Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

İHLAS GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME VE TİCARET A.Ş.

İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca ...../...../2020 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 665.538.887 TL'den 1.000.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 334.461.113 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 Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.vakifyatirim.com.tr 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 değerleme 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 öngörüleri 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 Naza No:1 Yenibosna-Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D.: 636 003 7066
Ödenmiş Sermaye: 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Edebali Mardin Cad. Park Maya Sitesi
E-2/A Blok No:8 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (212) 352 36 77 Fax: (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8399
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 6
2. ÖZET 8
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER 23
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 24
5. RİSK FAKTÖRLERİ 26
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER 28
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 30
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER 34
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER 40
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 44
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI 49
12. EĞİLİM BİLGİLERİ 49
13. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ 50
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER 50
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 56
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI 57
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 60
18. ANA PAY SAHİPLERİ 61
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER 62
20. DİĞER BİLGİLER 64
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 68
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 68
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER 73
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR 79
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 88
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER 89
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ 89
28. SULANMA ETKİSİ 91
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER 92
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI 94
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 103
32. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 104
33. EKLER 105

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez: Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No: 1/1 Yenibosna-Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Faks: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMA	TANIM
APK	Araştırma Planlama Koordinasyon
Aracı Kurum/Kuruluş/Vakıf Yatırım	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
A.Ş.	Anonim Şirket
BİAŞ/BİST/Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
BKK	Bakanlar Kurulu Kararı
Bkz.	Bakınız
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
COVID-19	Yeni Koronavirüs Hastalığı
DDK	Devlet Denetleme Kurulu
Doç. Dr.	Doçent Doktor
GRUP	İhlas Holding A.Ş. ile Bağlı Ortaklık ve İştirakleri
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
Hiz. Ltd. Şti.	Hizmetleri Limited Şirketi
IBAN	International Bank Account Number (Uluslararası Banka Hesap Numarası)
IHLGM/Şirket/İhraçcı	İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
ISIN	International Securities Identification Number (Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası)
İ.S.M.M.M.O	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Odası
İ.T.Ü.	İstanbul Teknik Üniversitesi
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi
KGK	Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
KYBF	Kurumsal Yönetim Bilgi Formu
m^2	Mertrekare
Mah.	Mahalle
Md.	Madde
MDV	Maddi Duran Varlık
MKEK	Makina ve Kimya Endüstrisi Kurumu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu
MKS	Merkezi Kayıt Sistemi
No	Numara
Prof. Dr.	Profesör Doktor
San. ve Tic.	Sanayi ve Ticaret

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
No:14 Yenibosna-Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8369
Mersis No: 0922-0883-5900017

SEKA	Türkiye Selüloz ve Kağıt Fabrikaları
S.M.M.M	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
Tel	Telefon
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TOBB	Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TUSAŞ	Türk Uçak Sanayii Anonim Ortaklığı
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
URF	Kurumsal Yönetim Uyum Raporu
USD	Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi
U.V.K.	Uzun Vadeli Karşılıklar
Vb.	Ve Benzeri
V.U.K.	Vergi Usul Kanunu
Y.K.	Yönetim Kurulu
YMM	Yeminli Mali Müşavir
Yrd.	Yardımcı

İnkas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 27 Ekim Cad. İnkas Plaza No:11 Yenibosna-Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 638 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F-2A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (212) 352 35 77 Faks: (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8369
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

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:4/A/1 Yenibosna-Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 36 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8369
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

İhraççı **İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No: 1 Yenibosna-Bahçelievler/İST Yenibosna V.D. : 636 003 7066 Ticaret Sicili Sermaye : 665.538.887 TL **Sedat KURUCAN** **Yönetim Kurulu Başkanı** **18.09.2020** **Bekir EREN** **Genel Müdür** **18.09.2020**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş **Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi A-3/A Blok No: 18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20 www.vakifyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 357228 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359 Mersis No: 0-9220-0080-2000001 **Sezai ŞAKLAROĞLU** **Genel Müdür Yardımcısı** **18.09.2020** **Başak Akdoğan ALPATA** **Müdür** **18.09.2020**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim ve Değerleme Raporlarını hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı Soyadı Görevi	**Sorumlu Olduğu Kısım**
İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. Hayati Çiftlik Sorumlu Denetçi	31.12.2017 Bağımsız Denetim Raporu
İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş Salim Akgül Sorumlu Denetçi	31.12.2018 Bağımsız Denetim Raporu
İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. Salim Akgül Sorumlu Denetçi	31.12.2019 Bağımsız Denetim Raporu
İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. Hayati Çiftlik Sorumlu Denetçi	30.06.2020 Bağımsız Denetim Raporu
İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. Salim Akgül Sorumlu Denetçi	30.06.2019 Bağımsız Denetim Raporu
Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	2019 yılı Gayrimenkul Değerleme Raporları

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No:1 Kat:11 Yenibosna-Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akıl Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi E-7 A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Faks: 0(212) 352 35 78
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

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 özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.**
A. 2	**İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	İzahname daha sonra kullanılmayacaktır.

B-İHRAÇÇI		
B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret Anonim Şirketi
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**	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. Şirket'in ağırlıklı faaliyeti inşaat sektöründe olup, halen Bizimevler 8 ve Marmara Evleri 4 inşaat projelerini yürütmektedir.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No:11/11 Yenibosna-Bahçelievler/İSTANBUL Yenibosna V.D.: 636 003 7066 Tescilli Sermaye: 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34333 İSTANBUL Tel:0(212) 352 35 71 Faks:0(212) 352 36 20 www.vakifyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 357228 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8369 Mersis No: 0-9220-0883-5900017

	etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörlerde; gerek yurt içi gerekse yurt dışında gelişen ekonomideki dalgalanmalar, faiz oranları ve kurdaki değişimler önemli rol oynamaktadır. Şirketin ağırlıklı faaliyetlerini sürdürdüğü inşaat sektörü Türkiye ekonomisi içinde önemli bir ağırlığa sahiptir. 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. Sektör 2015, 2016 ve 2017 yıllarında en hızlı büyüyen sektörler arasında yer almıştır. Sektör 2018 yılının ilk çeyreğinde, önceki yılın ilk çeyreğine göre %6,9 ile yüksek oranlı büyüme gösterebilmiştir. Ancak ikinci çeyreğinde sahip olduğu potansiyeli yansıtamayarak, ülke ekonomisindeki gelişmelere paralel önceki yılın aynı dönemine göre sadece %0,8 artış göstermiştir. 2019 yılı genelinde, uluslararası ticarette yaşanan korumacılık eğilimi ve büyük merkez bankalarının faiz artırım politikaları, küresel likidite hareketlerini önemli ölçüde kısıtlamıştır. Söz konusu gelişmelerin, inşaat maliyeti endeksine etkileri de net bir şekilde gözlemlenmiştir. TUİK verilerine göre, 2019 yılının Aralık sonu itibariyle inşaat maliyet endeksi 195,25 seviyesinde gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,76 oranında artış göstermiştir. 2019 yılı son çeyreği gerek ekonomik gerekse ticari faaliyetlerin oldukça canlı olduğu bir dönem olmuştur. Süreç 2020 yılının ilk iki aylık döneminde de devam etmiştir. Mayıs ayında açıklanan 2020 yılı ilk çeyreğine ait büyüme rakamları da yukarıda ifade ettiğimiz tespiti doğrular niteliktedir. GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 yükselmiştir. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde ise 2020 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %12,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,7, sanayi %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,6, hizmetler %3,4, tarım %3,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve finans ve sigorta faaliyetleri %1,6 artmıştır. İnşaat sektörü ise %1,5 azalmıştır. 2020 Mart ayı itibarı ile küresel bir boyuta ulaşan COVID-19 salgını diğer ülkeler gibi Türkiye'yi de etkilemiştir. Ancak, bu süreçte konut kredisi faiz oranlarında yaşanan düşüş, sektörün canlanmasında etkili olmuştur. TÜİK Haziran 2020 verilerine göre ilk defa satılan konut sayısı, geçen yılın aynı döneme göre %152 artış gösterirken, Temmuz 2020'de %74,5 ve Ağustos 2020'de %28,3yükselmiştir. Yine TÜİK verilerine göre 2020 yılının ilk 8 ayında COVID-19 sebebi ile yaşanan pandemi sürecine rağmen konut satışları 1.024.534 adet olarak gerçekleşmiş ve 2019'a göre %42,6 artış göstermiştir. Pandemi döneminde başta konut kredi faiz oranlarının düşürülmesi sektörün toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İlnas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İlnas Plaza
No: 11/11 Yenibosna-Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
B-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 351 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8369
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

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 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. TCMB'nin faiz indirim politikası ile paralel konut kredi faizleri de düşüş eğilimine girmiştir, bu durum da konut talebini olumlu yönde etkilemiştir. Diğer yandan, 2019 Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19, gerek küresel ekonomi gerekse de Türkiye ekonomisi açısından belirsizlik oluşturmaktadır. Artan aşağı yönlü risklere karşı, başta gelişmiş ülkeler olmak üzere son dönemde ülkelerin maliye ve para politikası önlemlerini hızlı bir şekilde devreye aldıkları görülmektedir. COVID-19 nedeniyle genel ekonomi üzerinde artan risklerin inşaat sektörüne olası etkileri ve buna karşı alınacak önlemler, sektörün ve Şirket'in büyüme performansı açısından önem arz etmektedir.
B.5	**İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**	Şirket İhlas grubu içinde faaliyet göstermektedir. İhlas Grubunda yer alan şirketlerden İhlas Holding A.Ş., İhlas Ev Aletleri İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş., İhlas Gazetecilik A.Ş.(Türkiye Gazetesinin sahibi) ve İhlas Yayın Holding A.Ş. halka açık olup BİST'te işlem görmektedir. Gruba dahil şirketlerden bazıları ise; İhlas Haber Ajansı A.Ş., İhlas Pazarlama A.Ş., Kuzuluk Kaplıca İnşaat Turizm Sağlık ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş., TGRT Haber TV A.Ş., TGRT Dijital TV Hizmetleri A.Ş., İhlas Net A.Ş., İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş., Armutlu Tatil ve Turizm İşletmeleri A.Ş., İhlas İnşaat Proje Taahhüt Turizm ve Ticaret A.Ş. Grup şirketlerinden İhlas Ev Aletleri İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş., İhlas Holding A.Ş. ve İhlas Pazarlama A.Ş. şirketin ortaklarıdır.
B.6	**Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi**	Şirketin 30.06.2020 tarihi itibariyle doğrudan pay sahipliğine ilişkin bilgi:

Ortağın Ticaret Unvanı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
İhlas Holding A.Ş.	130.020.345,06	19,54	19,54
İhlas Ev Aletleri İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	25.733.270,25	3,87	3,87
Ahmet Mücahid Ören	476.944,00	0,07	0,07
İhlas Pazarlama A.Ş.	8.300.000,00	1,25	1,25
Halka Açık Kısım	501.008.327,69	75,27	75,27
TOPLAM	**665.538.887,00**	**100,00**	**100,00**

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 : 665.538.887 TL

YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.yakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9720088359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

	İhraçcının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi **Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraçcının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraçcıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanlar ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi**	Şirketin 30.06.2020 tarihi itibariyle dolaylı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir. **Ortağın Ticaret Unvanı** / **Pay Oranı (%)** / **Pay Tutarı (TL)** Halka açık kısım / 96,93 / 645.135.621 Diğer / 3,07 / 20.403.266 **Toplam** / **100,00** / **665.538.887** Şirketin sermayesini temsil eden paylar arasında grup ayırımı bulunmamakta olup, her bir ortağa ait 1 adet payın 1 oy hakkı bulunmaktadır. Dolayısıyla imtiyazlı pay bulunmamaktadır. Yoktur.
B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraçcının 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. Şirket'in toplam varlıkları 2017 yılında 164.767.212 TL, 2018 yılında 252.536.760 TL, 2019 yılında 1.449.728.963 TL, 01.01-30.06.2020 döneminde 1.342.626.924 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in toplam kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakları toplamı 01.01.-31.12.2017 döneminde 51.482.244 TL, 01.01.-31.12.2018 döneminde 141.820.648 TL, 01.01.-31.12.2019 döneminde 931.260.369 TL, 01.01.-30.06.2020 döneminde 819.238.024 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in özkaynaklar toplamı 01.01.-31.12.2017 döneminde 113.284.968 TL, 01.01-31.12.2018 döneminde 110.716.112 TL 01.01.-31.12.2019 döneminde

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No:1 K:11 Yenibosna/İstanbul
Yenibosna V.D. : 656 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 317228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

518.468.594 TL 01.01.-30.06.2020 döneminde 523.378.900 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket 2019 yılı içerisinde İhlas İnşaat Holding A.Ş. ile devralma yoluyla birleşeme gerçekleştirmiştir. Bu birleşme ile İhlas İnşaat Holding nezdinde devam eden inşaat projeleri de Şirketin konsolide finansal tabloları çatısı altına girmiştir. Şirket ve bağlı ortaklıkları yıllara sari inşaat işlemi yaptığından TFRS 15 standartı gereği avans karşılığı yapılan satışlarda, mamul teslim edilip faturalanıncaya kadar kontrol Şirket veya bağlı ortaklığında kalmakta olup mamul teslim edilip faturalanınca hasılat doğmaktadır. Yıllar itibari ile hasılat kalemlerindeki değişim ve bu kaleme bağlı olarak diğer gelir tablosu kalemlerinde değişim yukarıda izah edilen sebep iledir.

