

**İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.’nin İhlas İnşaat Holding A.Ş.’yi
Tüm Aktif ve Pasifi ile Birlikte Bir Bütün Halinde
Devralması Suretiyle İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve
Ticaret A.Ş. bünyesinde birleşilmesine ilişkin
Birleşme Raporu**

Bu rapor birleşmeye taraf İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. ve İhlas İnşaat Holding A.Ş yönetim kurulları tarafından birlikte hazırlanmıştır.

21.05.2019

1. GİRİŞ

İşbu rapor ("**Birleşme Raporu**"), merkezi Merkez Mahallesi 29 Ekim caddesi İhlas Plaza No:11 A/11 Yenibosna Bahçelievler İstanbul adresinde bulunan ve İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde **214970** sicil numarası ile kayıtlı ve Yenibosna Vergi Dairesi'ne 6360037066 vergi numarası ile kayıtlı bulunan **İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.**(bundan sonra "**Devralan Şirket**" veya "**İhlas Gayrimenkul Proje**" olarak anılacaktır) ile Merkez Mahallesi 29 Ekim caddesi İhlas Plaza No:11B/21 Yenibosna Bahçelievler İstanbul adresinde bulunan ve İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde **723263** sicil numarası ile kayıtlı ve Yenibosna Vergi Dairesi'ne 4700584965 vergi numarası ile kayıtlı bulunan **İhlas İnşaat Holding A.Ş.** (bundan sonra "**Devrolunan Şirket**" veya "**İhlas İnşaat**" olarak anılacaktır) imzaladıkları 21.05.2019 tarihli Birleşme Sözleşmesi ("**Birleşme Sözleşmesi**") uyarınca gerçekleştirmeyi planladıkları birleşme hakkında işbu birleşme raporunu ("**Birleşme Raporu**") hazırlamışlardır.

"Devralan Şirket" ve "Devrolunan Şirket" bundan böyle birlikte "**Taraf Şirketler**" olarak anılacaktır.

İhlas Gayrimenkul Proje'nin, İhlas İnşaat'ı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 136 ve devamı maddeleri ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18 ila 20. maddelerinde düzenlenen birleşme hükümleri uyarınca bütün aktif ve pasif mal varlığı unsurlarıyla bir bütün olarak devralması suretiyle İhlas Gayrimenkul Proje bünyesinde birleşilmesi planlanmaktadır. Söz konusu devralma işlemiyle birlikte Devrolunan Şirket'in malvarlığı tasfiyesiz olarak devredilecek ve bir bütün halinde Devralan Şirket'e geçecek olup Devrolunan Şirket infisah edecektir.

Birleşme işlemiyle, iki grup şirketi olan İhlas Gayrimenkul Proje ve İhlas İnşaat'ın, yeniden yapılandırma işlemleri ile tek bir tüzel kişi çatısı altında birleştirilmeleri hedeflenmektedir. İhlas İnşaat ve İhlas Gayrimenkul Proje birleşme işlemi ile verimlilik ve karlılığının sağlanmasını hedeflemektedir. Böylece, birleşme neticesinde daha etkin ve merkezi bir yönetimin sağlanması ve kaynakların daha etkin kullanılması amaçlanmaktadır. Faaliyetler tek bir tüzel kişilik altında yürütülerek hukuki yapının ve yönetim yapısının sadeleştirilmesi ve böylece stratejik planlama ve operasyonlarda etkinliğin yanı sıra giderlerin de azaltılarak karlılığın artırılması amaçlanmaktadır.

Planlanan birleşme işlemine ilişkin olarak birleşmeye katılan şirketlerin yönetim organlarının imzalanan 21.05.2019 tarihli Birleşme Sözleşmesi'ne işbu raporun Ek 1'inde yer verilmiştir.

Birleşme işlemine taraf şirketlere ilişkin detaylı bilgiler aşağıda yer almaktadır:

2. BİRLEŞMEYE TARAF ŞİRKETLERİ TANITICI BİLGİLER

1. Devralan Şirket'e İlişkin Bilgiler:

A. Tanıtıcı Genel Bilgiler

Ticari Unvanı : İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Adresi :Merkez Mahallesi 29 Ekim Caddesi İhlas Plaza No:11/A 11
Yenibosna Bahçelievler İstanbul
Tescil Tarihi : 09.05.1985
Ticaret Sicili No : 214970
Ticaret Sicil Müd. : İstanbul
Süresi : Süresiz
Faaliyet Konusu : İnşaat yapım işleri ve ana sözleşmesinde yazılı diğer işler.
Bağımsız Denetçi : İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Vergi Dairesi : Yenibosna Vergi Dairesi
Vergi No : 6360037066
İnternet Adresi : www.ihlasgayrimenkul.com
Paylarının İşlem Gördüğü
Pazar : Yıldız Pazar

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. 9 Mayıs 1985 tarihinde Okan Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanı ile kurulmuş olup, yıllarca tekstil sektöründe faaliyetlerini sürdürmüştür. Sektörün 1994 krizi ile başlayan daralması 2001 krizi ve akabindeki süreç itibari ile daha da ileri düzeye ulaşmış ve bu durum faaliyetleri olumsuz yönde etkilemiştir. Okan Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin, ana ortağı olan Okan Holding'in hisselerini İhlas grubuna satmasını müteakip, Şirket hızlı bir toparlanma sürecine girmiş, borçlarını ödemiş ve yıllardır sağlıklı bir şekilde yürütemediği tekstil sektöründen çıkarak maden sektörüne girmiştir. Daha sonrada grubun diğer maden şirketi olan İhlas Madencilik A.Ş. ile devralma yöntemi ile birleşmiş ve birleşme esnasında unvanını İhlas Madencilik A.Ş. olarak değiştirmiştir.

Şirket faaliyet konusu kapsamında ilk olarak İzmir İli Bayındır ilçesinde çinko üretimlerine başlamıştır. Aynı dönemde Manisa İli Salihli ilçesinde ve Çanakkale ili Yenice ilçesinde maden rezerv araştırmaları yaparak ve yasal prosedürleri tamamlayarak işletme ruhsatlarını almıştır.

Madencilik sektöründe büyüme stratejisi sektörde son yıllarda yaşanan büyük iş kazaları, uzun süren bürokratik işlemler, madencilik konusunda belirlenen politikaların uygulanmasındaki aksaklıklar, Maden Kanununun ve Yönetmeliklerin uygulanmasında yaşanan sıkıntılar, kalifiye eleman temin edilememesi, maden bölgelerindeki alt yapı eksiklikleri ve emtia piyasalarındaki dalgalı fiyat hareketleri nedeni ile gerçekleştirilememiş

ve istenen noktaya taşınamamıştır. Bu sebeple hem Şirket faaliyetlerinin sağlıklı yürütülebilmesi hem de yatırımcıların herhangi bir hak kaybına uğramaması adına mevcut ana faaliyet konusuna İhlas Grubunun uzun yıllardır faaliyet gösterdiği inşaat ve pazarlama faaliyetlerini de eklemek ve bu sektörlerde faaliyet göstermek için faaliyet konusunu değiştirmek adına, esas sözleşmesinde değişiklik yapmıştır.

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.

