkanı 27.12.2018 Mehmet Küsmez Yönetim Kurulu Üyesi 27.12.2018  İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No:11, A/11 Yenibosna-Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. : 636 003 7066 Tescilli Sermaye : 140.000.000 TL	İzahnamenin Tamamı

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No:141 K:9 Eseritepe 34394 Şişli - İSTANBUL V.No:2010/10783 Tic. Sic. No:388440 www.denizyatirim.com Mersis No: 0291-0110-7830-0013 Nurullah Erdoğan Genel Müdür Yardımcısı 27.12.2018 Enver Erdem Genel Müdür Yardımcısı 27.12.2018	İzahnamenin Tamamı

 **İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.**
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
No:11, A/11 Yenibosna-Bahçelievler/İST.
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 140.000.000 TL

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Eseritepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No:2010/10783 Tic. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

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 A.Ş. Rafet Kalkan Sorumlu Ortak Başdenetçi	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	31.12.2017 Bağımsız Denetim Raporu
İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. Salim Akgül Sorumlu Ortak	30.06.2018 Sınırlı Bağımsız Denetim Raporu

**İhlas Gayrimenkul Proje
Geliştirme ve Ticaret A.Ş.**
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
No:11. A / 11 Yenibosna-Bahçeşehir/İST.
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 140.000.000 TL

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Esenyol 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No:2910/10783 Tic. Sic. No:888440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-78300013

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-İHRAÇÇI

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 faaliyet konuları maden, maden cevheri ve benzerlerini çıkarmak, her türlü madencilik faaliyeti yapmak, maden ocakları işletmek, her türlü inşaat, taahhüt, mühendislik, mimarlık inşaat onarım, restorasyon, taşeronluk, inşaat malzemeleri alım ve satımı, yapı elemanları üretimi, vb. faaliyetleri icra etmektir. Şirketin faaliyet gösterdiği sektörlerde; gerek yurt içi gerekse yurt dışında gelişen ekonomideki dalgalanmalar, faiz oranları ve kurdaki değişimler önemli bir rol oynamaktadır.

	ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi																					
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Şirket faaliyetlerinin büyük bir kısmını inşaat sektöründe gerçekleştirmektedir. 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 karlılıkların sağlanamaması, faiz oranları ve kurdaki dalgalanmalar sektörü etkileyen negatif unsurlardır. Her ne kadar son dönemde ekonomik dalgalanmalar yaşansa da bu dalgalanmaların kısa sürede geçeceği, eskiyen konut stokları, genç nüfus ve kültürel yapıdaki değişim ‘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 sektörün önümüzdeki dönemde büyüme trendini devam ettireceği kanaati hakimdir.																				
B. 5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirketin oy hakkı bakımından en büyük hissedarları İhlas Holding A.Ş. ve İhlas Ev Aletleri İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş. dir. 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>14.796.177,02</td><td>10,57 %</td><td>10,57 %</td></tr><tr><td>İhlas Holding A.Ş.</td><td>13.649.334,19</td><td>9,75%</td><td>9,75%</td></tr><tr><td>Diğer</td><td>111.554.488,79</td><td>79,68%</td><td>79,68%</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>140.000.000</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr></table> Şirket paylarının %50’si ve üzerine sahip olan veya yönetimde söz sahibi olmasını sağlayacak imtiyazı olan bir ortağı bulunmamaktadır. Şirketin bağlı ortaklıkları”8. Grup Hakkında Bilgiler” bölümünde verilmiştir.	Ortağın Ticaret Unvanı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı	Oy Hakkı Oranı	İhlas Ev Aletleri İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	14.796.177,02	10,57 %	10,57 %	İhlas Holding A.Ş.	13.649.334,19	9,75%	9,75%	Diğer	111.554.488,79	79,68%	79,68%	TOPLAM	140.000.000	100,00	100,00
Ortağın Ticaret Unvanı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı	Oy Hakkı Oranı																			
İhlas Ev Aletleri İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	14.796.177,02	10,57 %	10,57 %																			
İhlas Holding A.Ş.	13.649.334,19	9,75%	9,75%																			
Diğer	111.554.488,79	79,68%	79,68%																			
TOPLAM	140.000.000	100,00	100,00																			
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları	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>14.796.177,02</td><td>10,57 %</td><td>10,57 %</td></tr><tr><td>İhlas Holding A.Ş.</td><td>13.649.334,19</td><td>9,75%</td><td>9,75%</td></tr><tr><td>Diğer</td><td>111.554.488,79</td><td>79,68%</td><td>79,68%</td></tr></table>	Ortağın Ticaret Unvanı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı	Oy Hakkı Oranı	İhlas Ev Aletleri İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	14.796.177,02	10,57 %	10,57 %	İhlas Holding A.Ş.	13.649.334,19	9,75%	9,75%	Diğer	111.554.488,79	79,68%	79,68%				
Ortağın Ticaret Unvanı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı	Oy Hakkı Oranı																			
İhlas Ev Aletleri İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	14.796.177,02	10,57 %	10,57 %																			
İhlas Holding A.Ş.	13.649.334,19	9,75%	9,75%																			
Diğer	111.554.488,79	79,68%	79,68%																			

ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi	TOPLAM	140.000.000,00	100,00	100,00
	Şirketin dolaylı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.			
	Ortağın Ticaret Unvanı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	
	Ahmet Mücahid Ören	1,30	1.826.890	
İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi	Halka açık kısım	98,33	137.657.528	
	Diğer	0,37	515.582	
	Toplam	100,00	140.000.000	
	Şirketin sermayesini temsil eden paylar arasında grup ayırımı bulunmamakta olup, her bir ortağa ait 1 adet payın 1 oy hakkı bulunmaktadır.			
Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanlar ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	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 31.12.2015	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2016	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2018
Dönen Varlıklar	20.103.406	21.329.822	127.723.978	141.864.480
-Ticari Alacaklar	15.519.164	13.380.626	15.000.203	22.048.605
-Stoklar	753.593	547.037	71.962.190	86.939.026
-Peşin Ödenmiş Giderler	1.150.876	5.269.096	24.363.839	29.516.458
-Diğer Dönen Varlıklar	2.411.672	1.862.133	2.496.532	2.928.940
Duran Varlıklar	38.689.631	37.568.637	37.043.234	37.058.115
-Maddi Duran Varlıklar	2.243.619	1.905.522	231.594	185.029
-Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18.345.446	16.776.209	15.293.322	15.290.942
-Yatırım Amaçlı G.menkuller	16.811.037	17.516.541	19.435.805	19.435.805
Aktif Toplamı	58.793.037	58.898.459	164.767.212	178.922.595
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.482.381	2.835.358	48.249.156	43.659.775
-Ticari Borçlar	772.317	906.643	47.048.447	42.234.742
-Kısa Vadeli Karşılıklar	891.906	746.513	599.155	727.566
-Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	535.423	888.667	299.019	417.432
Uzun Vadeli Yükümlülükler	778.209	1.401.645	3.233.088	21.940.120
-Uzun Vadeli Karşılıklar	64.711	75.655	683.137	703.638
-Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	713.588	939.442	1.005.833	1.039.204
Özkaynaklar	55.532.357	54.661.456	113.284.968	113.322.700
a) Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar	55.923.977	55.088.394	113.758.450	113.876.270
b) Azınlık Payları	(391.620)	(426.938)	(473.482)	(553.570)