Konsolide Bilanço

Seçilmiş Finansal Bilgiler(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2019	Sınırlı Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2020
Dönen Varlıklar	**127.723.978**	**211.016.703**	**1.175.397.285**	**1.102.862.175**
Nakit ve Nakit Benzerleri	13.676.031	181.873	11.592.252	11.668.501
Finansal Yatırımlar	106.176	106.176	109.187	16.214.818
Ticari Alacaklar	15.000.203	77.107.762	396.101.564	417.455.043
Diğer Alacaklar	97.780	97.780	7.334.386	8.351.618
Stoklar	71.962.190	93.185.902	504.158.305	389.376.413
Peşin Ödenmiş Giderler	24.363.839	35.676.496	213.722.882	212.676.876
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	21.227	30.623	829.421	840.636
Diğer Dönen Varlıklar	2.496.532	4.630.091	41.549.288	46.278.270
Duran Varlıklar	**37.043.234**	**41.520.057**	**274.331.678**	**239.754.749**
Ticari Alacaklar	--	--	140.259.251	81.667.615
Kullanım Hakkı Varlıkları	--	--	5.635.493	6.200.068
Maddi Duran Varlıklar	231.594	144.811	1.541.500	1.702.103
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15.293.322	14.913.053	8.137.539	7.960.728
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	19.435.805	21.386.277	29.218.660	29.218.660

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No:11 8/11 Yenibosna-Bahçelievler/İSTANBUL
Yenibosna V.D. : 656 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
B-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 [illegible]
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: [illegible]
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8369
Mersis No: 0-9220-0883-[illegible]

Ertelenmiş Vergi Varlığı	1.796.503	4.786.069	15.958.136	18.077.742
Peşin Ödenmiş Giderler	--	--	72.718.740	94.055.222
Toplam Varlıklar	**164.767.212**	**252.536.760**	**1.449.728.963**	**1.342.616.924**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**48.249.156**	**44.940.558**	**604.214.462**	**398.097.293**
Finansal Borçlar	-	-	43.783.839	15.758.464
Ticari Borçlar	47.048.447	43.244.234	171.410.106	107.423.553
Ertelenmiş Gelirler	220.675	309.631	376.497.652	245.716.952
Kısa Vadeli Karşılıklar	599.155	261.275	3.504.938	7.068.041
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**3.233.088**	**96.880.090**	**327.045.907**	**421.140.731**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	31.584.045	57.890.035
Uzun Vadeli Karşılıklar	683.137	1.109.451	7.387.569	8.021.037
Ertelenmiş Gelirler	-	91.417.672	279.117.239	348.118.157
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.005.833	1.765.478	6.426.180	4.256.410
Özkaynaklar	**113.284.968**	**110.716.112**	**518.468.594**	**523.378.900**
Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar	113.758.450	111.367.602	518.835.112	523.787.199
Azınlık Payları	(473.482)	(651.490)	(366.518)	(408.299)
Toplam Kaynaklar	**164.767.212**	**252.536.760**	**1.449.728.963**	**1.342.616.924**

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No:2/A Yenibosna/BAKIRKÖY/İST
Yenibosna V.D. : 036 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 2
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 320228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 835
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Konsolide Gelir Tablosu

Seçilmiş Finansal Bilgiler (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 31.12.2019	Sınırlı Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2020	Sınırlı Denetimden Geçmiş Konsolide 30.06.2019
Brüt Kar/Zarar	1.260.543	1.517.104	21.890.426	12.049.634	4.221.094
Faaliyet Karı/Zararı	(1.262.488)	(6.453.462)	30.525.214	3.932.275	414.094
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	(2.231.092)	(1.951.047)	42.527.981	5.067.829	9.668.437
Dönem Karı/Zararı	(2.231.092)	(1.951.047)	42.527.981	5.067.829	9.668.437
Dönem Karının/Zararın ın Dağılımı					
Azınlık Payları	(59.344)	(178.008)	(2.269)	(41.482)	(27.488)
Ana Ortaklık Payları	(2.171.748)	(1.773.039)	42.530.250	5.109.311	9.695.925
Pay Başına Kazanç/Kayıp	(0,0268)	(0,0139)	0,1010	0,0076	0,0337

B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur
B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Yoktur.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	01.01-31.12.2017, 01.01-31.12.2018, 01.01-31.12.2019, 01.01-30.06.2019 ve 01.01-30.06.2020 dönemlerine ait dönemlerine ilişkin Bağımsız 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."

İnlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İnlas Plaza
Sokak No:11 Yenibosna Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (212) 362 35 77 Fax: 0(212) 352 35 30
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

B. 11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	Şirket, net işletme sermayesini (dönen varlıklar – kısa vadeli yükümlülükler) şeklinde hesaplamakta olup, 01.01-31.12.2017, 01.01-31.12.2018, 01.01-31.12.2019 ve 01.01-30.06.2020 finansal tablolarına göre net işletme sermayesi tutarlarına aşağıda yer verilmektedir.

TL	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Dönen Varlıklar	127.723.978	211.016.703	1.175.397.285	1.102.862.175
Kısa Vadeli Yükümlülükler	48.249.156	44.940.558	604.214.462	398.097.293
Net İşletme Sermayesi	**79.474.822**	**166.076.145**	**571.182.823**	**704.764.882**

İşletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılamaktadır.

C. SERMAYE PİYASASI ARACI

C. 1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi**	Şirket'in 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 665.538.887 TL olan çıkarılmış sermayesi %50,25418 oranında tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.000.000.000 TL'ye çıkarılarak 334.461.113 TL nominal değerli paylar 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 paylar Borsa'da satılacaktır.
C. 2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	Paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.
C. 3	**İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı**	Şirketin mevcut çıkarılmış sermayesi 665.538.887 TL olup, ihraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı 66.553.888.700 adettir.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No:11/11 Yenibosna-Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Büyükdere Mardin Cad. Park Maya Sitesi F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (212) 352 35 77 Fax: (0212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

	Her bir payın nominal değeri	Her bir payın nominal değeri 0,01 TL'dir. Borsa'da işlem birimi 1TL/1lot olup, Şirket için 1 lot 100 adet paya denk gelmektedir.
C. 4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi**	*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 434, 435, 436, SPKn madde 30) *Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn madde 14, TTK madde 437) *İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 446, 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 İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği II-23.3) *Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.2) *İtfa Geri Satma Hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği II-5.1)
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 yapılıp yapılmadığı veya yapılıp**	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. (BİST Kotasyon Yönergesi madde 41) Şirketin payları IHLGM koduyla BİST Ana Pazar-Grup 1'de işlem görmektedir. Bu sermaye artırımı sebebiyle ihraç ve halka arz edilecek paylar BİST Ana Pazar-Grup 1'de işlem görecektir.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No: 11 A Yenibosna-Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 630 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akıllıbahçe Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0922-0883-5900017

	yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	
C. 7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	Şirketin internet sitesinde ve KAP'ta yayımlanan Kar Dağıtım Politikası aşağıda yer almaktadır. "Pay sahiplerinin beklentileri, Şirketin, 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 ve benzeri mevzuat ile Şirket esas sözleşmesinin ilgili hükümleri çerçevesinde yatırımcıların temettü geliri elde etmeleri için; **a)** Dönem karından mevzuat ve Şirket esas sözleşmesinin ilgili hükümleri gereğince ödenmesi ve ayrılması zaruri meblağlar düşüldükten sonra yıllık bilançoda görülen net kardan, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktardan, ödenmiş sermayenin yüzde yirmisine ulaşıncaya kadar safi karın %5 i nispetinde kanuni yedek akçe ayrılır. **b)** Kalan tutara varsa yıl içinde yapılan bağış tutarı ilave edilerek bulunan meblağ üzerinden, %5 oranında birinci temettü ayrılır. **c)** Genel Kurul, yönetim kurulu üyeleri ile çalışanlara ve çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kurumlara kar dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir. Ancak yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez. **ç)** Yönetim Kurulu üyeleri ile çalışanlara ve çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kurumlara dağıtılacak kar payı oranı hakkında herhangi bir oran belirlenmemiş olup, bu konuda Sermaye Piyasası Kanunu, Tebliğ ve ilke kararları geçerlidir. **d)** Yukarıda a, b ve c bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan tutarın ne oranda dağıtılacağı, Şirket ve pay sahiplerinin menfaatleri ile dikkate alınarak, Yönetim Kurulu tarafından tespit edilir ve Genel Kurulun görüşüne sunulur. Genel Kurul söz konusu teklifi aynen veya değiştirerek kabul veya red edebilir. Genel Kurulca Yönetim Kurulu'nun teklif edeceği kar dağıtım oranının üzerinde kar dağıtım kararı alınması her zaman mümkündür. **e)** Kar payı dağıtım kararı verildiği takdirde, dağıtımın nakden ve/veya bedelsiz şeklinde dağıtılması hususu Şirket Yönetim Kurulu'nca karara bağlanır ve Genel Kurul'un onayına sunulur.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No:1/A/11 Yenibosna/İSTANBUL
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F-Blok Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 552228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8369
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

		f) Kar payı ödemeleri ile ilgili ödeme zamanı Yönetim Kurulu tarafından tespit edilerek, Genel Kurulun görüşüne sunulur. Yasal düzenlemeler ve Şirket esas sözleşmesinin 35. maddesi dikkate alınarak kanuni süreler içerisinde Yönetim Kurulunun teklifi ve Ortaklar Genel Kurulu'nun tasvibini müteakip yine Genel Kurul'un tespit ettiği tarihte ortaklara dağıtılır. **g)** Kar payının nakden dağıtılması kararı verildiği takdirde, dağıtımına karar verilen Genel Kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir. Taksit sayısı Genel Kurul tarafından veya genel kurul tarafından açıkça yetkilendirilmesi şartıyla yönetim kurulu tarafından belirlenir. **h)** Kar payı dağıtımında imtiyaz söz konusu değildir. Kar payları mevcut payların tamamına bunların ihraç ve iktisap tarihine bakılmaksızın eşit olarak dağıtılır. **ı)** Genel Kurul tarafından Yönetim Kurulu'na yetki verilmiş olması halinde ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulunun ilgili düzenlemelerine uymak şartı ile ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir. **i)** Bir hesap döneminde verilecek toplam kar payı avansı bir önceki yıla ait dönem karının yarısını aşamaz. Genel kurul tarafından yönetim kuruluna verilen kar payı avansı dağıtma yetkisi, bu yetkinin verildiği yıl ile sınırlıdır. Bir önceki yılın kar payı avansı tamamen mahsup edilmediği sürece, ek bir kar payı avansı verilmesine ve/veya kar payı dağıtılmasına karar verilemez."

D. RİSKLER

D. 1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	Şirket'in faaliyetlerine ilişkin önemli riskler; kredi, likidite, karşı taraf, piyasa, döviz kuru ve faiz oranına ilişkin risklerdir. Şirket'in içinde yer aldığı sektöre ilişkin önemli riskler ise; makroekonomik riskler, jeopolitik riskler, hammadde riski, imar ve ilgili mevzuatlardan kaynaklanan riskler ile diğer risklerdir.
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 riski:** Şirketler tarafından nakit olarak veya bedelsiz pay şeklinde kar dağıtılabilmektedir. Zarar durumunda, kar payı dağıtılmaması riski bulunmaktadır. Ayrıca dağıtılabilir dönem karı olussa dahi Şirket'in kar

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No:4 Yenibosna Bahçelievler/İST Yenibosna V.D.: 636 003 7066 Tescilli Sermaye: 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Büyükdere Caddesi Maslak Park Maya Sitesi F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20 www.vakifyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 857828 Boğaziçi Kurumlar V.D. 322 008 8359 Mersis No: 0-9220-0883-5900017

		payı dağıtım politikası kapsamında kar payı dağıtımı yapılmaması yönünde bir karar alınabilir. Kar payı dağıtımı Genel Kurul'un onayına tabidir. **b)Sermaye kazancı riski**: Payın fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen gelirlerdir. Payların BİST't e oluşan piyasa değerindeki 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 piyasası (BİST) satış baskısı altında kalabilir. Böyle bir durumda Şirket'in paylarında 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 Şirket'in yönetimsel ve finansal görünümüne bağlı olarak Şirket'in paylarının 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**	İhraca ilişkin toplam maliyetin 1.088.250 TL olacağı tahmin edilmektedir. Tamamı nakit karşılığı ihraç ve halka arz edilecek 1 TL nominal değerli payların tamamı 334.461.113 TL olup, bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,0033 TL'dir. Ortaklığın ihraç ve halka arzdan elde edeceği net gelirin 333.372.863 TL olacağı tahmin edilmektedir. Aşağıda yer verilen tahmini maliyetlerden, talepte bulunacak yatırımcılardan talep edilecek maliyet kalemi bulunmamaktadır. Tahmini Maliyetler;

Harcama Kalemleri	Tutar (TL)
SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	668.922,23
BİST Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	105.355,25
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	17.559,21
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	133.784,45
Aracı Kurum Ücreti (BSMV dâhil)	157.500,00
İlan Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	5.128,87
Toplam	**1.088.250**