B. Mevcut Paylar ve Sermaye İle İlgili Bilgiler

a)Çıkarılmış Sermaye : 336.000.000,- TL (üç yüz otuz altı milyon Türk Lirası)

b)Kayıtlı Sermaye Tavanı : 500.000.000,- TL (beş yüz milyon Türk Lirası)

c)Son Durum İtibariyle Çıkarılmış Sermayenin Ortaklar Arasında Dağılımı:

Devralan Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 15.02.1990 tarih ve 105 sayılı izni ile bu sisteme geçmiştir. Bu doğrultuda, Devralan Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000.-TL (beş yüz milyon Türk Lirası) olup her biri 0,01.-TL (Bir kuruş) nominal değere sahip 50.000.000.000 (elli milyar) adet paya bölünmüştür. Devralan Şirket’in çıkarılmış sermayesi 336.000.000,00-TL.(üç yüz otuz altı milyon Türk Lirası) olup bu sermaye her biri 0,01.- TL (Bir kuruş) nominal değere sahip 33.600.000.000 (otuz üç milyar altı yüz milyon) adet paya ayrılmıştır.

Devralan Şirket’in sermayesinin pay sahipleri arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahipleri	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
İhlas Holding A.Ş.	32.758.402,06	9,75	9,75
İhlas Ev Aletleri İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	35.510.827,25	10,57	10,57
Halka Açık Kısım	267.730.770.69	79,68	79,68
TOPLAM	336.000.000,00	100,00	100,00

Devralan Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamen ödenmiş olduğu İrfan Bağımsız Denetim Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'nin 16.05.2019 tarihli ve YMM-139-1435/27 sayılı Sermayenin Ödendiğinin Tespitine İlişkin Yeminli Mali Müşavirlik Raporu ile tespit edilmiştir.

d) Sermayeye dolaylı yoldan sahip olan gerçek veya tüzel kişiler:

Pay Sahipleri	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
Ahmet Mücahid Ören	4.384.535	1,3	1,3
Halka açık kısım	330.378.067	98,33	98,33
Diğer	1.237.398	0,37	0,37
Toplam	336.000.000	100	100

e)Sermayeyi temsil eden pay senetlerine tanınan imtiyazlar ile bu imtiyazların devam edip etmeyeceği hususu:

Devralan şirketin sermayesinde imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

f)Varsa intifa senetleri ile tahvil ve benzeri borçlanma senetlerine ilişkin açıklama:

Devralan Şirket'in intifa senetleri ile tahvil ve benzeri borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

C. Şirketin Yönetimine İlişkin Bilgiler

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.'nin Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri 29.05.2018 tarihinde yapılan 2017 yılı Genel Kurul toplantısında 3 yıl süre ile üçüncü yılın sonunda yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Adı Soyadı	Görevi	Görevlerinin Süreleri Başlangıç ve Bitiş Tarihi	
Sedat Kurucan	Yönetim Kurulu Başkanı	29.5.2018	2021
Dr. Ömer Şaban Kamber	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	29.5.2018	2021
Abdullah Tuğcu	Yönetim Kurulu Üyesi	20.2.2019	2021

Mehmet K�smez	Yönetim Kurulu Murahhas �yesi	29.5.2018	2021
Ali Murat Memio�lu	Bağımsız Yönetim Kurulu �yesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı, Denetim Komitesi �yesi ve Kurumsal Yönetim Komite �yesi	29.5.2018	2021
Salman �ift�i	Bağımsız Yönetim Kurulu �yesi, Kurumsal Yönetim Komite Başkanı ve Riskin Erken Saptanması Komite �yesi	29.5.2018	2021
H�sn� Kurti�	Bağımsız Yönetim Kurulu �yesi, Denetim Komitesi Başkanı	29.5.2018	2021

D. Şirketin Faaliyet Konusu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgi

 hlas Gayrimenkul Proje'nın faaliyet konusu ana sözleşmesinin 3. maddesinde belirtilmiştir. Şirketin ana faaliyet konusu her türlü inşaat, taahhüt, mühendislik, mimarlık inşaat onarım, restorasyon, ta eronluk inşaat malzemeleri alım ve satımı, yapı elemanları üretimi, her türlü maden, maden cevheri ve benzerlerini çıkarmak madencilik yapmak, maden ocakları i letmek, maden cevherini hazırlamak, ayıklamak, zenginleştirmek, nakletmek, üretim ve tüketime hazır hale getirmek, her türlü ticari faaliyette bulunmaktır.

Net Satışlar(TL)	31.12.2018	%	31.12.2017	%	31.12.2016	%
Madencilik	---		---	---	161.205	5
Ticari Mal	11.683.791	66	6.783.129	62	3.299.460	95
�n�aat Hizmet Gelirleri	5.215.127	29	3.115.129	29	---	---
Diğer	960.760	5	1.000.000	9	---	---
Toplam	17.859.678	100	10.898.258	100	3.460.665	100

2017 yılı içerisinde faaliyet konusunun genişletilmesi ile  irket, yeni i  imk nlarını değerlendirmek ve karlılığını arttırabilmek için inşaat faaliyetleri yapmak üzere,

* stanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu 482 Ada 8 Parsel ve 484 Ada 17 Parselde kayıtlı toplam 61.705 metrekarede 1.321 adet konut ve 64 adet ticari ünite yapacak olan  hlas Marmara Evleri Ortak Giri imine % 10 hissedar olmuştur.

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

* stanbul 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.

10.11.2017 tarihinde; 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.

10.11.2017 tarihinde: Bağlı ortaklıklarından 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.

CVK Maden İşletmeleri A.Ş. ilişkili taraf değildir.

01.04.2019 Tarihinde; (İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.) sahip olduğu maden ruhsatlarından, Hakkari Çukurca'da bulunan 2 adet işletme talepli maden arama ruhsatının, Hakvan Madencilik Nakliye İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'ne devri için sözleşme yapılmıştır.

Devir bedeli karşılıklı pazarlık usulü ile tespit edilmiş olup, ruhsatları devir alan; sözleşme imzalanmasından ruhsatların devrine kadar geçecek sürede 275 bin USD peşin ve üretim başladıktan sonra üreteceği tüvenan cevherin satışından aylık bazda elde ettiği gelir üzerinden %20 nispetinde Şirketimize "Satıştan (veya üretimden) Pay Ödemesi" yapacaktır.

Anlaşma gereğince; Sözleşme 1 yıl Ar&Ge faaliyetleri+10 yıl süreli işletme faaliyetleri ile 31.03.2030 tarihe kadar geçerli olacaktır. Tarafların her 10 yıl sonunda mutabakat sağlamaları durumunda sözleşme 10 yıl daha uzayacaktır."

Hakvan Madencilik Nakliye İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ilişkili taraf değildir.

II. Devrolunan Şirket'e İlişkin Bilgiler

A. Tanıtıcı Genel Bilgiler

Devrolunan Şirket İhlas İnşaat Holding A.Ş.