		Seçilmiş Finansal Bilgiler	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2015	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2016	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2018
		Brüt Kar/Zarar	(85.081)	169.959	1.260.543	1.038.646	1.093.127
		Faaliyet Karı/Zararı	(1.338.670)	232.193	(1.262.488)	250.648	(54.009)
		Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	(381.052)	(683.059)	(2.231.092)	191.015	1.159
		Dönem Karının/Zararının Dağılımı					
		-Azınlık Payları	(148.623)	(35.318)	(59.344)	(26.901)	(80.088)
		-Ana Ortaklık Payları	(232.429)	(647.741)	(2.171.748)	217.916	81.247
		Pay Başına Kazanç/Kayıp	(0,0048)	(0,0086)	(0,0268)	0,0024	0,0000
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur					
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Şirket, 1. İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 653 Ada 1 parselde kayıtlı 19.739,44 m² yüz ölçümlü arsa üzerinde konut ve işyeri projelendirip inşa etmek üzere, arsa sahibi ile hasılatın %41'i arsa sahibine ait olmak üzere hasılat paylaşım sözleşmesi imzalamıştır. Mezkûr alan üzerinde geliştirecek olan Bizimevler 8 ismi verilen proje kapsamında yaklaşık 236 konut ve 29 ticari ünite olmak üzere 265 adet bağımsız bölüm inşa edilmesine başlanmıştır. 2. 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 hissedardır. 3. İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi 484 ada 17 parselde kayıtlı 1.430 m² arsa satın alınarak İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile yukarıda detayları belirtilen ve inşaat faaliyeti devam eden projeye dahil olmak üzere hasılat paylaşım sözleşmesi imzalanmıştır. 4. Sahip olduğu maden ruhsatlarından, Çanakkale Merkez'de bulunan 1 adet işletme izinli maden ruhsatı ile İzmir Bayındır'da bulunan toplam 4 işletme talepli maden ruhsatının, CVK Maden İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş. ye devri için sözleşme yapmıştır. Ruhsatları devir alan; gerekli arge çalışmalarını tamamlayarak üretime başlaması durumunda maden ruhsatları sebebiyle üreteceği tüvenan					

		cevherin ortalama tenör ve toplam tonaj değerinin aylık bazda %7'si oranında Şirketimize pay verecektir. Anlaşma gereğince; Sözleşme 2 yıl Ar&Ge faaliyetleri+30 yıl süreli işletme faaliyetleri ile 01.11.2049 yılına kadar geçerli olacaktır. Bağlı ortaklıklarımızdan İhlas Madencilik Enerji ve Ticaret A.Ş.; İzmir Bayındır'da bulunan 2 adet işletme izinli maden ruhsatını CVK Maden İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş.'ye devri için sözleşme yapılmıştır. Ruhsatları devir alan; gerekli arge çalışmalarını tamamlayarak üretime başlaması durumunda maden ruhsatları sebebiyle üreteceği tüvenan cevherin ortalama tenör ve toplam tonaj değerinin aylık bazda %7'si oranında Şirketimize pay verecektir. Anlaşma gereğince; Sözleşme 2 yıl Ar&Ge faaliyetleri + 30 yıl süreli işletme faaliyetleri ile 01.11.2049 yılına kadar geçerli olacaktır. Yukarıda 4 maddede belirtilen faaliyetler kapsamında Şirketin önümüzdeki yıllarda kar edeceği beklenilmektedir. Bu bölüm izahnamenin giriş bölümünde yer alan geleceğe yönelik açıklamalar bölümü ile birlikte dikkate alınmalıdır.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	01.01.-31.12.2015, 01.01.-31.12.2016 ve 30.06.2018 dönemlerine ait denetim raporlarında olumlu görüş dışında yer alan ifade bulunmamaktadır. 01.01.-31.12.2017 dönemine ilişkin Denetim raporunda olumlu görüş verilmekle birlikte mevcut düzenleme gereği kilit denetim konuları da açıklanmıştır. Bağımsız Denetçi görüş sayfasında yer alan Kilit Denetim Konuları başlığı şu şekildedir. “Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz. Söz konusu kilit denetim konuları hakkında detaylı bilgi izahnamenin 22.2. nolu başlığında yer almaktadır.
B. 11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılamaması	Yoktur.

C. SERMAYE PİYASASI ARACI

C. 1	İhraç edilecek ve/veya borsada	Şirketimizin çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak üzere % 140 oranında artırılması nedeniyle 196.000.000 TL nominal değerli paylar
-------------	---------------------------------------	---


İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
 Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
 No:11. A/11 Yenibosna-Bahçelievler/İST.
 Yenibosna V.D. : 636 003 7066
 Tescilli Sermaye : 140.000.000 TL


DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No:141 K:9
 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
 V.No:2911110783 Tic. Sic. No:685446
 www.denizyatirim.com.tr
 Mersis No: 0251-0110-7030-0013

	işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	ihraç edilecektir. Bu payların ISIN numarası TRAOKANT91B5 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 140.000.000 TL olup, ihraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı 14.000.000.000 adettir. Her bir payın nominal değeri 0,01 TL'dir.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
 Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
 No:10A/11 Yenibosna-Bahçelievler/İST.
 Yenibosna V.D. : 636 003 7066
 Tescilli Sermaye : 140.000.000 TL

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No:141 K:9
 Esentepe 34394 Şişli-İSTANBUL
 T/No:291 010783 Tic. Sic. No:385446
 www.denizyatirim.com
 Mersis No: 0281010783000013

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 artırımı 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 yıldız pazarda işlem görmektedir. Bu sermaye artırımı sebebiyle ihraç ve halka arz edilecek paylar BİST yıldız pazarda işlem görecektir.

	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'na belirlenmiş olan asgari kar dağıtım oranında kar dağıtımı yapılacaktır. Ortaklığımızın kar dağıtılabilecek potansiyeli dikkate alınarak Yönetim Kurulu'na 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'na 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 göstermektedir. Genel olarak sektörün riskleri şu şekildedir: *Gayrimenkul sektöründe yaşanacak daralmadan kaynaklanan riskler, *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, *Faiz oranları, *Kur dalgalanmaları İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler: Şirket sektörün sahip olduğu risklerin yanısıra 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. TL'nin yabancı paralar karşısında değer kaybettiği durumlarda, kur riski oluşmaktadır. <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 kar dağıtılabilmektedir. Zarar durumunda, kar payı dağıtılmaması riski bulunmaktadır.Ayrıca dağıtılabılır 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 elde etme maliyeti piyasa değerinden yüksek olan 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 görünüme 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. Dolayısıyla yurt içi ve yurt dışı, ülke genelini etkileyen veya sektör / şirket’e bağlı çeşitli risk faktörleri nedeniyle Şirket’in pay fiyatında olası düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar etmesi olasılık dahilindedir.

E. HALKA ARZ

E. 1	Halka arza ilişkin ihraççının/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 195.292.500 TL tahmini net nakit girişi elde etmesi öngörülmektedir. Tahmini Maliyetler <table><tr><td>SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)</td><td>392.000</td></tr><tr><td>BİST Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)</td><td>61.740</td></tr><tr><td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)</td><td>10.290</td></tr><tr><td>Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)</td><td>78.400</td></tr><tr><td>Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV dahil)</td><td>157.500</td></tr><tr><td>İlan Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)</td><td>7.570</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>707.500</td></tr></table> Birincil piyasa’da kalan paylar üzerinden on binde beş satış komisyonu kesilecektir. 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	SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	392.000	BİST Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	61.740	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	10.290	Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	78.400	Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV dahil)	157.500	İlan Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	7.570	Toplam	707.500
SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	392.000															
BİST Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	61.740															
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	10.290															
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	78.400															
Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV dahil)	157.500															
İlan Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	7.570															
Toplam	707.500															

		Yapılacak % 140 oranında sermaye artırımını ile elde edilecek kaynakla karlılığı yüksek, satılabilirliği kolay projelerin geliştirilmesi ve inşaat başlama maliyetlerinin karşılanması hedeflenmekle birlikte Şirketimizin ölçeklerine uygun TOKİ/Emlak Konut ihalelerinin yanı sıra, 2023 vizyonu kapsamında yapılacak büyük alt yapı projeleri ihalelerine girmeyi de planlamaktadır. Sermaye artırımından elde edilecek kaynak ile öncelikle, 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 artırımını yoluyla sağlanacak tahmini nakit girişi net 195.292.500 TL'dir. Özetle, Şirketimiz 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 140.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılamak üzere % 140 oranında artırılarak 336.000.000 TL'ye çıkarılması ve yeni pay alma haklarının 1 TL nominal değerli bir hisse için 1 TL'den kullandırılmasıyla elde edilmesi beklenen tahmini net 195.292.500 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 140.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini tamamen nakden karşılamak suretiyle 196.000.000 TL artırarak 336.000.000 TL ye çıkaracaktır. Sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır. Halka arz edilecek payların mevcut (artırım öncesi) sermayeye oranı % 140 dır. Şirketimizin pay sahipleri, sahip oldukları payların %140,00 ı oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma hakları 0,01 TL nominal değerli pay için 0,01 TL den kullandırılacaktır. Borsada işlem birimi 1 TL/1 lot olup, Şirket için 1 lot 100 adet paya denk gelmektedir. Yeni pay alma haklarının kullandırılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Pay sahiplerinin, yeni pay alma haklarını 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 (www.kap.org.tr) ve Deniz Yatırım'ın (www.denizyatirim.com) 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 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, kaydıleştirme 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	İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. Yoktur.

	ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	
E. 6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını % 140 oranında kullandıkları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için (pozitif) sulanma etkisinin miktarı 0,10674 TL ve yüzdesi %13,12 dir. Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin miktarı -0,16508 TL ve yüzdesi % -20,29 yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin miktarı 0,12152 TL ve yüzdesi ise %11,05'tir.
E. 7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	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. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır. Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırım işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

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):

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Başdenetçisinin Adı Soyadı	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
1 Ocak-31 Aralık 2015	Bilgili Bağımsız Denetim A.Ş.	Kozyatağı Mahallesi Değirmen Sokak No:11 Cemal Bey İş Merkezi K3 Kozyatağı Kadıköy İstanbul	Rafet Kalkan	İstanbul Yeminli Mali müşavirler Odası Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
1 Ocak-31 Aralık 2016	İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Kısıklı Mahallesi Alemdağ Caddesi Masaldan İş Merkezi 60/A D7 Üsküdar İstanbul	Salim Akgül	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
1 Ocak-31 Aralık 2017	İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Kısıklı Mahallesi Alemdağ Caddesi Masaldan İş Merkezi 60/A D7 Üsküdar İstanbul	Hayati Çiftlik	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
1 Ocak-30 Haziran 2018	İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Kısıklı Mahallesi Alemdağ Caddesi Masaldan İş Merkezi 60/A D7 Üsküdar İstanbul	Salim Akgül	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Bağımsız Denetim Şirketleri Yönetim Kurulunun teklifi üzerine her yıl genel kurulda 1 yıllığına seçilmektedir. Seçilen Bağımsız Denetim Şirketlerinin seçtikleri yıllara ilişkin denetim dönemleri içinde değişiklik olmamış, süreleri boyunca Bağımsız Denetim çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

Konsolide Gelir Tablosu Seçilmiş Kalemler

Seçilmiş Finansal Bilgiler	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2015	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2016	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2018
Brüt Kar/Zarar	(85.081)	169.959	1.260.543	1.038.646	1.093.127
Faaliyet Karı/Zararı	(1.338.670)	232.193	(1.262.488)	250.648	(54.009)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	(381.052)	(683.059)	(2.231.092)	191.015	1.159
Dönem Karının/Zararının Dağılımı					
-Azınlık Payları	(148.623)	(35.318)	(59.344)	(26.901)	(80.088)
-Ana Ortaklık Payları	(232.429)	(647.741)	(2.171.748)	217.916	81.247
Pay Başına Kazanç/Kayıp	(0,0048)	(0,0086)	(0,0268)	0,0024	0,0000

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RISK FAKTÖRLERİ**5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:**

Genel ekonomideki daralma, faiz artırımı, emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar şirketin finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında olumsuz etkiye sebep olabilir. Piyasada olumsuz şartların oluşması ve uzun süre devam etmesi halinde satışların düşük seviyede gerçekleşme riski oluşabilir. Bu durum da likidite sıkışıklığı ve tahsilatlarda gecikmeye sebep olabilir. Gerek yurt içi gerek yurt dışı kaybaklı muhtemel olumsuzluklar sonucu ortaya çıkacak sistemik riskler maliyetleri etkileyebileceği gibi ortaklığın finansal durumun ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin finansal araçlara ilişkin taahhütlerini yerine getirmek için fon temininde güçlüklerle karşılaşma riskini ifade eder. Ortaklık faaliyet konusu itibariyle satış amaçlı inşaat faaliyetinde bulunmaktadır. Piyasada olumsuz şartların oluşması ve uzun süre devam etmesi halinde satışların düşük seviyede gerçekleşmesi riski bulunmaktadır. Bu durumda likidite riski oluşacaktır.