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
No: 1 Kat: 11 Yenibosna-Bahçelievler/İSTANBUL
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Plaza
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicili No: 347220
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Vergi No: 0-9220-0883-5900017

E. 2a	**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**	Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan ve tüm dünyaya yayılması ile birlikte Pandemi kapsamında sayılan COVID-19 virüsü sebebiyle toplumların yaşam şekilleri hızla değişmektedir. Pandemi yüzünden ekonomilerin belirli bir süre kapanması, insanların zorunlu olarak evlerinde kalması, bu süreçte uzaktan eğitim ve uzaktan çalışma süreçlerinin yaşanması nedeniyle insanların gereksinimleri değişmiştir. Yaşanan bu olaylar ile birlikte, her bir birey zorunlu olarak en çok vaktini konutlarında geçirmek durumunda kaldığından, yeni dönemde konut tercihleri eski alışkanlıkların çok ötesinde kalmaktadır. Daha önce yüksek katlı, şehir merkezlerine yakın konutlar tercih edilirken, yeni süreçte daha az katlı, doğa ile iç içe ve her bir bireyin kendine özgü alanı olabilecek sosyal alanları barındıran, ulaşım araçlarına ihtiyaç duymadan tüm ihtiyaçlarını karşılayabileceği ve kendi asgari ihtiyacı olan enerjisini üretebilen, çevre dostu konut projelerine talep artmaktadır. Bu kapsamda Şirket'imiz ve bağlı ortaklarımız yeni dönemde ihtiyaç duyulan bu tip projeleri yurt içinde ve yurt dışında geliştirebilmek, Bağlı ortaklıklarımız uhdesindeki turizm faaliyetleri devam eden şirketlerimizin faaliyetlerine sağlık turizmini de ekleyerek yeni dönem ihtiyaçlarına cevap verebilmek ve ileride ekonomilerin süreli kapanma durumlarında da gelir elde edebilmek için finansal yatırımlar yapabilmek adına sermaye artırım kararı almıştır. Yukarıda izah edilen yatırımlar şirketimiz tarafından bizzat yapılabileceği gibi, mevcut bağlı ortaklıklarımızın faaliyetlerine uygun olması durumunda bağlı ortaklıklarımız tarafından yapılacak sermaye artırımlarına iştirak edilerek, bağlı ortaklıklarımız nezdinde de yapılabilecektir. Şirketimizin mevcut sermayesi 665.538.887 TL olup, gelecek fonun yeni projeler ile finansal yatırımlarda kullanılması amacı ile %50,25418 oranında artırılarak 1.000.000.000 TL'ye çıkarılması kararlaştırılmıştır. Gelen fonun aşağıdaki şekilde yatırım kalemlerine paylaştırılması planlanmaktadır.

Açıklamalar	**Sermaye Artırımı Sonucu Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri**	
	Tutar	**Oran**
Yeni Projeler İçin Planlanan Tutar	200.000.000	%59,80
Finansal Yatırımlar	134.461.113	%40,20
	334.461.113	**%100,00**

E. 3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**	Şirket 665.538.887 TL olan çıkarılmış sermayesini tamamen nakden karşılamak suretiyle 334.461.113 TL artırarak 1.000.000.000 TL'ye çıkaracaktır. Sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır. Halka arz edilecek payların

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No:11/711 Yenibosna Bayraklı İZMİR
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ahmet Adnan Saygun Caddesi Nida Kule Maslak F-2/A Blok No:16 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357728
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8358
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

		mevcut (artırım öncesi) sermayeye oranı %50,25418'dir. Şirketimizin pay sahipleri, sahip oldukları payların %50,25418'i oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Mevcut pay sahiplerine yeni pay alma hakkı 1 lot (100 adet) payın nominal değeri olan 1,00 TL fiyat üzerinden kullandırılacaktır. 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 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 Vakıf Yatırım'ın (www.vakifyatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süreci içerisinde BİST'te 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/uyeler adresinde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0 (212) 298 21 00'dır. 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 İhlas Holding A.Ş. taahhütte bulunmuştur. İhlas Holding A.Ş.'nin vermiş olduğu taahhütname aşağıdadır. "İştiraklerimizden, 665.538.887 TL sermayeli İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.'nin yapacağı %50,254180 oranındaki bedelli sermaye artırımına hissemiz oranında katılmaya, Sermaye artırımı işleminde, halka arzdan arta kalan payların mevcudiyeti halinde, bu payların satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde, halka arz fiyatının ortalamasından aşağı olmamak üzere bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerek satın alınmasına, karar verilmiştir" İhraç edilecek paylar, kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.
E. 4	**Çatışan menfaatler de**	Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile Şirketin sermayesi artacak olup, aracılık hizmeti veren Vakıf Yatırım aracılık komisyonu elde edecektir.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. Merkez Mah. 19 Ekim Cad. İhlas Plaza No: A 11 Yenibosna-Bahçelievler/İST Yenibosna V.D. : 636 003 7066 Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Park Maya Sitesi F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL Tel: 0(212) 352 36 37 Fax: 0(212) 352 36 20 www.vakifyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 457128 Boğaziçi Kurumlar V.D. 322 008 8359 Mersis No: 0322008835900001

	dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	
E. 5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı** **Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi**	İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. Yoktur.
E. 6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** **Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları**	Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarının tamamını kullandıkları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin (pozitif) miktarı 0,0704 TL ve yüzdesi %8,95'tir. İhlas Holding A.Ş.'nin vermiş olduğu taahhüt çerçevesinde rüçhan hakkının tamamını kullanacağı ve diğer ortakların kullanmayacağı varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin (pozitif) miktarı 0,1511 TL ve yüzdesi %19,21 olup yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin miktarı 0,3625 TL ve yüzdesi ise %27,89'dur.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No:1 K:11 Yenibosna Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. 668 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 7 Fax: 0(212) 358 36 26
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

	durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	
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 birincil 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. MKK tarafından bedelli sermaye artırımı 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-30 Haziran 2020	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-31 Aralık 2019	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

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
No:1/A/11 Yenibosna Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 638 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 90
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9320-0883-5900017

1 Ocak-30 Haziran 2019	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 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
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

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

Bağımsız Denetim Şirketi Yönetim Kurulunun teklifi üzerine her yıl genel kurulda bir yıllığına seçilmektedir. Seçilen Bağımsız Denetim Şirketi seçildiği döneme ilişkin denetim dönemleri içinde denetim şirketinde değişiklik olmamış ancak sorumlu denetçide ekip rotasyonu nedeniyle değişiklik olmuştur. Denetçiler, süreleri boyunca Bağımsız Denetim çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir. Şirketimizin 01.01-31.12.2017, 01.01-31.12.2018, 01.01-31.12.2019, 01.01-30.06.2019 ve 01.01-30.06.2020 hesap dönemlerine ilişkin bağımsız denetim çalışmaları İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından yapılmıştır.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirketin konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları **www.ihlasgayrimenkul.com** ve **www.kap.org.tr** internet sitelerinde yer almaktadır.

Şirkete ait temel konsolide bilanço büyüklüklerine ve seçilmiş gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir.

Konsolide Bilanço

Seçilmiş Finansal Bilgiler(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2020
Dönen Varlıklar	**127.723.978**	**211.016.703**	**1.175.397.285**	**1.102.862.175**
Nakit ve Nakit Benzerleri	13.676.031	181.873	11.592.252	11.668.501
Finansal Yatırımlar	106.176	106.176	109.187	16.214.818
Ticari Alacaklar	15.000.203	77.107.762	396.101.564	417.455.043
Diğer Alacaklar	97.780	97.780	7.334.336	8.351.618

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No:1/A/21 Yenibosna-Bahçelievler/İST Yenibosna V.D.: 636 003 7066 Tescilli Sermaye: 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi B Blok No:18 Beşiktaş/İSTANBUL Tel:0(212) 352 33 77 Faks: 0(212) 352 36 20 www.vakifyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 359228 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8059 Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Stoklar	71.962.190	93.185.902	504.158.305	389.376.413
Peşin Ödenmiş Giderler	24.363.839	35.676.496	213.722.882	212.676.876
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	21.227	30.623	829.421	840.636
Diğer Dönen Varlıklar	2.496.532	4.630.091	41.549.288	46.278.270
Duran Varlıklar	**37.043.234**	**41.520.057**	**274.331.678**	**239.754.749**
Ticari Alacaklar	--	--	140.259.251	81.667.615
Kullanım Hakkı Varlıkları	--	--	5.635.493	6.200.068
Maddi Duran Varlıklar	231.594	144.811	1.541.500	1.702.103
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15.293.322	14.913.053	8.137.539	7.960.728
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	19.435.805	21.386.277	29.218.660	29.218.660
Ertelenmiş Vergi Varlığı	1.796.503	4.786.069	15.958.136	18.077.742
Peşin Ödenmiş Giderler	--	--	72.718.740	94.055.222
Toplam Varlıklar	**164.767.212**	**252.536.760**	**1.449.728.963**	**1.342.616.924**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	48.249.156	44.940.558	604.214.462	398.097.293
Finansal Borçlar	---	---	43.783.839	15.758.464
Ticari Borçlar	47.048.447	43.244.234	171.410.106	107.423.553
Ertelenmiş Gelirler	220.675	309.631	376.497.652	245.716.952
Kısa Vadeli Karşılıklar	599.155	261.275	3.504.938	7.068.041
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.233.088	96.880.090	327.045.907	421.140.731
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	31.584.045	57.890.035
Uzun Vadeli Karşılıklar	683.137	1.109.451	7.387.569	8.021.037
Ertelenmiş Gelirler	-	91.417.672	279.117.239	348.118.157
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.005.833	1.765.478	6.426.180	4.256.410
Özkaynaklar	**113.284.968**	**110.716.112**	**518.468.594**	**523.378.900**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	113.758.450	111.367.602	518.835.112	523.787.199
Azınlık Payları	(473.482)	(651.490)	(366.518)	(408.299)
Toplam Kaynaklar	**164.767.212**	**252.536.760**	**1.449.728.963**	**1.342.616.924**

İlkas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İlkas Plaza No:11/A/1 Yenibosna Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescili Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Edulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 35 70
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Konsolide Gelir Tablosu

Seçilmiş Finansal Bilgiler (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2020	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2019
Brüt Kar/Zarar	1.260.543	1.517.104	21.890.426	12.049.634	4.221.094
Faaliyet Karı/Zararı	(1.262.488)	(6.453.462)	30.525.214	3.932.275	414.094
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	(2.231.092)	(1.951.047)	42.527.981	5.067.829	9.668.437
Dönem Karı/Zararı	(2.231.092)	(1.951.047)	42.527.981	5.067.829	9.668.437
Dönem Karının/Zararının Dağılımı					
Azınlık Payları	(59.344)	(178.008)	(2.269)	(41.482)	(27.488)
Ana Ortaklık Payları	(2.171.748)	(1.773.039)	42.530.250	5.109.311	9.695.925
Pay Başına Kazanç/Kayıp	(0,0268)	(0,0139)	0,1010	0,0076	0,0337

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. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şirket genel anlamda gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermektedir. Şirket faaliyetlerine ilişkin önemli riskler; kredi, likidite, karşı taraf, piyasa, döviz kuru ve faiz oranına ilişkin riskler olup, açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.

Kredi riski: Genel olarak Şirket'in taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden kaynaklanmaktadır.

Likidite riski: Şirket'in nakit akışındaki dengesizlik neticesinde, nakit çıkışlarının tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip olmaması nedeniyle maruz kalınabilecek zarar ihtimalidir.

Karşı taraf riski: Piyasada meydana gelebilecek olumsuz gelişmeler ile müşterinin ödeme gücünde meydana gelebilecek olumsuz gelişmelerdir.

İnlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İnlas Plaza No:12/A Yenibosna/Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 656 063 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEGERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2 A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
Istanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Piyasa Riski: Faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Döviz kuru riski: Finansal enstrümanın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğmaktadır. Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Faiz oranı riski: Faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalması riskidir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Şirket'in içinde yer aldığı sektöre ilişkin önemli riskler; makroekonomik riskler, jeopolitik riskler, hammade riski, imar ve ilgili mevzuatlardan kaynaklanan riskler, döviz kuru riski, finansmana ilişkin riskler, diğer risklerdir. Söz konusu risklere ilişkin detaylı açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.

Makroekonomik riskler: Şirketin faaliyet gösterdiği inşaat sektörünün ekonomideki dalgalanmalara hassasiyeti yüksek olup, kişi başına milli gelirde azalma ve ekonomideki yavaşlama gayrimenkul talebinde düşüşe neden olabilir.

Jeopolitik riskler: Ülkelerin korumacı politikaları ile artan ticaret savaşları, hem genel ekonomi hem de gayrimenkul sektörü açısından risk oluşturabilir.

Hammade riski: Çimento ve demir gibi inşaat sektörünün ana hammadde kalemlerinde yaşanacak maliyet artışları sektör faaliyetleri açısındından risk oluşturabilir.