Ticari Unvanı : İhlas İnşaat Holding A.Ş.
Merkez Adresi : Merkez Mahallesi 29 Ekim Caddesi İhlas Plaza No:11/B 21
Yenibosna Bahçelievler İstanbul
Tescil Tarihi : 29.01.2010
Ticaret Sicili No : 723263
Ticaret Sicil Müd. : İstanbul
Süresi : Süresiz
Faaliyet Konusu : İnşaat alanında faaliyet gösteren kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye veya yönetimine katılmak ve ana sözleşmesinde yazılı diğer işler.
Bağımsız Denetçi : İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Vergi Dairesi : Yenibosna Vergi Dairesi
Vergi No : 4700584965
İnternet Sitesi : <https://ihlasinsaatholding.com.tr>
Paylarının İşlem
Gördüğü Pazar : Devrolunan Şirket halka kapalı bir şirket olup, payları borsada işlem görmemektedir.

a) **Ödenmiş Sermaye:** 70.000.000,-TL (yetmiş milyon Türk Lirası)

b) **Kayıtlı Sermaye Tavanı:** Şirket kayıtlı sermaye esasına tabi değildir.

c) **Son Durum İtibariyle Ödenmiş Sermayenin Ortaklar Arasında Dağılımı:**

Devrolunan Şirket'in 70.000.000- TL'lik sermayesinin pay sahipleri arasında dağılımı aşağıdaki gibidir.

Ortağın Adı/ Ticaret Unvanı	Sermaye Payı	
	(TL)	(%)
İhlas Holding A.Ş.	66.500.000,00	95,00
Ahmet Mücahid Ören	3.500.000,00	5,00
Toplam	70.000.000,00	100,00

Şirket sermayesini temsil eden payların dağılımı aşağıdadır.

	A Grubu Hamiline İmtiyazlı	B Grubu Hamiline	B Grubu Nama
İhlas Holding A.Ş.	28.500.000,00	9.500.000,00	28.500.000,00
Ahmet Mücahid Ören	900.000,00	1.100.000,00	1.500.000,00
Toplam	29.400.000,00	10.600.000,00	30.000.000,00

Devrolunan Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamen ödenmiş olduğu İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. 'nin 16.05.2019 tarihli ve YMM-139/1435/28 sayılı Sermayenin Ödendiğinin Tespitine İlişkin Yeminli Mali Müşavirlik Raporu ile tespit edilmiştir.

d)Sermayeye dolaylı yoldan sahip olan gerçek veya tüzel kişiler:

Dolaylı pay sahipliği bulunmamaktadır.

e)Sermayeyi temsil eden pay senetlerine tanınan imtiyazlar ile bu imtiyazların devam edip etmeyeceği hususu:

	A Grubu Hamiline İmtiyazlı	B Grubu Hamiline	B Grubu Nama
İhlas Holding A.Ş.	28.500.000,00	9.500.000,00	28.500.000,00
Ahmet Mücahid Ören	900.000,00	1.100.000,00	1.500.000,00
Toplam	29.400.000,00	10.600.000,00	30.000.000,00

İhlas İnşaat Holding A.Ş. nin sermayesini temsil eden A grubu paylar üzerinde imtiyaz mevcuttur.

Şirketin esas sözleşmesinin imtiyaza ilişkin 14.maddesi aşağıdadır.

İMTİYAZLAR:

Şirket Genel Kurulu; Yönetim Kurulu'nu; 3 kişi olarak belirlediği takdirde Yönetim Kurulu Üyeleri'nin en az ikisi, 5 kişi olarak belirlediği takdirde en az üçü, 7 kişi olarak belirlediği takdirde en az beşi, 9 kişi olarak belirlediği takdirde en az yedisi, (A) grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçer.

Genel Kurulda Denetçi (A) grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından, seçilir.

Birleşme işleminden sonra imtiyazlar devam etmeyecektir.

f)Varsa intifa senetleri ile tahvil ve benzeri borçlanma senetlerine ilişkin açıklama:

Devrolunan Şirket nezdinde intifa senetleri veya tahviller ile benzeri borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

C. Şirketin Yönetimine İlişkin Bilgiler

İhlas İnşaat Holding A.Ş.'nin Yönetim Kurulu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri 04.10.2016 tarihinde yapılan 2015 yılı Genel Kurul toplantısında 3 yıl süre ile üçüncü yılın sonunda yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Adı Soyadı	Görevi	Görevlerinin Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Zeki Celep	Yönetim Kurulu Başkanı	04.10.2016	2019
Mahmut Kemal Aydın	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Mali İşlerden Sorumlu Murahhas Aza	04.10.2016	2019
Abdullah Tuğcu	Yönetim Kurulu Üyesi	04.10.2016	2019

D.Şirketin Faaliyet Konusu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgi

İnşaat alanında faaliyet gösteren kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak bunların yatırım, finansman, organizasyon ve yönetim meselelerini toplu bir bünye içerisinde ve ekonomik dalgalanmalara karşı yatırımların güvenliğini artırmak ve böylece bu şirketlerin sağlıklı şekilde ve milli ekonominin gereklerine uygun olarak gelişmelerini ve devamlılıklarını teminat altına almak ve bu amaca uygun ticari, sınai ve mali girişimlerde bulunmaktır.

2.BİRLEŞMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

I. Birleşme işleminin konusu

Taraf Şirketler'in 20.05.2019 tarihli yönetim kurulu kararları kapsamında, İhlas Gayrimenkul Proje'nin İhlas İnşaat'ı tüm aktif ve pasif mal varlığı unsurlarıyla bir bütün halinde devralması suretiyle birleşme işleminin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

Bu kapsamda, PwC Yönetim Danışmanlığı A.Ş. tarafından hazırlanan 17.05.2019 tarihli Uzman Kuruluş Raporu doğrultusunda birleşme sonrası oluşacak sermaye tutarı 665.538.887 TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre şirket sermayesinin Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve ilgili diğer hükümler dahilinde 329.538.887 TL artırılmasına karar verilmiştir.

II. Birleşme İşleminin Amacı, Hukuki ve Ekonomik Gerekçeleri

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. mevcut ana faaliyet konularına ek olarak 2017 yılında faaliyet konusunu her türlü inşaat, taahhüt, mühendislik, mimarlık inşaat onarım, restorasyon, taşeronluk inşaat malzemeleri alım ve satımı, yapı elemanları üretimi ve her türlü ticari faaliyette bulunmak olarak genişletmiş ve bu tarih itibari ile daha önce kamuoyuna duyurulan inşaat projelerini başlamış, arsa ve gayrimenkul alımları yapmıştır.

Şirket bu yeni faaliyetleri ile hızlı bir büyüme sürecine girmiştir.

İhlas İnşaat Holding A.Ş. çatısı altında yer alan bağlı ortak ve iştirakleri uzun yıllardır ülkemizin muhtelif yerlerinde bir çok inşaat projelerini başarı ile tamamlamış, sektöründe öncü şirketler olmakla birlikte, devremülk tatil turizminde de etkin bir şekilde faaliyet göstermektedir.

Son dönemde gerek yurtiçi, gerekse yurtdışı piyasalarda meydana gelen ekonomik gelişmeler sebebi ile zorlaşan piyasa koşulları, artan rekabet neticesinde 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun birleşmeye ilişkin hükümleri kapsamında iki grup şirketi olan İhlas Gayrimenkul ve İhlas İnşaat'ın, yeniden yapılandırma işlemleri ile tek bir tüzel kişi çatısı altında birleştirilmeleri ve böylelikle daha rekabetçi ve daha büyük pazar payına sahip bir şirket haline gelmesi hedeflenmektedir.

Söz konusu birleşme ile,

- Daha güçlü özsermaye yapısına sahip olunacak,
- Hukuki yapı ve yönetim mekanizmaları daha sade bir hale gelecektir. Kurumsal yönetim açısından bir bütünlük sağlanmış olacaktır.
- Mali ve idari tasarruflar sağlanacaktır.