Tahsilat Riski

Tahsilat riski genel olarak ticari alacaklarından dolayı sözkonusu olabilmektedir. Piyasada olumsuz şartların oluşması ve uzun süre devam etmesi halinde tahsilatlarda gecikmeler yaşanabilir.

Kur Riski

Kur riski herhangi bir finansal enstrümanın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğmaktadır.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Şirket fiilen, gayrimenkul/inşaat, madencilik, imalat ve ticaret sektöründe faaliyet göstermektedir.

Yurt içinde ve yurt dışında meydana gelen ekonomik ve siyasi gelişmeler şirketin ana faaliyet konusu olan gayrimenkul sektörünü doğrudan etkilemektedir. İç ve dış gelişmeler sebebiyle gayrimenkul sektöründe daralma riski bulunmaktadır. Faiz oranlarındaki artış gayrimenkule olan talebi olumsuz etkilemektedir. İnşaat malzemelerindeki artış da sektörde durgunluğa sebebiyet vermektedir.

Gayrimenkul talebi üzerinde iki tip etki söz konusudur. Birincisi maliyetlerin artmasına bağlı olarak fiyatların yükselmesi, ikincisi de tüketicilerin taleplerini etkileyen belirsizlik algısının artmasıdır.

İnşaat sektöründeki diğer 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,
- *Kur dalgalanmaları,
- *Ulusal ve küresel piyasalarda meydana gelen dalgalanmalar.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Sermaye Piyasası aracına yönelik riskler, kar payı geliriine 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 siyasigelişmeler, sermaye piyasaları beklentileri ile finansal sonuçlar arasındaki farklılıklar, genel ekonomik durum, faiz ve kur hareketleri, Şirketin tabi olduğu yasal mevzuattaolabilecek 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 makro ekonomik politikalar, ürün fiyatlarının değişmesi, Türk Lirasının diğer ülkelerin para birimleri karşısındaki seyri ve risk algısının değişmesi gibi global piyasalarda gerçekleşebilecek olumsuz değişikliklerden negatif 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 İhlas Plaza, No:11 A/11 34197 Yenibosna-Bahçelievler/İSTANBUL
Bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü:	İstanbul
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 yurt içi 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 İhlas Plaza, No:11 A/11 34197 Yenibosna-Bahçelievler/İSTANBUL
Telefon:	0(212) 454 27 60
Faks	0(212) 454 27 61
İnternet Adresi:	www.ihlasgayrimenkul.com

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Depo sertifikası ihracı 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.

**İhlas Gayrimenkul Proje
Geliştirme ve Ticaret A.Ş.**
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
No:11 A/11 Yenibosna-Bahçelievler/İST.
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 140.000.000 TL

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Etiler/Beşiktaş 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No:29/1110783 Tic. Sic. No:385440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0807011078300013

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)	31.12.2015	%	31.12.2016	%	31.12.2017	%	30.06.2018	%
Madencilik	151.854	16	161.205	5	---	---		
Ticari Mal	810.186	84	3.299.460	95	6.783.129	62	9.057.614	81
İnşaat Hizmet Gelirleri	--	---	---	---	3.115.129	29	1.709.829	15
Diğer	---	---	---	---	1.000.000	9	443.802	4
TOPLAM	962.040	100	3.460.665	100	10.898.258	100	11.211.245	100

Şirket, 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 faaliyetlerini yürütemediği tekstil sektöründen çıkarak maden sektörüne girmiştir. Daha sonrada 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 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 yapmıştır.

14.04.2017 tarihinde yapılan Genel Kurulda alınan karar ile faaliyet konusunda yapmış olduğu değişiklikler ve aşağıda yer alan açıklamalar kapsamında inşaat faaliyetine yönelmiş bulunmaktadır.

2017 yılı 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.

*İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi 484 ada 17 parselde kayıtlı 1.430 m² arsa satın alınarak İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile mevcut projesi kapsamında inşaat faaliyeti gerçekleştirilmesi amacı ile hasılat paylaşım sözleşmesi imzalanmıştır.

*İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 653 Ada 1 parselde kayıtlı 19.739,44 m² yüz ölçümlü arsa üzerinde konut ve işyeri projelendirip inşa etmek üzere, arsa sahibi ile hasılatın %41'i arsa sahibine ait olmak üzere hasılat paylaşım sözleşmesi imzalanmıştır. Mezkûr alan üzerinde geliştirecek olan Bizimevler 8 ismi verilen proje kapsamında yaklaşık 236 konut ve 29 ticari ünite olmak üzere 265 adet bağımsız bölüm inşa edilmesine başlanmıştır.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. sahip olduğu maden ruhsatlarından, Çanakkale Merkez'de bulunan 1 adet işletme izinli maden ruhsatı ile İzmir Bayındır'da bulunan toplam 4 işletme talepli maden ruhsatının, CVK Maden İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş. ye devri için sözleşme yapılmıştır. Devir bedeli karşılıklı pazarlık usulü ile tespit edilmiş olup, ruhsatları devir alan; maden ruhsatları sebebiyle üreteceği tüvenan cevherin ortalama tenör ve toplam tonaj değerinin aylık bazda %7'si oranında Şirketimize pay verecektir. Anlaşma gereğince; Sözleşme 2 yıl Ar&Ge faaliyetleri+30 yıl süreli işletme faaliyetleri ile 01.11.2049 yılına kadar geçerli olacaktır.

Bağlı ortaklıklarımızdan İhlas Madencilik Enerji ve Ticaret A.Ş.; İzmir Bayındır'da bulunan 2 adet işletme izinli maden ruhsatını CVK Maden İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş.'ye devri için sözleşme yapılmıştır. Ruhsatları devir alan; söz konusu maden ruhsatları sebebiyle üreteceği tüvenan cevherin aylık bazda %7'si oranında devir edene pay verecektir. Karşılıklı pazarlık usulü ile varılan anlaşma gereğince; Sözleşme 2 yıl Ar&Ge faaliyetleri+30 yıl süreli işletme faaliyetleri ile 01.11.2049 yılına kadar geçerli olacaktır.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. Manisa Salihli de bulunan 1 adet işletme ruhsatının işletme hakkının rödovans sözleşmesi yapılarak iştirakimiz %81,71 iştirak payına sahip olduğumuz,İhlas Madencilik Enerji ve Ticaret A.Ş.'e devir etmiştir.

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 ihracçının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

2017 yılı öncesinde, Madencilik sektöründe faaliyet gösteren İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret 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 politikalardaki 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 ulaşamamıştır.

Bu sebeple faaliyet alanının genişletilerek şirket karlılığının artırılması ve süregelen faaliyetlerin daha sağlıklı yürütülebilmesi için, yönetim kurulunca mevcut ana faaliyet konusuna İhlas Grubu'nun uzun yıllardır başarı ve istikrarla sürdürdüğü inşaat ve pazarlama faaliyetleri de ilave edilmiştir. 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 şirket unvanı "İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş." olmuştur.

İntes (İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası) Nisan-2017 ve Eylül 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 "inşaatla atılmaktadır. Geleceğe güvenle yürüme kararlılığında olan bir ülke, bu yürüyüşüne hiç şüphe yok ki inşaatla 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 oluşturan 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.

**İhlas Gayrimenkul Proje
Geliştirme ve Ticaret A.Ş.**
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
No:11-A/11 Yenibosna-Bahçelievler/İST.
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 140.000.000 TL

**DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Boşnaklar Cad. No:141 K:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
No:29/01/0783 Tic. Sic. No:385440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291010783000100013

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	190.619.215	8,2	15,1	2.338.647.494	14,4
2016	223.362.831	8,6	17,2	2.608.525.749	11,5
2017	265.680.168	8,6	18,9	3.104.906.706	19,0
2018 Birinci Çeyrek	61.912.417	7,9	25,2	787.974.458	21,9
2018 İkinci Çeyrek	73.404.192	8,3	10,2	884.004.260	20,4

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

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 Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

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	209,40	5,40	157,30	3,20
2017	228,00	8,9	169,5	7,4
2018 Birinci Çeyrek	191,13	6,6	158,2	7,3
2018 İkinci çeyrek	236,1	0,8	172,5	5,2

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