İmar ve ilgili mevzuatlardan kaynaklanan riskler: Sektörün tabi olduğu ilgili mevzuatlarda yapılacak değişiklikler, proje geliştirme izin ve onay süreçlerinde yaşanacak aksilikler/gecikmeler sektör faaliyetleri açısından risk oluşturabilir

Döviz kuru riski: Döviz kurundaki dalgalanmalar gerek gayrimenkul talebi gerekse sektörde faaliyet gösteren şirketler açısından risk oluşturabilir. TL'nin yabancı para birimlerine karşı değer kaybetmesi, tüketici talebinin gayrimenkul yerine daha likit varlıklara yönelmesine sebep olabilir.

Finansmana ilişkin riskler: Faiz oranlarındaki yükselişler ve bankaların kredi verme iştahlarında azalma gibi nedenlerle finansman koşullarında yaşanacak olası kötüleşme gerek gayrimenkule olan talebi düşürme gerekse de projelerin tamamlanma süreçlerini uzatma açısından risk oluşturabilir.

Diğer Riskler: Aralık 2019'da Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 gerek küresel ekonomi gerekse de Türkiye ekonomisi açısından belirsizlik oluşturmaktadır. Genel ekonomi üzerinde beliren bu belirsizlik doğal olarak şirketin faaliyet gösterdiği sektörleri de etklemektedir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

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

Kar payı gelirine ilişkin riskler: Sermaye Piyasası Kanunu'na göre halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtımı politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır. Kar payı şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Bu bağlamda, zarar edilen yıllarda Şirket'in kâr payı dağıtması zaten mümkün olmayacaktır. Kâr payı dağıtılabilmesi için önce, geçmiş yıllar zararının kapatılması gerekmektedir. Şirket yönetimi dağıtılabilir kâr olduğu dönemlerde Genel Kurul onayı ile kâr

İnlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İnlas Plaza No:1/A/11 Yenibosna/Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D.: 036 003 7066 Tescilli Sermaye: 665.538.887 TL

TAHSİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Beşiktaş Plaza B Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL Tel:0(212) 352 35 70 Fax:0(212) 352 35 29 www.yatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 167228 Boğaziçi Kurumlar V.D. 222 008 8359 Mersis No: 0-9220-0883-5900017

dağıtabilir. Payları Borsa'da işlem gören anonim şirketler kârını kâr payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek veya nakden dağıtabilir. Ayrıca, Şirket'in yeterli karı olmayabilir veya genel kurul kârın Şirket bünyesinde tutulup dağıtılmamasına karar verebilir. Sonuç olarak pay sahiplerinin kâr payı alamama riski mevcuttur.

Sermaye kazancına ilişkin riskler: Ortaklık paylarının halka arzı akabinde halka arz edilen ve borsada işlem görecek paylara ilişkin likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır. Borsada işlem görecek paylar için aktif bir piyasanın oluşmaması halinde yatırımcıların alım satım yapma kabiliyetleri sınırlı olabilir. Pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyat, miktar ve zamanda satamayabilir ve bu durum ikincil piyasada işlem görecek payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir. Şirket'in faaliyetlerine ilişkin sorunların oluşması, finansal sonuçların beklentilerin altında kalması ve makroekonomik ve siyasi gelişmeler, hisse performansına etki ederek yatırımcının satın aldığı paylara yapmış oldukları yatırımın tamamını veya bir kısmını kaybetmesine yol açabilir. Payların ikincil piyasadaki fiyatı Şirket'in performansından bağımsız olarak piyasadaki genel bir düşüşten veya benzer menkul kıymet piyasalarındaki düşüşten etkilenebilir. Bu durum, Şirket pay fiyatının ve likiditesinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

5.4. Diğer riskler: Şirket faaliyetlerini Türkiye'de yürütmektedir. Türkiye ekonomisinin genelinde yaşanacak olumsuzlukların Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna etkisi negatif olacaktır. Türkiye ekonomisinin yurt dışındaki makroekonomik politikalar, ürün fiyatlarının değişmesi, Türk Lirasının diğer ülkelerin para birimleri karşısındaki seyri ve risk algısının değişmesi gibi global piyasalarda gerçekleşebilecek 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 Anonim Şirketi

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:

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 7866 Tescilli Sermaye: 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akat Mah. Edulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20 www.vakifyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 357228 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 000 9359 Mersis No: 0-9220-0937-4-00001

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye
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
KEP(Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi	ihlasgayrimenkul@hs03.kep.tr

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

Yatırımlar	Muhtemel Tamamlanma Yılı	Tamamlanma Oranına Göre Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi	Finansman Şekli
Bizimevler 8 İnşaat Projesi	2021	108.710.397	%57	Özkaynak ve ön satış
Marmara 4 İnşaat Projesi	2021	112.602.024	%51	Özkaynak ve ön satış

a) Bizimevler 8 Projesi; İstanbul ili Avcılar ilçesi, Firüzköy mahallesi 653 Ada 1 Parselde kayıtlı 19.739,44 m² arsa üzerinde, konut ve işyeri inşa edip, satış ve pazarlamasını yapmak üzere arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi imzalanmıştır. 2018 yılı içerisinde inşaat için işlemlere başlanan Bizim Evler 8 projesinin 36 ayda tamamlanması ve proje kapsamında 236 daire ve 29 ticari ünitenin inşa edilmesi planlanmaktadır.

b) İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi Projesi; Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve diğer gerçek kişilerin maliki ve hak sahibi olduğu, İstanbul ili Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu 482 Ada 8 Parselde kayıtlı 31.309 m² ve 484 Ada 17 parselde kayıtlı 32.477,46 m² arsalar ile İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.'nin 484 ada 17 parselde kayıtlı 1.430 m² arsası üzerinde, konut ve işyeri inşa edilip, satış ve pazarlamasını yapmak üzere inşaat ve arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi imzalanmıştır. Proje kapsamında, 1.321 daire ve 64 ticari ünite inşa edilecektir.

Yukarıda yer alan yatırımların finansmanı daha önce yapılan sermaye artırımından elde edilen fon ve inşaat yapım aşamasında yapılan ön satışlardan elde edilen gelirlerden karşılanmaktadır.

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

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. : 686 063 7066 Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akat Mah. Ebululа Mardin Cad. Park Maya Sitesi F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 35 29 www.vakifyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 357228 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359 Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Yapılmakta Olan Yatırımın Niteliği	Bulunduğu Yer	Finansman Kaynağı	Tamamlanma Derecesi
Bizimevler 8/ inşaat Projesi	İstanbul/Avcılar/Firuzköy	Özkaynak ve Ön Satış	%57
Marmara 4/ inşaat projesi	İstanbul/Beylikdüzü/Yakuplu	Özkaynak ve Ön Satış	%51

Yukarıda yer alan yatırımların finansmanı; daha önce yapılan sermaye artırımından elde edilen fon ve inşaat yapım aşamasında yapılan ön satışlardan elde edilen gelirden karşılanmaktadır.

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

Maden faaliyetleri

Şirket sahip olduğu maden ruhsatlarından, Çanakkale Merkez'de bulunan 1 adet işletme izinli maden ruhsatının CVK Maden İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş'ye devri için sözleşme yapmıştır. Devir bedeli karşılıklı pazarlık usulü ile tespit edilmiş olup, ruhsatları devir alan; sözleşme şartları gereği üreteceği tüvenan cevherin ortalama tenör ve toplam tonaj değerinin aylık bazda %7'si oranında Şirket'e pay verecektir. Anlaşma gereğince; sözleşme 2 yıl Ar&Ge faaliyetleri+30 yıl süreli işletme faaliyetleri ile 01 Kasım 2049 yılına kadar geçerli olacaktır.

Ayrıca, Şirket'in bağlı ortaklığı; İzmir Bayındır'da bulunan 2 adet işletme izinli maden ruhsatının CVK Maden İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş.'ye devri için sözleşme yapmıştır. Ruhsatları devir alan; söz konusu sözleşme şartları gereği üreteceği tüvenan cevherin aylık bazda %7'si oranında devredene pay verecektir. Karşılıklı pazarlık usulü ile varılan anlaşma gereğince; sözleşme 2 yıl Ar&Ge faaliyetleri+30 yıl süreli işletme faaliyetleri ile 01 Kasım 2049 yılına kadar geçerli olacaktır.

Devam eden inşaat faaliyetleri

a) Bizimevler 8 Projesi; İstanbul ili Avcılar ilçesi, Firüzköy mahallesi 653 Ada 1 Parselde kayıtlı 19.739,44 m² arsa üzerinde, konut ve işyeri inşa edip, satış ve pazarlamasını yapmak üzere arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi imzalanmıştır. 2018 yılı içerisinde inşaat için işlemlere başlanan Bizim Evler 8 projesinin 36 ayda tamamlanması ve proje kapsamında 236 daire ve 29 ticari ünitenin inşa edilmesi planlanmaktadır.

b) İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi Projesi; Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve diğer gerçek kişilerin maliki ve hak sahibi olduğu, İstanbul ili Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu 482 Ada 8 Parselde kayıtlı 31.309 m² ve 484 Ada 17 parselde kayıtlı 32.477,46 m² arsalar ile İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.'nin 484 ada 17 parselde kayıtlı 1.430 m² arsası üzerinde, konut ve işyeri inşa edilip, satış ve pazarlamasını yapmak üzere inşaat ve arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi imzalanmıştır.

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:

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No:11/A Yenibosna-Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. :6360003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.kileryatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 822 008 8359
Mersis No: 0822-0883-5900017

Şirket'in izahname 2017, 2018, 2019 yılları ve 2019/06 , 2020/06 dönemleri itibari ile net satış gelirleri aşağıda yer almaktadır.

Net Satışlar (TL)	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%	30.06.2020	%	30.06.2019	%
Ticari Mal	6.783.129	62,24	11.683.791	65,42	85.969.808	62,44	22.040.216	10,35	37.183.854	82,83
İnşaat Hizmet Gelirleri	3.115.129	28,58	5.220.902	29,23	51.353.701	37,30	190.931.097	89,63	7.420.465	16,53
Diğer	1.000.000	9,18	954.985	5,35	354.647	0,26	53.750	0,03	288.211	0,64
TOPLAM	**10.898.258**	**100,00**	**17.859.678**	**100.00**	**137.678.156**	**100.00**	**213.025.063**	**100,00**	**44.892.530**	**100,00**

Şirket ve bağlı ortaklıkları faaliyet konusu kapsamında inşaat faaliyetlerine devam etmekle birlikte aynı dönemlerde muhtelif ev aletleri ve kağıt başta olmak üzere bir çok ticari ürün alım/satımı işlemleri yapmış, turizm faaliyetlerine devam emiştir. Yıllar itibari ile İnşaat Hizmetleri Gelirlerimiz, gerek Şirketimizin gerekse Bağlı Ortaklıklarımızın inşaat faaliyetleri kapsamında tamamlanan projelerinden teslim edilen gayrimenkullere ilişkin hasılatlarını ifade etmektedir.

Şirketimizin ve Bağlı Ortaklık/İştiraklerinin önemli nitelikteki faaliyetlerine ilişkin bilgi aşağıdaki gibidir.

*İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu 482 Ada 8 Parsel ve 484 Ada 17 Parselde kayıtlı toplam 61.705 metrekarede 1.200 adet konut ve 60 adet ticari ünite inşaatı devam etmektedir.

*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 bolüm inşası devam etmektedir.

Şirket sahip olduğu maden ruhsatlarından, Çanakkale Merkez'de bulunan 1 adet işletme izinli maden ruhsatının CVK Maden İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş'ye devri için sözleşme yapmıştır. Devir bedeli karşılıklı pazarlık usulü ile tespit edilmiş olup, ruhsatları devir alan; sözleşme şartları gereği üreteceği tüvenan cevherin ortalama tenör ve toplam tonaj değerinin aylık bazda %7'si oranında Şirket'e pay verecektir. Anlaşma gereğince; sözleşme 2 yıl Ar&Ge faaliyetleri+30 yıl süreli işletme faaliyetleri ile 01 Kasım 2049 yılına kadar geçerli olacaktır.

Ayrıca, Şirket'in bağlı ortaklığı; İzmir Bayındır'da bulunan 2 adet işletme izinli maden ruhsatının CVK Maden İşletmeleri San. ve Tic. A.Ş.'ye devri için sözleşme yapmıştır. Ruhsatları devir alan; söz konusu sözleşme şartları gereği üreteceği tüvenan cevherin aylık bazda %7'si oranında devredene pay verecektir. Karşılıklı pazarlık usulü ile varılan anlaşma gereğince; sözleşme 2 yıl Ar&Ge faaliyetleri+30 yıl süreli işletme faaliyetleri ile 01 Kasım 2049 yılına kadar geçerli olacaktır.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No:1 K/11 Yenibosna-Bahçelievler İST
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEGERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/1 Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 35 [illegible]
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

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 gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Şirket inşaat sektöründe faaliyet göstermektedir. Türkiye'de inşaat sektörü, ekonominin en önemli itici güçlerinden biridir. 2003-2019 yılları arasında inşaat sektörü ekonominin üzerinde büyüme performansı sergilemiştir. TUİK verilerine göre, son 16 yıllık dönemde üretim yöntemiyle GSYH'de yıllık ortalama %5,3 büyüme yaşanırken, inşaat sektörü yıllık ortalama %7,5 ile ekonominin üzerinde büyümüştür. Söz konusu dönemde inşaat sektörünün toplam GSYH içindeki payı ortalama %6,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2019 yılında ise, üretim yöntemiyle GSYH yıllık bazda %0,9 büyürken, inşaat sektörü %8,6 küçülmüş ve toplam GSYH içindeki payı %6,5 düzeyinde oluşmuştur.