Birleşme sonrasındaki halka açık payların oranının sermayenin tamamına oranının uzman kuruluş raporu doğrultusunda % 40,2 olacaktır.

III. Birleşme Sözleşmesi

Planlanan birleşme işlemine ilişkin olarak birleşmeye katılan şirketlerin yönetim organlarınca imzalanan 21.05.2019 tarihli Birleşme Sözleşmesi'ne işbu raporun Ek 1'inde yer verilmiştir.

IV. Birleşmeye Esas Finansal Tablolar

Birleşme işlemleri, İhlas Gayrimenkul Proje'nın SPK mevzuatına uygun olarak hazırlanmış 31.12.2018 tarihli bağımsız denetimden geçirilmiş konsolide ve İhlas İnşaat'ın 31.12.2018

tarihli bağımsız denetimden geçirilmiş konsolide mali tabloları üzerinden gerçekleştirilecektir. İşbu Birleşme Sözleşmesi kapsamında 31.12.2018 tarihli bilançolar, tarafların 01.01.2018-31.12.2018 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporlarında yer alan bilanço sonrası gelişmeleri de ihtiva edecek anlamda kullanılmıştır. Taraf şirketlerin 01.01.2018-31.12.2018 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporlarında yer alan bilanço sonrası gelişmeler Birleşme Sözleşmesinde açıklanmıştır.

Taraf Şirketler'in birleşmesi, Devrolunan Şirket'in Devralan Şirket'e katılması ve Devrolunan Şirket'in tasfiyesiz infisahı suretiyle olacağından, Devrolunan Şirket'in 31.12.2018 tarihli bilançosunda bulunan tüm aktif ve pasifler bir kül halinde Devralan Şirket tarafından aynen bilançosuna aktarılacaktır.

V.Uzman Kuruluş Raporu ve Yeminli Mali Müşavirlik Raporu Tespitleri ile birleşme oranı, payların değerlemesine ilişkin bilgiler

Birleşme işlemi, Devrolunan Şirket'in 31.12.2018 tarihi itibarıyla çıkarmış olduğu bağımsız denetimden geçmiş konsolide mali tabloları ve Devralan Şirket'in 31.12.2018 tarihi itibarıyla çıkarmış olduğu bağımsız denetimden geçmiş konsolide mali tabloları üzerinden gerçekleştirilecek olup, İrfan Bağımsız Denetim Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 16.05.2019 tarihli ve YMM -139-1435/27 ve YMM -139-1435/28 sayılı Sermayenin Ödendiği Tespit Raporları ve PwC Yönetim Danışmanlığı A.Ş. tarafından hazırlanan 17.05.2019 tarihli Uzman Kuruluş Raporu kapsamındaki tespitler esas alınarak yapılacaktır.

a)Yeminli Mali Müşavirlik Raporlarındaki Tespitler:

i. Devralan Şirket'e ilişkin İrfan Bağımsız Denetim Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş tarafından hazırlanan 16.05.2019 tarihli ve YMM -139-1435/27 sayılı raporda aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır:

“Şirket nezdinde yasal defterler ve finansal tablolar üzerinde yapılan incelemeler sonucunda;

-Şirket'in 31.12.2018 itibarıyla VUK bilançosuna göre özkaynak toplamının 118.409.534 TL, bağımsız denetimden geçmiş konsolide bilançosuna göre özkaynak toplamının 110.716.112 TL olduğu,

-Şirket'in 336.000.000,00 TL tutarındaki mevcut sermayesinin tamamının ödendiği,

-Şirket hissedarlarının sermaye taahhütlerinden herhangi bir borcu bulunmadığı, tespit edilmiştir.”

ii.Devrolunan Şirket'e ilişkin İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

tarafından hazırlanan 16.05.2019 tarihli ve YMM -139-1435/28 sayılı raporda aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır:

“Şirket nezdinde yasal defterler ve finansal tablolar üzerinde yapılan incelemeler sonucunda;

-Şirket’in 31.12.2018 itibarıyla VUK bilançosuna göre özkaynak toplamının 156.140.713,73 TL, bağımsız denetimden geçmiş konsolide bilançosuna göre özkaynak toplamının 267.920.455 TL olduğu,

-Şirket’in 70.000.000,00 TL tutarındaki mevcut sermayesinin tamamının ödendiği,

-Şirket hissedarlarının sermaye taahhütlerinden herhangi bir borcu bulunmadığı, tespit edilmiştir.”

b)Uzman Kuruluş Raporundaki Tespitler

Birleşme işleminde, birleşme oranının, değiştirme oranının ve bunlarla uyumlu şekilde birleşme nedeniyle yapılacak sermaye artırım tutarının ilgili mevzuat hükümlerine uygun, adil ve makul bir şekilde tespitinde, Devralan Şirket’in Sermaye Piyasası Kanunu’na tabi olması nedeniyle Birleşme ve Bölünme Tebliği’nin (II-23.2) “Uzman Kuruluş Raporu” başlığını taşıyan 7. maddesi hükümlerine uygun olarak PwC Yönetim Danışmanlığı A.Ş. tarafından hazırlanan 17.05.2019 tarihli “Uzman Kuruluş Raporu” esas alınmıştır.

Uzman kuruluş, Devralan Şirket’in 27.12.2018 tarih ve 2018/49 sayılı kararı ile yapılan yetkilendirme dâhilinde seçilmiş ve görevlendirilmiştir.

Uzman Kuruluş Raporu’na göre birleşme oranı % 50,5 olarak belirlenmiş, bu kapsamda birleşme işlemi nedeniyle yapılacak sermaye artırım tutarının 329.538.887 TL olacağı ve bu doğrultuda birleşme sonrasındaki sermayenin 665.538.887 TL olacağı belirtilmiştir. Uzman kuruluş raporu ekte pay sahiplerimizin incelemesine sunulmaktadır.

Uzman Kuruluş Raporu’nda Birleşme oranı, hisse değişimi oranı ve birleşme sonucunda artırılabilecek sermaye tutarının hesaplanmasına ilişkin olarak, PwC Yönetim Danışmanlığı A.Ş. tarafından hazırlanan 17.05.2019 tarihli Uzman Kuruluş Raporu’nda (i) Gelir Yaklaşımı, (ii) Net Varlık Yaklaşımı ve (iii) Borsa Yaklaşımı olmak üzere uluslararası değerlendirme standartlarında kabul görmüş 3 farklı yöntem kullanılmıştır.

i. İhlas Gayrimenkul Proje’nin değerlemesinde dikkate alınan yaklaşımlar:

Gelir Yaklaşımı (İNA): İhlas Gayrimenkul’un hisse değeri, şirket tarafından üretilmesi beklenen nakit akımlarının uygun bir iskonto oranı ile değerlendirilmesine indirgenmesi ile tahmin edilmektedir. Bu kapsamda İhlas Gayrimenkul’un yalnızca devam etmekte olan Bizimevler 8 projesinin nakit akımları tahmin edilmiş olup, gelecekte üstlenilmesi muhtemel potansiyel inşaat projelerinin etkisi Gelir Yaklaşımı kapsamında incelenmemiştir.