Türkiye'de gayrimenkul ve inşaat sektörlerinin, ekonomik büyümenin yanısıra enflasyon ve işsizlik gibi makroekonomik gelişmelere de hassasiyeti yüksektir.

Enflasyonun, kredi faizleri yoluyla talep üzerinde ve inşaat maliyetleri kanalıyla sektör büyümesi üzerinde önemli etkileri bulunmaktadır.

2019 yılı son çeyreği gerek ekonomik gerekse ticari faaliyetlerin oldukça canlı olduğu bir dönem olmuştur. Süreç 2020 yılının ilk iki aylık döneminde de devam etmiştir. Mayıs ayında açıklanan 2020 yılı ilk çeyreğine ait büyüme rakamları da yukarıda ifade ettiğimiz tespiti doğrular nitelikte gerçekleşmiştir.

GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 yükselmiştir. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde ise 2020 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %12,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,7, sanayi %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,6, hizmetler %3,4, tarım %3,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve finans ve sigorta faaliyetleri %1,6 arttı. İnşaat sektörü ise %1,5 azalmıştır.

Pandemi döneminde başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler sektörün toparlanma eğilimini güçlendirmiştir. İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. İkinci çeyrekte sektörlerin tamamına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir.

Söz konusu toparlanma işaretleri konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk yarısında toplam konut satışları 505 bin olurken 2020 yılının aynı döneminde 624 bin rakamına ulaşarak %23,5'lik bir artış sağlamıştır. Artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan ekonomik kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir.

Şirketimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız bir bütün halinde 27 yıldır inşaat sektöründe faaliyet göstermekte olup, bugüne kadar 25 bin adete yakın konut inşaa etmiş ve hane halkına teslimini gerçekleştirmiştir.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No: 1/A 12 Yenibosna-Bahçelievler/İST Yenibosna V.D. : 636 003 7066 Tesçilli Sermaye : 665.538.887 TL

AKAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Akat Ofis A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL Tel:0(212) 352 35 77 Fax:0(212) 352 36 20 www.akatyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 357228 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359 Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Bunun yanısıra devre mülk tatilciliğinde Türkiye'de ilk uygulayıcı ve sektörün öncü konumundadır. Ülkemizin demografik yapısı da dikkate alındığında faaliyet gösterdiğimiz sektörlerdeki olumlu gelişmeler, diğer sektör oyuncularına göre bizleri daha olumlu etkilerken, sektör daralmalarında da yılların tecrübesi ve marka bilinirliğimiz sebebi ile etkilenme ornaımız rakiplerimize göre daha düşük kalmaktadır.

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

Şirket fiili faaliyet konusu olan inşaat işlerini İstanbul'da yürütmektedir.

Net Satışlar (TL)	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%	30.06.2020	%	30.06.2019	%
Ticari Mal	6.783.129	62,24	11.683.791	65,42	85.969.808	62,44	22.040.216	10,35	37.183.854	82,83
İnşaat Hizmet Gelirleri	3.115.129	28,58	5.220.902	29,23	51.353.701	37,30	190.931.097	89,63	7.420.465	16,53
Diğer	1,000,000	9,18	954.985	5,35	354.647	0,26	53.750	0,03	288.211	0,64
TOPLAM	**10.898.258**	**100,00**	**17.859.678**	**100,00**	**137.678.156**	**100,00**	**213.025.063**	**100,00**	**44.892.530**	**100,00**

Satışların Coğrafi pazara göre dağılımı

Net Satışlar (TL)	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%	30.06.2020	%	30.06.2019	%
Yurt içi Satışlar	10.898.258	100	17.859.678	100	137.678.156	100	213.025.063	100	44.892.530	100
TOPLAM	**10.898.258**	**100**	**17.859.678**	**100**	**137.678.156**	**100**	**213.025.063**	**100**	**44.892.530**	**100**

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

Deprem, savaş, salgın hastalıklar ve siyasi çalkantı gibi olağanüstü unsurların ortaya çıkması halinde tüketici güvenindeki azalış ile satışlar düşebilecektir. Ayrıca 5. Nolu bölümde detaylandırılmış olan riskler de Şirket'in karlılığı üzerinde olumsuz etki oluşturabilecektir.

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

Şirket'in patent veya lisans içeren bir üretim faaliyeti yoktur. Şirket'in ve iştiraklerinden İhlas Madencilik Enerji ve Ticaret A.Ş.'nin Türkiye'nin muhtelif bölgelerinde maden arama ve işleme ruhsatları vardır. Söz konusu işletme ruhsatları 2017 yılı sonunda yapılan ve detayı 7.1.1. maddesinde açıklanan anlaşmalar ile devredilmiştir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

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

Yoktur.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
No: 11 Yenibosna Bahçelievler/İST.
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2 A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax:0(212) 352 35 78
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket İhlas Grubu içinde yer almaktadır. Gruba dahil şirketlerden bazıları;

1-İhlas Holding A.Ş.: Esas faaliyet konularını matbaacılık, gazete ve dergi çıkarılması, inşaat, sağlık, pazarlama, dahili ticaret, eğitim ve meşrubat oluşturmuştur. Ana mukavelesi bu şekilde çok kapsamlı olarak düzenlenmiş olmasına karşılık, fiili olarak sadece, inşaat, sağlık, eğitim ve dahili ticaret sektörlerinde faaliyet göstermektedir. Son durum itibariyle İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.'de %19,54 sermaye payına sahiptir.

2. İhlas Ev Aletleri İmalat San.Tic.A.Ş.: Elektrikli ev aletleri üretimi ile iştigal etmektedir. son durum itibariyle İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.'de %3,87 sermaye payına sahiptir.

3. İhlas Pazarlama A.Ş.: Elektrikli, elektronik, mekanik mutfak ev aletleri, dayanıklı tüketim malları ticareti, inşaat yapımı, yaptırılması ve satışı ile iştigal etmektedir. son durum itibariyle İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.'de %1,25 sermaye payına sahiptir.

4. İhlas Yayın Holding A.Ş.: Her türlü yazılı, görsel ve işitsel yayıncılık, reklamcılık, haber ajanslığı ve benzeri sektörlerde faaliyet gösteren veya gösterecek, kurulmuş veya kurulacak her nevi ortaklıkların sermayelerine, yönetim ve denetimlerine kuruluşlarında veya sonrasında katılmak, iştirak etmek veya yukarıda ifade edilen sektörlerde bizzat kendi adına işletmeler, şirketler kurmaktır.

5. İhlas Gazetecilik A.Ş.: Türkçe ve yabancı dillerde gazete ve her türlü yayının yurt içinde ve yurtdışında yayılması, satılması , dağıtılması ve pazarlaması ile iştigal etmektedir.

6. İhlas Haber Ajansı A.Ş.: Haber ajanslığı ile iştigal etmektedir.

7. İhlas Yayın Holding A.Ş.: Her türlü yazılı, görsel ve işitsel yayıncılık, reklamcılık, haber ajanslığı ve benzeri sektörlerde faaliyet gösteren veya gösterecek, kurulmuş veya kurulacak her nevi ortaklıkların sermayelerine, yönetim ve denetimlerine kuruluşlarında veya sonrasında katılmak, iştirak etmek veya yukarıda ifade edilen sektörlerde bizzat kendi adına işletmeler, şirketler kurmaktır.

8. TGRT Haber TV A.Ş.: Televizyon ve radyo yayıncılığı yapmak, televizyon filmi, video ve reklam programlarının yapımı, çekimi, seslendirilmesi faaliyetinde bulunmak, televizyon kanalı kiralanması ve radyo istasyonu kurmak başlıca faaliyet konularıdır.

9. TGRT Dijital TV Hizmetleri A.Ş.: Televizyon ve radyo yayıncılığı yapmak, televizyon filmi, video ve reklam programlarının yapımı, çekimi, seslendirilmesi faaliyetinde bulunmak, televizyon kanalı kiralanması ve radyo istasyonu kurmak başlıca faaliyet konularıdır.

10. İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş.: Şirket ana mukavelesinde faaliyet konusu olarak bilumum inşaat, tesisat ve taahhüt işleri ile turizm ve sağlık yatırımları yapmak, satmak ve işletmek yazılı olmakla beraber fiilen inşaat işiyle ile iştigal etmektedir.

11. Armutlu Tatil ve Turizm İşletmeleri A.Ş.: Her türlü kaplıca termal turizm işletmeciliği ile iştigal etmekte olan firma İhlas Armutlu Devremülk Tatil Köyü'nün işletmeciliğini yapmaktadır.

12. Kuzuluk Kaplıca İnşaat Turizm Sağlık ve Petrol Ürünleri Tic.A.Ş.: Akyazı, Kuzuluk / Sakarya'da kaplıca turizm sağlık işletmeciliği ve ticareti ile iştigal etmektedir

13. İhlas İnşaat Proje Taahhüt Turizm ve Tic. A.Ş.: Şirket ana mukavelesinde faaliyet konusu olarak turizm yatırımları ve işletmeciliği, emlak alım satım, inşaat projeleri yazılı olmakla beraber fiilen inşaat işiyle ile iştigal etmektedir.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No:1/A/11 Yenibosna-Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

14. İhlas Madencilik Enerji ve Ticaret A.Ş.: Madencilik, enerji ve kimya faaliyetleri ile iştigal etmektedir.

Grup'un, ortakları, ortakları üzerinden dolaylı sermaye, yönetim ve iş ilişkisi içerisinde bulunduğu belli başlı şirketlerle ve kilit personeliyle olan 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2017, 30 Haziran 2020 ve 30 Haziran 2019 tarihleri itibarıyla mevcut hesap bakiyeleri aşağıda sunulmuştur (net defter değerleri):

Ticari ve Diğer Alacaklar (TL)					
	31.12.2017	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**30.06.2020**	**30.06.2019**
İhlas Pazarlama A.Ş.	1.384.838	4.744.719	39.326.677	41.343.610	3.513.573
Antalya İmar Ltd. Şti.		-	12.659.005	9.532.780	--
İhlas Holding A.Ş.	598.435	1.970.542	2.544.273	11.268.983	1.114.437
İhlas Gazetecilik A.Ş.	56.284	16.681	632.210	--	--
İhlas Pazarlama A.Ş. - İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş. Adi Ortaklığı	295.201	43.883	590.299	2.572.451	31.844
İhlas Net A.Ş	127.402	167.374	-	7.157	186.839
Dijital Varlıklar Görsel Medya ve İnternet Hiz. Ltd. Şti.	--	138.763	160.235	159.791	154.920
İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş.	1.007.633	133.628	--		2.111.152
İhlas Ev Aletleri İmalat San.Tic.A.Ş.	--	206.159	--	--	2.104.348
Diğer	118.490	100.275	130.555	143.773	120.176
Toplam	**3.588.283**	**7.522.024**	**56.043.254**	**65.028.545**	**9.337.289**

Ticari ve Diğer Borçlar (TL)					
	31.12.2017	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**30.06.2020**	**30.06.2019**
İhlas Holding A.Ş.	--	--	10.621.101	9.758.822	--
İhlas Pazarlama A.Ş. - İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş. Adi Ortaklığı	--	--	1.767.283	--	--
TGRT Dijital TV Hizmetleri A.Ş.	--	--	483.543	1.475.586	--
İhlas Ev Aletleri İmalat San.Tic.A.Ş.	--	--	1.627.102	70.509	--
Antalya İmar Ltd. Şti.	--	--	472.000	4.328.503	--
Şifa Yemek ve Gıda Üretim Tesisleri Tic. A.Ş.	4.941	36.503	198.851	472.247	79.827

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No:17/A 11 Yenibosna-Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Office Plaza Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 36 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 987226
Doğancı Kurumlar V.D. 922 008 8368
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

İhlas Haber Ajansı A.Ş	--	--	113.616	196.442	--
İhlas Pazarlama A.Ş.	--	--	94.935	8.551.450	--
KPT Lojistik Taşımacılık Tur. Rek. Paz. İç ve Dış Tic. A.Ş.	--	--	75.540	92.610	57.287
İhlas Gazetecilik A.Ş.	--	--	61.245	3.184.693	94.902
Detes Enerji Üretim A.Ş.	25.553	25.554	25.554	25.554	25.554
Armutlu Tatil ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	--	21.827	--	--	--
Gerçek kişiler	121.537	166.923	--	--	106.473
Diğer	27.610	9.575	859.839	959.068	810
Toplam	**179.641**	**260.382**	**16.400.609**	**29.115.484**	**364.853**

Mal ve Hizmet Alışları (TL)					
	31.12.2017	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**30.06.2020**	**30.06.2019**
İhlas Ev Aletleri İmalat San.Tic.A.Ş.	2.777.081	3.240.156	26.178.513	--	14.088.911
İhlas Holding A.Ş.	91.591	123.575	2.302.653	1.195.953	2.028.859
TGRT Haber TV A.Ş.	--	100.000	2.272.081	1.851.987	222.039
İhlas Pazarlama A.Ş.	400.384	--	--	--	--
Şifa Yemek ve Gıda Üretim Tesisleri Tic. A.Ş.	--	188.937	336.937	401.246	97.095
İhlas Haber Ajansı A.Ş	--	---	217.865	--	--
TGRT Dijital TV Hizmetleri A.Ş.	--	---	836.202	--	--
İhlas Gazetecilik A.Ş.	--	---	1.436.780	--	--
Dijital Varlıklar Görsel Medya ve İnternet Hiz. Ltd. Şti.	--	---	229.865	--	--
Diğer	18.119	100.357	1.166.961	2.231.679	861.370
Toplam	**3.287.175**	**3.753.025**	**34.977.857**	**5.680.865**	**17.298.274**

İhlas Gayrimenkul Proje Anonim Şirketi ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No:1 Ataşehir Yenibosna Bağcılar İSTANBUL
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF TİCARİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat İdab. Ebubekir Mardin Cad. Fado Plaza Sitesi
F-2 Blok No:28 Beşiktaş İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 [illegible]
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Mal ve Hizmet Satışları (TL)					
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	30.06.2019
İhlas Holding A.Ş.	1.267.328	1.018.012	69.563	138.460	41.166
Antalya İmar Ltd. Şti.	--	---	11.765.878	---	--
İhlas Pazarlama A.Ş. - İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş. Adi Ortaklığı	317.928	--	1.864.805	--	--
İhlas Gazetecilik A.Ş. (*)	--	--	32.659.135	21.795.866	--
İhlas Ev Aletleri İmalat San.Tic.A.Ş.	--	1.323.894	--	108.329	--
İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş.	878.622	300.000	--	--	--
İhlas Pazarlama A.Ş.	1.072.260	4.101.741	6.989.988	279	6.964.332
İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi	--	285.689	--	--	--
Bizimevler Ardıçlı	399.107	--	--	--	--
Diğer		--	--	243.883	1.043.321
Toplam	**3.935.245**	**7.029.336**	**53.349.369**	**22.286.817**	**8.048.819**

Kesilen vade farkı faturaları (TL)					
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	30.06.2019
İhlas Pazarlama A.Ş.	116.692	624.592	1.437.601	578.115	786.837
İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi		1.121.329	-	--	959.411
İhlas Holding A.Ş.	91.031	401.682	3.631.605	66.597	393.004
İhlas Gazetecilik A.Ş.	16.718	12.499	355.273	6.601	23.551
İhlas Net A.Ş.	14.886	30.098	--	6.331	--
İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş.	--	160.309	-*-	--	93.392
Klas Dış Ticaret A.Ş.	5.909	--	--	--	--
İletişim Magazin Gazetecilik A.Ş.	3.247	--	--	--	--
Voli Fuar Hizmetleri A.Ş.	5.292			--	--
Diğer	20.418	269.654	326.260	3.278	211.602
Toplam	**274.193**	**2.620.163**	**5.750.739**	**659.922**	**2.467.797**

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
No: 21/A/11 Yenibosna-Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Büyükdere Caddesi Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:13 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (212) 352 36 00 Fax: (212) 352 36 28
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 322
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8369
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Alınan vade farkı faturaları (TL)					
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	30.06.2019
İhlas Holding A.Ş.	--	--	142.200	13.627	--
Şifa Yemek ve Gıda Üretim Tesisleri Tic. A.Ş.	4.942	5.034	23.674	2.551	2.569
İhlas Ev Aletleri İmalat San.Tic.A.Ş.	--	--	--	116.674	--
İhlas Yayın Holding A.Ş.	--	--	--	26.004	--
Diğer	5.171	--	--	36.382	--
Toplam	**10.113**	**5.034**	165.874	**195.238**	**2.569**

Kesilen kira ve diğer faturalar (TL)					
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	30.06.2019
İhlas Pazarlama A.Ş.	210.000	6.720	6.720	3.489	3.360
İhlas Holding A.Ş.	210.000	--	2.862	--	--
Diğer	14.280	14.000	19.160	6.980	6.440
Toplam	**434.280**	**20.720**	**28.742**	**10.469**	**9.800**

Alınan kira ve diğer faturalar (TL)					
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	30.06.2019
İhlas Holding A.Ş.	--	--	1.817.369	1.818.497	--
İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş.	100.000	--		--	--
TGRT Haber TV A.Ş.	--	--	1.257.997	--	--
TGRT Dijital TV Hizmetleri A.Ş.	--	--	1.602.000	--	--
KPT Lojistik Taşımacılık Tur. Rek. Paz. İç ve Dış Tic. A.Ş.	14.000	168.000	48.000	12.000	36.000
Diğer	2.975	2.645	1.770	1.770	--
Toplam	**116.975**	**170.645**	**4.727.136**	**1.832.267**	**36.000**

Peşin Ödenmiş Giderler –Verilen Avanslar (TL)					
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	30.06.2019
İhlas Pazarlama A.Ş. - İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş. Adi Ortaklığı(*)	--	--	38.714.000	42.578.240	33.111.000
İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi (*)	13.385.772	18.998.291	-	--	29.520.125
İhlas Pazarlama A.Ş.		--	346.420	346.420	
İhlas Holding A.Ş.	--	--	297.410	321.617	400.000

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Mecidiyeköy Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No:1 K:4 Yenibosna/Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 35 25
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

İhlas Ev Aletleri İmalat San.Tic.A.Ş.	--	--	179.915	179.915	250.000
Antalya İmar Ltd.Şti.	--	--			105.940
Diğer	--	--	364.335	214.481	
Toplam	**13.385.772**	**18.998.291**	**39.902.080**	**43.640.673**	**63.387.065**

*Yürütülen inşaat faaliyeti ile ilgilidir.

Peşin Ödenmiş Giderler -Diğer (**)					
	31.12.2017	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**30.06.2020**	**30.06.2019**
TGRT Haber TV A.Ş.	--	282.000	2.007.751	1.507.727	1.946.542
TGRT Dijital TV Hizmetleri A.Ş.	--	--	485.619	279.119	741.561
Dijital Varlıklar Görsel Medya ve İnternet Hiz. Ltd. Şti.	--	--	210.000	77.035	342.671
Net İletişim Teknoloji A.Ş.	--	--	176.400	304.701	176.400
İhlas Haber Ajansı A.Ş	--	--	21.958	--	215.041
İhlas Gazetecilik A.Ş.	--	--	--	--	597.496
Toplam		**282.000**	**2.901.728**	**2.168.582**	**4.019.711**

**Reklam ve sponsorluk faaliyetiyle ilgilidir.

Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Yükümlülükler- Kısa Vadeli (TL)					
	31.12.2017	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**30.06.2020**	**30.06.2019**
İhlas Holding A.Ş.	--	--	451.942	612.442	--
Diğer	--	--	5.321	6.719	--
Toplam	**--**	**--**	**457.263**	**618.961**	**--**

Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Yükümlülükler- Uzun Vadeli (TL)					
	31.12.2017	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**30.06.2020**	**30.06.2019**
İhlas Holding A.Ş.	--	--	7.226.210	8.279.309	--
Diğer	--	--	108.180	113.895	--
Toplam	--	--	**7.334.390**	**8.393.204**	--

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
Yenibosna/İSTANBUL
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 36 77 Fax: (0212) 352 36 24
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	**Edinildiği Yıl**	**m²**	**Mevkii**	**Net Defter Değeri (TL)**	**Kullanım Amacı**	**Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum**	**Kira Dönemi**	**Yıllık Kira Tutarı (TL)**
Arsa	2013	7.197,54	İzmir - Bayındır	25.000	Flotasyon Tesisi (maden cevherini zenginleştirme işlemi)	Atıl	--	--
Bina	2011	2.867,45	İstanbul Bahçelievler /Yenibosna	22.279.867	Ofis	Kira tablosu aşağıdadır.		
Arsa	2017	7.100,00	Balıkesir	12.403	Yatırım Amaçlı	Atıl		
Arsa	2017	7.984,64	Gaziantep-Nizip	70.000	Zeytinlik	Atıl		
Bina	2017	14,00	İstanbul-Eyüp	91.667	Bahçeli Kargir Ev	Atıl		
Bina	2011	950,00	Sakarya-Akyazı	1.470.000	Betonarme Ev Bahçe ve Arsa			

KİRALAYAN ŞİRKET	**YILLIK KİRA TUTARI (TL)**
İhlas Pazarlama A.Ş.(Genel Müdürlük)	6.979,20
Şifa Yemek ve Gıda Üretim Tesisleri Tic. A.Ş. (Bodrum 1 Kat)	3.489,60
İhlas Madencilik Enerji Ve Ticaret A.Ş.	3.489,60
İhlas Net A.Ş.	3.489,60
İstmag Magazin Gazetecilik Yayıncılık İç Ve Dış Ticaret Ltd. Şti.	95.160,00
İhlas Chınasılkroadgroup Finansal Danışmanlık A.Ş.	3.489,60
İhlas Chınasılkroadgroup Commodıty Dış Ticaret A.Ş.	3.489,60
Toplam	**119.587,20**

Edinilmesi planlanan maddi duran varlıklar yoktur.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No: 1 Yenibosna/Bahçelievler/İST Yenibosna V.D. : 636 003 7066 Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20 www.vakifyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 357228 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359 Mersis No: 0-9220-0883-5000017

Finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlıklar yoktur.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Gayrimenkuller çevre mevzuatı hükümleri dışında kalmaktadır.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

30.06.2020 ve son durum itibariyle:

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	**Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü**	**Kimin Lehine Verildiği**	**Nedeni**	**Veriliş Tarihi**	**Tutarı**
İstanbul Bahçelievler-Yenibosna Merkez Bina	İpotek	Vakıflar Bankası	Kredi teminatı*	02.05.2003	2.500.000 USD
İstanbul Bahçelievler-Yenibosna Merkez Bina	İpotek	Vakıflar Bankası	Kredi teminatı*	28.12.2005	7.500.000 USD
Sakarya – Akyazı Bina	İpotek	Denizbank	Kredi teminatı**	02.11.2017	1.750.000 TL

** 2.500.000 USD: İhlas Holding A.Ş. lehine, 7.500.000 USD: İhlas Holding A.Ş., İhlas Pazarlama A.Ş. ve İhlas Ev Aletleri İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine, kullanılan kredi nedeniyle ipotek verilmiştir. (Kalan risk düşüktür.)*

***Kuzuluk Kaplıca İnşaat Turizm Sağlık ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş'nin nın maliki olduğu gayrimenkul üzerinde İhlas Holding kredilerinin teminatı olarak ipotek verilmiştir.*

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

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	**Edinme Tarihi**	**Ekspertiz Değeri**	**Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu**	**Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)**	**MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)**
İstanbul Bahçelievler-Yenibosna Merkez Bina	19.01.2011	22.235.090	Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 27.12.2019/712974	Yatırım Amaçlı	0

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
No: 17/A/11 Yenibosna-Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D.: 638 003 7066
Tescilli Sermaye: 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Gülbahar Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 35 77 Fax: (0212) 352 90 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Sabancı Kurumlar V.D. 922 008 8369
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

İstanbul Bahçelievler-Yenibosna Merkez Bina	19.01.2011	44.910	Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 27.12.2019/712974	Arsa ve binalar	12.482
Sakarya – Akyazı Bina	19.12.2011	1.470.000	Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 20.12.2019/713011	Yatırım Amaçlı	0

Şirketin aktifinde yer alan gayrimenkuller için Vakıf Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerleme raporu hazırlanmıştır.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Haklar ve Maden Ruhsatları	9.370.570	8.990.301	8.124.086	7.891.431
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	13.453	69.297
Net Değer	9.370.570	8.990.301	8.137.529	7.960.728

Varlık olarak muhasebeleştirilme koşullarını sağlayan bir maddi olmayan duran varlık kalemi, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında maliyet bedeli ile ölçülmektedir. Takip eden dönemlerde ise maliyet modeli ile değerlenirler.

Duran varlıkların ilk maliyetleri, gümrük vergilerini, iade edilmeyen alım vergilerini, varlık çalışır hale ve kullanım yerine getirilene kadar oluşan direkt maliyetlerini de içeren satın alım fiyatından oluşur.

Maliyet modeli, maddi olmayan duran varlığın maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklükleri çıkarılarak sunulmasıdır.

Amortisman, normal amortisman yöntemine ve kıst esasına göre dikkate alınarak bilanço tarihi itibarıyla aşağıda belirtilen faydalı ömür ve yöntemlere göre hesaplanır:

	Faydalı Ömür (yıl)	Yöntem
Haklar ve Maden Ruhsatları	5-30	Doğrusal
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3-30	Doğrusal

Faydalı ömür ve amortisman yöntemi düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak yöntemin ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik fayda ile uyumlu olup olmadığına dikkat edilmektedir.

İnlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 19 Ekim Cad. İnlas Plaza
Bahçelievler-Yenibosna-Bahçelievler/İST.
Yenibosna V.D.: 6[illegible]7066
Tescilli Sermaye: 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-17A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (212) 352 35 77 Fax: (212) 352 98 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No:0-9220-0883-5900017

	Arama ve işletme ruhsatları hakları (TL)	Diğer maddi olmayan duran varlıklar (TL)	Toplam (TL)
1 Ocak tarihi itibariyle			
Maliyet	8.921.674	71.900	8.993.574
Birikmiş amortisman	(280.910)	(575.125)	(856.035)
Net kayıtlı değer	**8.640.764**	**(503.225)**	**8.137.539**
Dönem başı net kayıtlı değer	8.640.764	(503.225)	8.137.539
Girişler	6.000	-	6.000
Çıkışlar	-	-	-
Cari dönem amortismanı	(45.529)	(137.282)	(182.811)
Dönem sonu net kayıtlı değer	**8.601.235**	**(640.507)**	**7.960.728**
30 Haziran 2020			
Maliyet	8.927.674	71.900	8.999.574
Birikmiş amortisman	(326,439)	(712,407)	(1,038,846)
Net kayıtlı değer	**8.601.235**	**(640.507)**	**7.960.728**

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Maddi olmayan duran varlıklar, elden çıkarıldığında veya kullanımından ya da elden çıkarılmasından gelecekte ekonomik yarar beklenmediği durumlarda finansal tablo dışı bırakılmaktadır.

Maddi olmayan duran varlıkların finansal tablo dışı bırakılması sonucu oluşan kar veya zarar, net defter değeri ile satış tutarlarının karşılaştırılması ile belirlenir ve kapsamlı gelir tablosunda "yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler" kalemlerine yansıtılır.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Geliştirme faaliyetleri sonucu ortaya çıkan varlıkların muhasebeleştirilmesinde "Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunulma Esaslarına İlişkin Kavramsal Çerçeve" ve "TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar" Standardı hükümleri esas alınmaktadır. Maden kaynaklarının araştırılması ve değerlendirilmesinin üstlenilmesi sonucunda, belirli bir süre boyunca oluşan kaldırma ve restorasyon yükümlülükleri "TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardına göre finansal tablolara yansıtılır.

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

Varlık olarak muhasebeleştirilme koşullarını sağlayan bir maddi olmayan duran varlık kalemi, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında maliyet bedeli ile ölçülmektedir. Takip eden dönemlerde ise maliyet modeli ile değerlenirler.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Şirket, sahip olduğu maden ruhsatlarından, Çanakkale Merkez'de bulunan 1 adet maden ruhsatı ile İzmir Bayındır'da bulunan toplam 6 adet maden ruhsatının devri için CVK Maden İşletmeleri Sanayi ve Ticareti A.Ş. ile sözleşme yapmıştır. Maden ruhsatları sebebiyle üretilecek tüvenan cevherin aylık bazda ortalama tenör ve toplam tonaj değerinin %7'si oranında Şirket'e pay verilecektir. Grup; tesis, maden rezervi ve madencilik hakları karşılığı 9.750.000 USD teminat senedi ve 2.100.000 USD ipotek almıştır.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No: 29/1 Yenibosna Bakırköy/İST
Yenibosna V.D.: 036 003 7066
Tescilli Sermaye: 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Enduula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:
Yoktur. (30.06.2020 itibarıyla)

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

Şirket'in 01.01.-31.12.2017, 01.01.-31.12.2018, 01.01.-31.12.2019 ve 01.01.-30.06.2020 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal durum tablolarının önemli kalemleri karşılaştırılmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

Özet Bilanço (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2020
Dönen Varlıklar	127.723.978	211.016.703	1.175.397.285	1.102.862.175
Duran Varlıklar	37.043.234	41.520.057	274.331.678	239.754.749
Toplam Varlıklar	**164.767.212**	**252.536.760**	**1.449.728.963**	**1.342.616.924**
KısaVadeli Yükümlülükler	48.249.156	44.940.558	604.214.462	398.097.293
UzunVadeli Yükümlülükler	3.233.088	96.880.090	327.045.907	421.140.731
Özkaynaklar	113.284.968	110.716.112	518.468.594	523.378.900
Toplam Kaynaklar	**164.767.212**	**252.536.760**	**1.449.728.963**	**1.342.616.924**

Varlıklar:

Şirket'in toplam varlıkları 01.01-31.12.2017 döneminde 164.767.212 TL, 01.01-31.12.2018 döneminde 252.536.760 TL, 01.01-31.12.2019 döneminde 1.449.728.963 TL, 01.01.-30.06.2019 döneminde 462.952.851 TL, 01.01.-30.06.2020 döneminde 1.342.616.924 olarak gerçekleşmiştir.

Yükümlülükler:

Şirket'in toplam kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakları toplamı 01.01.-31.12.2017 döneminde 51.482.244 TL, 01.01.-31.12.2018 döneminde 141.820.648 TL, 01.01.-31.12.2019 döneminde 931.260.369 TL, 01.01.-30.06.2019 döneminde 146.579.009 TL, 01.01.-30.06.2020 döneminde 819.238.024 TL olarak gerçekleşmiştir.

Özkaynaklar:

Şirket'in özkaynaklar toplamı 01.01.-31.12.2017 döneminde 113.284.968 TL, 01.01-31.12.2018 döneminde 110.716.112 TL 01.01.-31.12.2019 döneminde 518.468.594 TL 01.01.-30.06.2019 döneminde 316.373.842 TL 01.01.-30.06.2020 döneminde 523.378.900 TL olarak gerçekleşmiştir.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No: 11 Yenibosna/İSTANBUL
Yenibosna V.D.: 656 083 7066
Tescilli Sermaye: 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (212) 352 35 77 Fax: (212) 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Şirket 2018 yılında Bizimevler 8 projesine başlamış bulunmaktadır. Ayrıca 2019 yılı içerisinde İhlas İnşaat Holding A.Ş. ile devralma yoluyla birlşeme gerçekleştirmiştir. Bu birleşme ile İhlas İnşaat Holding nezdinde devam eden inşaat projeleri de Şirketin konsolide finansal tabloları çatısı altına girmiştir.

Şirket ve bağlı ortaklıkları yıllara sari inşaat işlemi yaptığından TFRS 15 standartı gereği avans karşılığı yapılan satışlarda, mamul teslim edilip faturalanıncaya kadar kontrol Şirket veya bağlı ortaklığında kalmakta olup mamul teslim edilip faturalanıncaya kadar söz konusu bakiyeler aktif ve pasif hesaplarda muhasebeleştirilmektedir. Yıllar itibari ile aktif ve pasif kalemlerdeki artış Şirket nezdinde gerçekleşen birleşme ve devam eden yıllara sari inşaat faaliyetleri sebebi iledir.

Mali Oranlar

Şirket'in seçilmiş mali oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Seçilmiş Mali Oranlar	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	30.06.2019
Cari Oran	2,65	4,70	1,95	2,77	11,19
Likidite Oran	1,16	2,62	1,11	1,79	7,67
Nakit Oran	0,29	0,01	0,02	0,07	1,00
Finansal Kaldıraç	0,31	0,56	0,64	0,61	0,32
Toplam Yükümlülükler/Özkaynaklar	0,45	1,28	1,80	1,57	0,46
K.V.K/Toplam Kaynaklar	0,29	0,18	0,42	0,30	0,08
U.V.K/Toplam Kaynaklar	0,02	0,38	0,23	0,31	0,24

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket'in 01.01.-31.12.2017, 01.01.-31.12.2018, 01.01.-31.12.2019, 01.01.-30.06.2019 ve 01.01.-30.06.2020 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide seçilmiş gelir tablosu kalemleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

Özet Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2020	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2019
Hasılat	10.898.258	17.859.678	137.678.156	213.025.063	44.892.530
Satışların Maliyeti	(9.637.715)	(16.342.574)	(115.787.730)	(200.975.429)	(40.671.436)
Brüt Kar/Zararı	**1.260.543**	**1.517.104**	**21.890.426**	**12.049.634**	**4.221.094**
Pazarlama Satış Giderleri	--	(204.670)	(4.490.367)	(2.004.011)	(91.001)
Genel Yönetim Giderleri	(3.186.947)	(5.274.771)	(19.372.285)	(14.239.123)	(3.943.422)

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No:1A Yenibosna/Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D.: 836 003 7066
Tescilli Sermaye: 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F-2 Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 36 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.727.327	3.667.090	34.154.742	14.007.652	3.516.091
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.063.411)	(6.158.215)	(1.657.302)	(5.881.877)	(3.288.668)
Esas Faaliyet Kar / Zararı	**(1.262.488)**	**(6.453.462)**	**30.525.214**	**3.932.275**	**414.094**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı	(2.685.713)	(4.134.605)	53.589.861	3.470.096	3.467.303
Dönem Kar / Zararı	**(2.231.092)**	**(1.951.047)**	**42.527.981**	**5.067.829**	**9.668.437**
Ana Ortaklık Payları	(2.171.748)	(1.773.039)	42.530.250	5.109.311	9.695.925
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(59.344)	(178.008)	(2.269)	(41.482)	(27.488)

Şirket 2019 yılı içerisinde İhlas İnşaat Holding A.Ş. ile devralma yoluyla birleşme gerçekleştirmiştir. Bu birleşme ile İhlas İnşaat Holding nezdinde devam eden inşaat projeleri de Şirketin konsolide finansal tabloları çatısı altına girmiştir. Şirket ve bağlı ortaklıkları yıllara sari inşaat işlemi yaptığından TFRS 15 standartı gereği avans karşılığı yapılan satışlarda, mamul teslim edilip faturalanıncaya kadar kontrol Şirket veya bağlı ortaklığında kalmakta olup mamul teslim edilip faturalanınca hasılat doğmaktadır. Yıllar itibari ile hasılat kalemlerindeki değişim ve bu kaleme bağlı olarak diğer gelir tablosu kalemlerinde değişim yukarıda izah edilen sebep iledir.

Satışların Dağılımı

Net Satışlar (TL)	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%	30.06.2020	%	30.06.2019	%
Ticari Mal	6.783.129	62,24	11,683,791	65,42	85,969,808	62,44	22,040,216	10,35	37,183,854	82,83
İnşaat Hizmet Gelirleri	3,115,129	28,58	5,220,902	29,23	51,353,701	37,30	190,931,097	89,63	7,420,465	16,53
Diğer	1,000,000	9,18	954,985	5,35	354,647	0,26	53,750	0,03	288,211	0,64
TOPLAM	**10,898,258**	**100,00**	**17,859,678**	**100,00**	**137,678,156**	**100,00**	**213,025,063**	**100,00**	**44,892,530**	**100,00**

Şirket 2017 yılında yapılan esas sözleşme değişikliği faaliyet konusuna inşaatı eklemiştir. Mali Mevzuat ve Muhasebe uygulamaları gereği satılan bağımsız bölümlere ilişkin satış bedelleri alınan avanslarda takip edilmekte olup, inşaat yapım faaliyeti tamamlanıp maliyetler teşekkül ettikten sonra satılan bağımsız bölümler ile ilgili gelir faturaları kesilerek hasılat ile ilişkilendirileceğinden, henüz faaliyet sonuçlarına devam eden projelerimizle ilgili yansıyan bir gelir bulunmamaktadır. Bizimevler 8 projesi ile, hem % 10 iştirak payına sahip olduğumuz hem de vermiş olduğumuz arsa nedeniyle İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi tarafından yürütülen Marmara Evleri 4 projesinden oluşacak karların yansıması önümüzdeki yıllarda bu kapsamda olacaktır.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No:1 K:7/11 Yenibosna-Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 6360037066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiyuda Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0212 352 35 77 Fax: 0212 352 35 00
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 367228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Net Satışlar (TL)	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%	30.06.2020	%	30.06.2019	%
Ticari Mal	6.783.129	62,24	11,683,791	65,42	85,969,808	62,44	22,040,216	10,35	37,183,854	82,83
İnşaat Hizmet Gelirleri	3,115,129	28,58	5,220,902	29,23	51,353,701	37,30	190,931,097	89,63	7,420,465	16,53
Diğer	1,000,000	9,18	954,985	5,35	354,647	0,26	53,750	0,03	288,211	0,64
TOPLAM	10,898,258	100,00	17,859,678	100,00	137,678,156	100,00	213,025,063	100,00	44,892,530	100,00

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

Maden mevzuatında Nisan 2016'da yapılan yeni bir düzenlemeyle devlet, artan işçilik maliyetlerinin ve özel sektörün rödovans yoluyla işlettiği madenlerdeki maliyet artışının bir kısmını karşılamayı taahhüt etmiştir. Yapılan düzenlemeler sektördeki firmaların yükümlülüklerini bir miktar azaltmıştır. İnşaat sektörü açısından son dönemlerde sektörün canlılığını arttırmak üzere kamu otoritesi birçok düzenlemeye gitmiştir. Bu kapsamda, müteaahhit firmalar ile arsa sahipleri arasında yapılan sözleşmelerde damga vergisi kaldırılmış, belirli bir tutarda ve sürede Türkiye'den konut alan yabancılara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığı verilmesi ile ilgili düzenleme yapılmış, tapu harcı ve faiz oranları düşürülmüş, KDV oranları belirli süreli düşürülmüştür.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Borçluluk Durumu (30.06.2020)	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	**398.097.293**
Garantili	14.945.117
Teminatlı	
Garantisiz/Teminatsız	383.152.176
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	**421.140.731**
Garantili	49.896.230
Teminatlı	
Garantisiz/Teminatsız	371.244.501
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	**819.238.024**
Özkaynaklar	**523.378.900**
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	665.538.887

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez: Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
No: K1/K11 Yenibosna Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D.: 636 003 7066
Tescilli Sermaye: 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Edulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 36 77 Faks: 0(212) 352 36 80
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8356
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Yasal yedekler	2.174.606
Diğer yedekler	(61.918.812)
TOPLAM KAYNAKLAR	**1.342.616.924**
Net Borçluluk Durumu	
A. Nakit	9.823.015
B. Nakit Benzerleri	1.845.486
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	11.668.501
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	813.346
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	14.945.118
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	813.347
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	15.758.465
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	4.089.963
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	49.145.565
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	8.744.470
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	57.890.035
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	61.979.998

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
Kat: 11A/11 Yenibosna Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Gülula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (212) 372 25 77 Fax: 0(212) 352 36 00
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaz-3 Kurumlar V.D. 922 008 8559
Mersis No: 0922008855900017

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket net işletme sermayesini (Dönen Varlıklar - Kısa Vadeli Yükümlülükler) şeklinde hesaplamakta olup, 31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019 ve 30.06.2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolara göre hesaplanan net işletme sermayesi tutarları aşağıda yer almaktadır.