Gelir yaklaşımı kapsamında, İhlas Gayrimenkul altında faaliyet gösteren İhlas Marmara Evlerinin şirket değeri, devam eden projelerinden üretilmesi beklenen nakit akımları

dikkate alınarak tahmin edilmiştir. İhlas Gayrimenkul için tahmin edilen hisse değerine; İhlas Marmara Evlerinin Gelir Yaklaşımı kapsamında hesaplanan toplam hisse değeri, İhlas Marmara Evleri'nin adi ortaklık payı da dikkate alınarak eklendikten sonra ulaşılmaktadır.

Net Varlık Yaklaşımı: İhlas Gayrimenkul'ün toplam hisse değeri, şirketin TMS'ye uygun olarak hazırlanmış ve bağımsız denetimden geçmiş konsolide bilançosunda yer alan toplam özkaynak tutarına (temsil hakları bulunmayan azınlık payları hariç) eşit olarak kabul edilmektedir.

İhlas Gayrimenkul için 31.12.2018 sonrasında gerçekleşen 196mn TL tutarındaki bedelli sermaye artırımının net varlık değeri üzerindeki etkisi kaynakların şirket kontrolüne geçtiği tarih ve zorunlu harcamaların etkisi göz önüne alınarak hesaplanmıştır. Sermaye artırımı düzeltilmesi sonrası İhlas Gayrimenkul'ün Net varlık değeri 306,6 mn TL olarak tahmin edilmektedir.

Borsa Yaklaşımı; İhlas Gayrimenkul'ün toplam hisse değeri, sermaye artırımı sonrası dönemde gerçekleşmiş ve işlem hacmine göre ağırlıklandırılmış ortalama hisse fiyatının hisse adedi ile çarpılması ile tahmin edilmektedir.

Borsa değer yaklaşımı analizinde kullanılan işlem hacmine göre ağırlıklı ortalama hisse fiyatı olan 0,86 TL sermaye artırımının tamamlandığı tarih olan 13 Mart 2019 ile rapor tarihi itibarıyla mevcut en güncel hisse fiyatı bilgisinin bulunabildiği tarih olan 17.05.2019 tarihleri arasında kapsamaktadır.

Bedelli sermaye artırımının halka açıklandığı tarih olan 27 Aralık 2018 tarihi ile 13 Mart 2019 tarihi arasında İhlas Gayrimenkul'ün borsada işlem gören hisselerinin fiyatının düştüğü gözlemlenmektedir. 27 Aralık 2018 tarihinde günlük ortalama fiyat 1,12 TL olarak gerçekleşmiş, 13 Mart 2019 tarihine kadar fiyat 0,89 TL seviyesine düşmüştür. Borsa yaklaşımı kapsamında bedelli sermaye artırımı sürecinin tamamlanmasından önceki halka açık hisse fiyatının şirketin sermaye artırımı sonrası durumunun göstergesi olamayacağı düşünülmüş dolayısıyla sadece 13 Mart 2019 ve 17 Mayıs 2019 tarihi aralığındaki fiyat çalışmaya dâhil edilmiştir.

Yukarıda yer alan değerlendirme sonuçlarına göre;

Gelir Yaklaşımı kapsamında İhlas Gayrimenkul'ün ve iştiraklerinin şirket değerlerine uygulanan duyarlılık analizi dikkate alındığında, İhlas Gayrimenkul'ün toplam hisse değeri 342 mn TL olarak tahmin edilmektedir.

Net Varlık yaklaşımı kapsamında İhlas Gayrimenkul'ün toplam hisse değeri 307 mn TL olarak tahmin edilmektedir.

Borsa yaklaşımı kapsamında İhlas Gayrimenkul'ün toplam hisse değeri 288mn TL olarak tahmin edilmektedir.

ii. İhlas İnşaat Holding'in değerlemesinde dikkate alınan yaklaşımlar:

Gelir Yaklaşımı; İhlas İnşaat Holding'in gelir yaklaşımına göre değerlendirme çalışmasında şirketin iştiraklerinin gelir yaklaşımına göre tahmin edilmiş toplam hisse değerleri İhlas İnşaat Holding 'in efektif sahiplik oranları dâhilinde dikkate alınmıştır. İhlas İnşaat Holding seviyesinde gelir getirici ve devamlılık ifade eden bir faaliyet bulunmadığı

anlaşıldığı için iştiraklerden gelen değer, İhlas İnşaat Holding'in solo öz kaynak değeriyle beraber dikkate alınarak İhlas İnşaat Holding 'in toplam hisse değeri tahmin edilmiştir.

Gelir yaklaşımı kapsamında hesaplanan iştirak değerleri, dikkate alındığında İhlas İnşaat Holding'in toplam hisse değeri 347 mn TL olarak tahmin edilmektedir.

Net Varlık Yaklaşımı: Şirketin TMS'ye uygun olarak hazırlanmış ve bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018 bilançosunda konsolide öz kaynak tutarı bulunmamaktadır. Şirketlerin TMS'ye uygun olarak hazırlanmış ve bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018 bilançolarında yer alan özkaynak tutarlarının net varlık yaklaşımı kapsamında şirketlerin toplam hisse değerlerinin uygun bir göstergesi olacağı varsayılmıştır.

Raporlama standartları gereği konsolidasyon kapsamında özkaynaklar içerisinde değerlendirilen azınlık payları, şirketlerin ödenmiş sermayeleri içerisinde temsil payları bulunmadığı için Net Varlık Yaklaşımı kapsamında dikkate alınmamıştır. İhlas İnşaat Holding'in değerlendirme tarihi itibarıyla konsolide özkaynak tutarı 267,9 mn TL olup, azınlık payları düzeltilmesiyle Net Varlık Değeri 258,9 mn TL olarak tahmin edilmektedir.

Kullanılacak Olan Birleşme Oranının Adil ve Makul Olup Olmadığına İlişkin Görüş: Değerleme çalışmalarında dikkate alınmış farklı yöntemlere göre tahmin edilmiş şirket hisse değerleri, II-23.2 Birleşme ve Bölünme Tebliğinde belirtilen usul ve esaslara göre çapraz olarak karşılaştırıldığında birleşme oranının bütün yöntemlere göre en düşük % 45,4 en yüksek % 54,2 olarak gerçekleşebileceği anlaşılmaktadır.

Seçilen yöntem kapsamında kullanım gerekçeleri açıklanan yöntemlerin, şirketlerin makul değerini eşit ölçüde yansıttığı düşünülmektedir. Bu nedenle, Seçilen yöntem kapsamında kullanılan değerlendirme yöntemlerine eşit oranda ağırlık verilmiştir.

Seçilen yöntem dâhilinde, yöntemlerin eşit oranda ağırlıklandırılması sonucu birleşme oranı %50,5 ve birleşme sonrası oluşacak sermaye ise 665.538.887 TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre artırılacak sermaye tutarı 329.538.887 TL dir.

Seçilen Yöntemler ve Gerekçeleri;

Net Varlık Yöntemi; Değerleme tarihi itibarıyla şirketlerin özkaynaklarının makul değerini devam eden projelerin risklerinden arındırılmış bir şekilde yansıtmaktadır.

Gelir Yaklaşımı Yöntemi; Devam eden projelere yönelik nakit akımlarını yansıtmaktadır.

Borsa Yöntemi; İhlas Gayrimenkul'ün yüksek oranda halka açık olması ve hisse fiyatı bilgisinin makul değere yönelik bir gösterge olarak kabul edilmesidir.

ç) Birleşme Sonrası İhlas Gayrimenkul Proje Sermaye Yapısı:

Birleşme Sonrası İhlas Gayrimenkul Proje Sermaye Yapısı: Şirket Ortaklarının Ünvanı	Pay Adedi	Pay Başına Nominal Bedel (TL)	Sermaye (TL)	Oran (%)
İhlas Ev Aletleri İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	3.551.082.700	0,01	35.510.827	5,3
İhlas Holding A.Ş.	34.582.034.500	0,01	345.820.345	52,0
Halka Açık Kısım	26.773.077.100	0,01	267.730.771	40,2
Ahmet Mücahid Ören	1.647.694.400	0,01	16.476.944	2,5
Toplam	66.553.888.700	0,01.-TL	665.538.887	100,00

d) Birleşme sonrası Devralan Şirket'in özkaynak yapısı

Birleşme sonrasında, Devralan Şirket ve Devrolunan Şirket'in 31.12.2018 tarihi itibarıyla mevcut özkaynakları kapsamında özkaynak yöntemine göre yapılan hesaplama sonucunda Devralan Şirket'in özvarlık yapısı aşağıdaki şekilde olacaktır:

	Devralan Şirket (İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Tic. A.Ş.)
Özkaynaklar	574.636.567
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	566.250.551
Ödenmiş Sermaye	665.538.887
Sermaye Düzeltmesi Farkları	70.140.548
Birleşme Denkleştirme Hesabı	-70.655.938
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	339.940
Diğer Yedekler	8.069.258
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-177.750
	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.510.885
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	-106.742.240
Net Dönem Karı/Zararı	-1.773.039
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	8.386.016

VI. Sermaye arttırımı

Birleşme işlemleri kapsamında PwC Yönetim Danışmanlığı A.Ş. tarafından hazırlanan 17.05.2019 tarihli Uzman Kuruluş Raporu'nda birleşmeye taraf şirketlerin 31.12.2018 tarihli

finansal tabloları dikkate alınarak yapılan hesaplamada birleşme oranı %50,5 olarak hesaplanmıştır.

Bu yaklaşıma göre, İhlas Gayrimenkul Proje ve İhlas İnşaat'ın, İhlas Gayrimenkul Proje altında birleşme çalışmasında birleşme oranı %50,5 ve birleşme sonrası şirketimiz sermayesi 665.538.887 TL olarak hesaplanmıştır. Bu doğrultuda, Uzman Kuruluş Raporundaki bahsedilen % 50,5 birleşme oranının birleşme işleminde; birleşme kapsamında yapılacak sermaye artırımında ve İhlas İnşaat Holding A.Ş. pay sahiplerine tahsis edilecek pay adetlerinin tespitinde ve “Duyuru Metni”nde, "Birleşme Sözleşmesi" ile "Birleşme Raporu"nda ve diğer belgelerde kullanılmasına ve Şirket'in sermayesinin 336.000.000.- TL'den 329.538.887 TL artırımlık suretiyle 665.538.887 TL ye çıkarılmasına, Ayrıca 500.000.000 TL olan mevcut kayıtlı sermaye tavanının birleşme neticesi aşılmış olması nedeniyle; her ne kadar II-18.1 sayılı “Kayıtlı Sermaye” sistemi tebliğinin 6. Maddesinin 6 nolu bendi birleşme işlemi nedeniyle bir defaya mahsus olmak üzere kayıtlı sermaye tavan aşımına izin verse de kayıtlı sermaye tavanının 1.000.000.000 TL ye çıkarılmasına karar verilmiştir.

VII.Esas Sözleşme Değişikliği

Devralan Şirket'in Yönetim Kurulu kararı ekinde yer alan Esas Sözleşme değişiklik metni aşağıdadır.

ESKİ ŞEKİL	YENİ ŞEKİL
Sermaye ve Paylar Madde – 6: Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15.02.1990 tarih ve 105 sayılı izni ile bu sisteme geçilmiştir. Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000-TL (beş yüz milyon Türk Lirası) olup, her biri 1 Kuruş nominal değerde 50.000.000.000 (elli milyar) adet paya bölünmüştür. Şirketin çıkarılmış sermayesi 336.000.000 TL (üç yüz otuz altı milyon Türk Lirası) olup, muvazaadan ari şekilde tamamen ödenmiştir.	Sermaye ve Paylar Madde – 6: Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15.02.1990 tarih ve 105 sayılı izni ile bu sisteme geçilmiştir. Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL (bir milyar Türk Lirası) olup, her biri 1 Kuruş nominal değerde 100.000.000.000 (yüz milyar) adet paya bölünmüştür. Şirketin önceki çıkarılmış sermayesi 336.000.000 TL (üç yüz otuz altı milyon Türk Lirası) olup, muvazaadan ari şekilde tamamen ödenmiştir.

Şirket sermayesini temsil eden paylar 33.600.000.000 (otuz üç milyar altı yüz milyon) adet olup, her biri bir kuruş nominal değere sahiptir. Sermayeyi temsil eden payların tamamı hamiline çıkarılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2018-2022 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2022 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan 5 yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz. Yönetim kurulu Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, gerekli gördüğü zamanlarda nama veya hamiline yazılı pay ihraç ederek, çıkarılmış sermayeyi kayıtlı sermaye tavanına kadar artırmaya yetkilidir. Sermayenin tamamı ödenmedikçe yeni pay çıkarılamaz.	Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-23.2 sayılı “Birleşme ve Bölünme“ Tebliği 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 136 ve devamı maddeleri ile Kurumlar Vergisi Kanununun 18 ila 20 maddelerinde düzenlenen birleşme hükümleri ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte külliye devralma suretiyle Şirketimiz ile birleşen İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 723263 ticaret sicil numarası ile kayıtlı İhlas İnşaat Holding A.Ş. unvanlı Şirket’le birleşme nedeniyle şirket sermayesi 665.538.887 TL (altı yüz altmış beş milyon beş yüz otuz sekiz bin sekiz yüz seksen yedi Türk Lirası)’na artırılmıştır. Sermayeyi temsil eden payların tamamı hamiline çıkarılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2019-2023 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2023 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan 5 yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz. Yönetim kurulu Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, gerekli gördüğü zamanlarda nama veya hamiline yazılı pay ihraç ederek, çıkarılmış sermayeyi kayıtlı sermaye tavanına kadar artırmaya yetkilidir. Sermayenin tamamı ödenmedikçe yeni pay çıkarılamaz.
---	--

Ayrıca Yönetim Kurulu, tahsisli veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yönetim Kurulunun, tahsisli veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya ilişkin kararları Sermaye Piyasası mevzuatı ve Türk Ticaret Kanununun belirlediği esaslar çerçevesinde uygulanır. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.	Ayrıca Yönetim Kurulu, tahsisli veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yönetim Kurulunun, tahsisli veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya ilişkin kararları Sermaye Piyasası mevzuatı ve Türk Ticaret Kanununun belirlediği esaslar çerçevesinde uygulanır. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.
--	--

VIII.Ayrılma Hakkı, Ayrılma Akçesi ve Denkleştirmeye İlişkin Bilgiler

A) Ayrılma Hakkı

i. Ayrılma Hakkına İlişkin Mevzuat

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 23. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği’nin (II-23.1) 5/1/a maddesi uyarınca birleşme işleminin önemli nitelikte işlem kapsamında olması nedeniyle, Sermaye Piyasası Kanunu’nun “Ayrılma Hakkı” başlığını taşıyan 24. Maddesi ve “Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği” (II- 23.1)’nin “Ayrılma Hakkının Kullanımı” başlığını taşıyan 9. Maddesi hükümleri dâhilinde, payları Borsa İstanbul’da işlem gören ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na tabi olan İhlas Gayrimenkul Proje’nin birleşme işleminin onaylanacağı genel kurul toplantısına bizzat veya temsilcileri vasıtasıyla katılarak olumsuz oy kullanacak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işletecek pay sahipleri, paylarını İhlas Gayrimenkul Proje ’ye satarak ortaklıktan ayrılma hakkını kullanabileceklerdir.

ii. Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı

“Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği” (II-23.1)’nin 10/1 fıkrasında;

“Payları borsada işlem gören ortaklıkların payları için ayrılma hakkı kullanım fiyatı, işlemin ilk defa kamuya açıklandığı tarihten önceki, açıklanan tarih hariç olmak üzere, otuz gün içinde borsada oluşan düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalamasıdır.”

hükmü yer almaktadır.