TL	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	30.06.2019
Dönen Varlıklar	127.723.978	211.016.703	1.175.397.285	1.102.862.175	414.470.417
Kısa Vadeli Yükümlülükler	48.249.156	44.940.558	604.214.462	398.097.293	37.028.653
Net İşletme Sermayesi	**79.474.822**	**166.076.145**	**571.182.823**	**704.764.882**	**377.441.764**

Şirket'in 30.06.2020 tarihi itibariyle dönen varlıklar toplamı 1.102.862.175 TL, kısa vadeli yükümlülükler toplamı ise 398.097.293 TL olup, cari yükümlülüklerini karşılamak üzere 12 aylık bir dönem için yeterli işletme sermayesi mevcuttur.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Şirket ana faaliyet konusunu 2017 yılı içerisinde yeni faaliyet konuları ekleyerek genişletmiştir.

Şirket ana faaliyet konusunu genişlettikten sonra önemli inşaat projelerine başlamış ortak girişimlere katılarak yeni inşaat projelerinde yer almıştır. Önümüzdeki dönemlerde de inşaat sektöründe büyümeyi öncelikli planları arasına alarak gerek yurtiçi, gerek yurtdışı piyasalarda meydana gelen gelişmeler sebebi ile zorlaşan piyasa koşulları ve bu koşullar sebebi ile artan rekabet neticesinde büyümesini aynı şekilde devam ettirebilmek adına inşaat sektöründe ve devremülk tatil turizminde önemli faaliyetleri olan şirketleri çatısı altında bulunduran İhlas İnşaat Holding A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifi ile bir bütün halinde devir alarak faaliyetlerine devam etmektedir.

TCMB'nin faiz indirim politikası ile paralel konut kredi faizleri de düşüş eğilimine girmiştir, bu durum da konut talebini olumlu yönde etkilemiştir.

Diğer yandan, Aralık 2019'da Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan Yeni Koronavirüs Hastalığı (COVID-19), gerek küresel ekonomi gerekse de Türkiye ekonomisi açısından belirsizlik oluşturmaktadır. Artan aşağı yönlü risklere karşı, başta gelişmiş ülkeler olmak üzere son dönemlerde ülkelerin maliye ve para politikası önlemlerini hızlı bir şekilde devreye aldıkları görülmektedir. COVID-19 nedeniyle genel ekonomi üzerinde artan risklerin inşaat sektörüne olası etkileri ve buna karşı alınacak önlemler, sektörün ve Şirket'in büyüme performansı açısından önem arz etmektedir.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5 nolu bölümündeki "İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler,ihraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, ihraç edilecek paylara ilişkin riskler ve diğer riskler ana başlıkları altında detaylandırılan riskler, belirsizlikler dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölüçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No:1 A-11 Yenibosna Bakırköy/İST
Yenibosna V.D. : 638 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiuula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-24 Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 355 35 77 Fax: 0(212) 355 35 80
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8369
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

13. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibariyle hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

İnlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İnlas Plaza
No:10/11 Yenibosna-Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 606 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:13 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 36 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Sedat Kurucan	Yönetim Kurulu Başkanı	Yenibosna Bahçelievler	Yönetim Kurulu Başkanı	29.05.2018-29.05.2021 Kalan görev süresi 9 ay	---	---
Doç. Dr.Ömer Şaban Kamber	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yenibosna Bahçelievler	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	29.05.2018-29.05.2021 Kalan görev süresi 9 ay	---	---
Abullah Tuğcu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yenibosna Bahçelievler	Yönetim Kurulu Üyesi	20.02.2019-29.05.2021 Kalan görev süresi 9 ay	---	---
Mehmet Küsmez	Yönetim Kurulu Üyesi	Yenibosna Bahçelievler	Yönetim Kurulu Üyesi	29.05.2018-29.05.2021 Kalan görev süresi 9 ay	---	---
Hüsnü Kurtiş	BağımsızYönetim Kurulu Üyesi, Denetim Komitesi Başkanı	Yenibosna Bahçelievler	Yönetim Kurulu Üyesi	29.05.2018-29.05.2021 Kalan görev süresi 9 ay	---	---
Prof. Dr.Resul İzmirli	BağımsızYönetim Kurulu Üyesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı, Denetim Komitesi Üyesi ve Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	Yenibosna Bahçelievler	Bağımsız Y.K. Üyesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı, Denetim Komitesi Üyesi ve Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	10.06.2019-29.05.2021 Kalan görev süresi 9 ay	---	---

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş. Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza No: 1 Kat 1 Yenibosna-Bahçelievler/İST Yenibosna V.D. : 638 003 7066 Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL Tel:0(212) 352 36 77 Fax:0(212) 352 36 20 www.vakifyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 357228 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359 Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Ziya Burcuoğlu	BağımsızYönetim Kurulu Üyesi, Kurumsal Yönetim Komite Başkanı ve Riskin Erken Saptaması Komite Üyesi	Yenibosna Bahçelievler	Y.K. Üyesi, Kurumsal Yönetim Komite Başkanı ve Riskin Erken Saptaması Komite Üyesi	28.02.2020-29.05.2021 Kalan görev süresi 9 ay	---	---

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldıkları Görevler:

SEDAT KURUCAN

İhlas Ev Aletleri İmalat San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
Detes Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
Bisiklet Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür
İhlas Pazarlama A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
İhlas Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi Adi Ortaklığı	Temsilci
İhlas Madencilik Enerji ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı

Doç. Dr. ÖMER ŞABAN KAMBER

İhlas Ev Aletleri İmalat Sn.ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür

ABDULLAH TUĞCU

İhlas Holding A.Ş	Yönetim Kurulu Üyesi
İhlas Yayın Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
İhlas Gazetecilik A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
İhlas Haber Ajansı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
TGRT Haber TV A.Ş	Yönetim Kurulu Üyesi
TGRT Dijital TV Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi

MEHMET KÜSMEZ

İhlas Ev Aletleri İmalat San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi
Detes Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Bisiklet Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
İhlas Madencilik Enerji ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili

HÜSNÜ KURTİŞ

İhlas Ev Aletleri İmalat San. ve Ticaret A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
No: 7/11 Yenibosna/Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiudula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (212) 357 35 77 Fax: (212) 352 25 30
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bağımsız Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

PROF. DR. RESUL İZMİRLİ

İhlas Holding A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
İhlas Yayın Holding AŞ.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

ZİYA BURCUOĞLU

İhlas Ev Aletleri İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
İhlas Holding A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Bekir Eren	Genel Müdür	Yenibosna Bahçelievler	Genel Müdür	---	---
Kıvanç Tınmaz	Maden İşlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Yenibosna Bahçelievler	Genel Müdür Vekili, Maden İşlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	---	---
Mehmet Küsmez	Mali İşlerden Sorumlu Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi	Yenibosna Bahçelievler	Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi	----	----

14.2.3.İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:
Şirket 1985 yılında kurulmuştur.

14.2.4.İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:
Yoktur.

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Sedat Kurucan

1960 Ordu doğumlu olan Sedat Kurucan, İstanbul Teknik Üniversitesi Makine Fakültesi 'nden Makine Mühendisi olarak 1982 yılında mezun olmuştur. Eskişehir Osman Gazi Üniversitesi'nde gaz türbinleri üzerine master yapmıştır. Hava Kuvvetleri Komutanlığı Eskişehir Uçak Motor Bakım Fabrikasında ve Eskişehir TUSAŞ F16 Motor Fabrikasında Kontrat ve Kalite Yönetimi konularında görev yapmış olup 1999'dan itibaren İhlas Holding grup şirketlerinde Yönetim Kurulu üyesi ve üst düzey yönetici olarak görev yapmaktadır. İyi derecede İngilizce ve başlangıç seviyesinde Fransızca bilmektedir.

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
No: 11/11 Yenibosna-Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 635 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akaretler Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
B Blok Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8369
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Doç. Dr. Ömer Şaban Kamber

1965 Siirt doğumlu olan Doç. Dr. Kamber, lisans eğitimini Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi'nde makine mühendisi olarak tamamlamıştır. Yüksek lisansını Marmara Üniversitesi'nde bitiren Kamber, 2008 yılında Marmara Üniversitesi'nde doktora eğitimini tamamlamış, 2012 yılında ise Yrd. Doç. Dr. 2020 yılında Doç. Dr. unvanını almıştır. Dr. Kamber, İhlas Ev Aletleri'nin çeşitli birimlerinde görev almış, Ar-Ge Müdürü ve Teknik Müdür olarak çalışmıştır. Bazı özel ve devlet üniversitelerinde Öğretim Üyesi olarak ders veren Doç. Dr. Kamber, halen İhlas Ev Aletleri'nde Genel Müdür olarak görevini sürdürmektedir. Bilimsel çalışmaları, ulusal ve uluslararası patentleri, uluslararası makaleleri ve bildirileri bulunan Doç. Dr. Kamber, İngilizce ve Makedonca bilmektedir.

Abdullah Tuğcu

1982 yılında Kayseri'de doğan Abdullah Tuğcu İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'ni bitirmiştir. Yüksek lisansını Marmara Üniversitesi Maliye Bölümü Mali Hukuk dalında tamamlamıştır. İhlas Grubu'na 2008 yılında katılan Tuğcu 2013 yılında İhlas Yayın Holding Finans Koordinatörü 2014 yılında ise İhlas Holding Finans'tan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. 2015 yılında İhlas Holding Mali İşler bölümünün de sorumluluğunu üstlenen A. Tuğcu halen İhlas Holding Finans ve Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı ve Finans ve Mali İşlerden Sorumlu Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi olarak görevine devam etmektedir. Ayrıca İhlas Holding grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. S.M.M.M belgesine sahip olan Abdullah Tuğcu İ.S.M.M.M.O. üyesidir.

Mehmet Küsmez

1970 Karabük doğumlu olan Küsmez Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi Muhasebe-Finans Bölümünden mezun oldu. 1988 yılından itibaren İhlas grubunun çeşitli kademelerinde görev almıştır. 1990 yılından bu yana İhlas Ev Aletleri'nde çalışmakta olup Muhasebe Finans ve Planlama Departmanlarında orta ve üst kademe yöneticilik görevlerinde bulunan Küsmez 2001 yılından bu yana Yönetim Kurulu'nda yer almaktadır. Yönetim Kurulu Mali İşlerden Sorumlu Murahhas Üyesi ve Genel Müdür Yardımcısı görevlerini sürdürmektedir. Küsmez TOBB Türkiye Dayanıklı Tüketim Meclisi Üyesidir.

Prof. Dr. Resul İzmirli

1946 yılında İzmir de doğmuş olan İzmirli, Lisans Eğitimini Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi'nde tamamlamış ve aynı Üniversitede Ekonomi ve İşletme Bölümünde Asistan olarak göreve başlamıştır. Daha sonra doktora çalışmaları için Almanya'ya gitmiş olup, Giessen-Justus-Liebig Üniversitesinde Kooperatif Organizasyonları konusunda doktora yapmıştır. 1981 yılında Yardımcı Doçent, 1991 yılında Doçent, 2009 yılında ise Profesör olan İzmirli 'nin birçok Uluslararası hakemli dergilerde yayınlanan çeşitli makaleleri bulunmaktadır. Halen Yeni yüzyıl Üniversitesi Sağlık Bilimleri Fakültesi bölüm başkanı olarak görev yapmakta olan İzmirli İngilizce ve Almanca bilmektedir.

Ziya Burcuoğlu

1942 yılında Gönen'de doğan Ziya Burcuoğlu, yükseköğrenimini Harp Akademilerinde tamamlayarak Kurmay Yüzbaşı olmuştur. Daha sonra Fransa Paris harp akademilerinde de eğitim alan Burcuoğlu, Tunus'ta ilk askeri ataşeliğin açılışında görev almıştır. Silahlı Kuvvetler uhdesinde muhtelif görevler almış olup, Kurmay Albay rütbesinde iken emekli olmuştur. Bugüne kadar yayınlanmış birçok tarihi

İhlas Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.
Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İhlas Plaza
No: 15A/11 Yenibosna-Bahçelievler/İST
Yenibosna V.D. : 636 003 7066
Tescilli Sermaye : 665.538.887 TL

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Emirula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 35 77 Fax: (0212) 352 35 78
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357628
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017