İhlas Gayrimenkul Proje yönetim kurulu tarafından birleşme işlemine ilişkin olarak alınan 27.12.2018 tarih ve 2018/49 sayılı karar uyarınca ayrılma hakkı kullanım fiyatı, birleşme işlemine ilişkin niyetin ilk defa zorunlu pay alım teklifi sürecinde kamuya açıklandığı dikkate alınarak, şirketimizin 1 Kuruş nominal değerli 100 adet (1 Lot) pay için ayrılma hakkı kullanım fiyatı, açıklama tarihinden önceki otuz gün içinde (26.12.2018 – 27.11.2018 dönemi) Borsa’da oluşan düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması alınarak hesaplanan 1.153 TL olarak belirlenmiştir

Bu kapsamda, İhlas Gayrimenkul Proje bu payları, pay sahibinin talebi üzerine, söz konusu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde 1 Kuruş nominal değerli 100 adet (1 Lot) pay için Borsa’da oluşan düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması olan 1.153 TL’den satın almakla yükümlüdür.

iii. Ayrılma Hakkı Kullanım Süreleri

“Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği” (II-23.1)’nin 9/6 fıkrasında;

“Ayrılma hakkının kullandırılması genel kurul tarihinden itibaren en çok altı iş günü içinde başlar. Ayrılma hakkının kullanım süresi on iş günüünden az yirmi iş günüünden fazla olamaz.”

hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda söz konusu hükme uygun olarak İhlas Gayrimenkul Proje, söz konusu ayrılma hakkını, yukarıda belirtilen şartları yerine getiren pay sahiplerine, genel kurul tarihinden itibaren en çok altı iş günü içinde başlamak kaydıyla, 10 iş günü süreyle aracı kurum aracılığıyla kullandıracaktır.

iv. Birleşme İşleminin Görüşüleceği Genel Kurul Toplantısının Gündeminde Yer Alacak Hususlar

“Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği” (II-23.1)’nin 9/4 fıkrasında;

“Önemli nitelikteki işlemlerin görüşüleceği genel kurul toplantısının gündeminde, bu kararlara muhalefet oyu kullanacak pay sahiplerinin ortaklıktan ayrılma hakkının bulunduğu hususu, bu hakkın kullanılması durumunda payların ortaklık tarafından satın alınacağı birim pay bedeli ve ayrılma hakkı kullanılmasına ilişkin işleyiş süreci yer alır.”

hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda söz konusu hükme uygun olarak birleşme işleminin görüşüleceği genel kurul toplantı gündeminde, bu karara muhalefet oyu kullanacak pay sahiplerinin ortaklıktan ayrılma hakkının bulunduğu hususu, bu hakkın kullanılması durumunda payların ortaklık tarafından satın alınacağı birim pay bedeli ve ayrılma hakkı kullanılmasına ilişkin işleyiş süreci yer alacaktır. Ayrılma hakkının kullanımına ilişkin süreler de genel kurul gündeminde belirtilerek Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi yanında KAP vasıtasıyla yatırımcıların bilgisine sunulacaktır.

v.Ayrılma Hakkı Kullanımına Aracılık Edecek Aracı Kurum

“Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği” (II-23.1)’nin 9/7 fıkrası uyarınca ayrılma hakkının aracı kurum vasıtasıyla kullandırılması zorunludur. Bu amaçla, İhlas Gayrimenkul Proje, aracılık hizmeti için Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ile sözleşme yapmıştır.

vi.Ayrılma Hakkını Kullanım Süreci ve Pay Sahiplerine Yapılacak Ödeme

Ayrılma hakkını kullanacak olan pay sahipleri, ayrılma hakkına konu payları İhlas Gayrimenkul Proje adına alım işlemlerini gerçekleştirecek aracı kuruma, kamuya açıklanan ayrılma hakkının kullanım sürecine ilişkin ilan edilen çerçevede ve genel hükümler doğrultusunda teslim ederek satışı gerçekleştireceklerdir. Ayrılma hakkını kullanmak için aracı kuruma başvuran pay sahiplerine pay bedelleri en geç satışı takip eden iş günü tam ve nakden ödenecektir.

Ayrılma hakkını kullanmak isteyen pay sahipleri, bu hakkı grup ayırımına bakılmaksızın sahip oldukları payların tamamı için kullanmak zorundadır.

Ayrılma hakkı kullanım tutarına ilişkin İhlas Gayrimenkul Proje tarafından “Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği” (II-23.1)’nin 9. maddesinin 5. fıkrası anlamında 10.000.000 TL olarak belirlenmiş bir üst sınır veya toplam maliyet bulunmaktadır. Belirlenen üst sınır aşıldığı takdirde işbu “Birleşme” işleminden vazgeçilebileceği/vazgeçilmeyeceği hususu, işbu “Birleşme” işleminin onaya sunulacağı olağanüstü genel kurul toplantısı gündem maddesinden hemen sonra gelmek üzere ayrı bir gündem maddesi olarak genel kurul toplantısı gündemine alınacak olup, pay sahiplerinin onayına sunulacaktır ve Genel Kurul’un kararı doğrultusunda vazgeçilebilir.

Ayrılma hakkı doğan tüm pay sahiplerinin birleşme işleminin onaylanacağı genel kurul toplantısına katılarak olumsuz oy vermeleri ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleterek ayrılma haklarını kullanmak istemelerin durumunda toplam ayrılma hakkı tutarı aksi bir genel kurul kararı alınmadığı sürece 10.000.000 TL olacaktır.

B) Ayrılma Akçesi ve Denkleştirme Ödemesi:

TTK anlamında ayrılma akçesi veya denkleştirme ödemesi öngörülmemiştir.

IX.Birleşme İşleminin Sonuçları ve Etkileri

A.Ortaklar Üzerindeki Yükümlülükler

Devralan ve Devrolunan Şirketler'in ortaklarına birleşme dolayısıyla herhangi bir ek ödeme ve diğer kişisel edim yükümlülüğü ve kişisel sorumluluk yüklenmemiştir.

B.Birleşmenin Birleşmeye Katılan Şirketlerin İşçileri Üzerindeki Etkileri

Devrolunan Şirket İhlas İnşaat Holding A.Ş. bünyesinde 4 kişi çalışmaktadır. Bu işlemin çalışanlar üzerinde herhangi bir etkisi olmayacaktır.

Birleşme işleminin Devralan Şirket İhlas Gayrimenkul Proje'nin çalışanlarının hakları üzerinde herhangi bir değişiklik söz konusu olmayacaktır.

İhlas İnşaat'tan yapılacak çalışan devri neticesi gerek mevcut çalışanlarının ve yöneticilerinin görev tanımları ve pozisyonlarında gerekse şirketin genel organizasyon yapısında gereken değişiklikler yapılacaktır.

C.Birleşmenin Birleşmeye Katılan Şirketlerin Alacaklıları Üzerindeki Etkileri

Birleşme sonucunda tasfiyesiz infisah edecek olan Devrolunan şirketin 3. Kişilere olan borçları yapılmış anlaşma şartları ve Türk Ticaret Kanunu ve ilgili sair mevzuat hükümleri uyarınca vadelerinde Devralan şirket tarafından tam ve eksiksiz olarak ödenecektir.

Devrolunan şirketin vadesi geldiği halde alacaklılarının müracaat etmemesi nedeniyle ödenmemiş olan borçlarıyla vadesi gelmemiş ve/veya ihtilaflı bulunan borçlarına ilişkin olarak 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri hükmü çerçevesinde hareket edilecektir.

1.Alacaklara ilişkin hususlar:

Devir İhlas Gayrimenkul Proje ile İhlas Gayrimenkul Proje'ya katılma yoluyla devrolacak İhlas İnşaat'ın genel kurullarının bu konuda alacakları birleşme kararının devralacak İhlas Gayrimenkul Proje'nin kayıtlı bulunduğu İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun tescili ile hüküm kazanacak olup devrolunan İhlas İnşaat'ın tüm hak, alacak, borç ve yükümlülükleri yukarıda sözü edilen tescil keyfiyetinin yerine getirilmesiyle TTK hükümlerine de uygun olarak devralan İhlas Gayrimenkul Proje'ye intikal edecektir. Bu suretle, İhlas Gayrimenkul Proje tarafından devralınan ve birleşme öncesinde İhlas İnşaat'a ait olan üçüncü şahıslara olan tüm borç ve mükellefiyetler ile yapılmış anlaşma şartları ve Türk Ticaret Kanunu ve ilgili sair mevzuat hükümleri uyarınca vadelerinde devralan İhlas Gayrimenkul Proje tarafından tam ve eksiksiz olarak yerine getirilecektir.

2.Alacakların Teminat Altına Alınması

TTK'nın 157/1. maddesine uygun olarak birleşmeye katılan İhlas Gayrimenkul Proje ve İhlas İnşaat'ın alacaklıları birleşmenin hukuken geçerlilik kazanmasından (tescil edilmesinden) itibaren üç ay içinde istemde bulunurlarsa devralan İhlas Gayrimenkul Proje bunların alacaklarını teminat altına alır.

TTK'nın 157/1. maddesine uygun olarak birleşmeye katılan İhlas Gayrimenkul Proje ve İhlas İnşaat'ın alacaklılarına Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yedişer gün aralıklarla üç defa yapacakları ilanla ve ayrıca internet sitelerine konulacak ilanla haklarını bildirirler.

TTK'nın 157/4. maddesine uygun olarak diğer alacaklıların zarara uğramayacaklarının anlaşılması halinde yükümlü şirket teminat göstermek yerine borcu ödeyebilir.

Birleşmeye taraf Şirketlerin kredi sözleşmeleri ve yürürlükteki diğer sözleşmeler birleşme işlemine engel teşkil eden hüküm içermemektedir.

D.Vergi Borçları ve Bildirim

Devralan şirket, birleşme ile infisah edecek devrolan şirketin tahakkuk etmiş ve birleşme tarihine kadar tahakkuk edecek tüm vergi borçlarını ödeyeceğine ve diğer yükümlülüklerini yerine getireceğine dair bir taahhünameyi yasal süresi içerisinde devrolan şirketin bağlı olduğu vergi dairesi müdürlüğüne verecek, talep halinde yeterli teminat da gösterecektir.

Birleşme işleminin tarafları, birleşme işleminin Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edildiği tarihten itibaren en geç 30 gün içinde, birleşme sonucu tasfiyesiz infisah edilecek olan Devrolunan Şirket'in devir bilançosunu ve gelir bilançosunu da ekleyerek, devir tarihi itibarıyla hazırlayacakları ve müştereken imzalayacakları Devrolunan Şirket'e ait kurumlar vergisi beyannamesini Devrolunan Şirket'in bağlı bulunduğu vergi dairesi müdürlüğüne vereceklerdir.

E)Devrolunan Şirket'in Mal ve Haklarının Listesi

Devrolunan Şirket, Türkiye Patent ve Marka Kurumu nezdinde tescil edilmiş bulunan marka patent veya faydalı model olmadığını kabul ve beyan eder.

Ayrıca, Devrolunan Şirket'e ait Trafik Tescil Şube Müdürlüğü'ne kayıtlı araçlar bulunmamaktadır.

Devrolunan Şirket markalar ve araç dışında, tapu ve gemi sicilleri ile benzeri sicillerde kayıtlı bulunan başkaca bir mal veya hakkının bulunmadığını kabul ve beyan eder.

İhlas İnşaat'ın 31.12.2018 tarihi itibariyle maddi ve maddi olmayan duran varlıkların tamamı itfa olduğundan, birleşmeye esas finansal tabloları itibariyle ilgili kalemlerin bakiyesi bulunmamaktadır.

X.Birleşme işlemi ile ulaşılmak istenen hedeflerin gerçekleştirilmesini önleme ihtimali bulunan muhtemel riskler:

Birleşme işlemi ile ulaşılmak istenen hedeflerin gerçekleştirilmesini önleme ihtimali bulunan muhtemel riskler aşağıda belirtilmektedir:

a) Birleşme işleminin, Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin (II-23.2) 6. maddesinin birinci fıkrası uyarınca, 31.08.2019 tarihine kadar İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. ile İhlas İnşaat Holding A. Ş. genel kurulları tarafından onaylanması gerekmekte olup, genel kurulların belirtilen tarihe kadar veya Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygun görülecek daha ileri bir tarihe kadar toplanarak işlemi onaylayamaması halinde birleşme işlemi 31.12.2018 tarihli finansal tablolar ile yapılamayacaktır.

b) Birleşme işleminin İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. ve İhlas İnşaat Holding A. Ş. genel kurullarında onaylanamaması düşük de olsa ihtimal dâhilindedir.

3.SONUÇ

Bu Rapor'da yer alan bilgiler ve gerekçelerle adil ve makul olduğu Uzman Kuruluş tarafından tespit edilen oran doğrultusunda, İhlas Gayrimenkul Proje'nin İhlas İnşaat Holding A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifi ile bir bütün halinde birlikte devralması suretiyle İhlas Gayrimenkul Proje bünyesinde birleştirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

EK 1: Devralan Şirket ile Devrolunan Şirket yönetim kurulu üyelerince imzalanan 21.05.2019 tarihli Birleşme Sözleşmesi

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve
Ticaret A.Ş.

İhlas İnşaat Holding A.Ş.

Sedat Kurucan
Y.K. Başkanı

Abdullah Tuğcu
Y.K. Üyesi

Zeki Celep
Y.K. Başkanı

Mahmut Kemal Aydın
Mali İşlerden Sorumlu
Murahhas Aza