

İTTİFAK HOLDİNG A.Ş.

İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 22.10.2020 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 100.000.000 TL'den 400.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 300.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

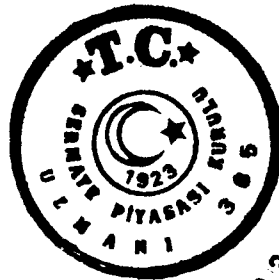
Bu izahname, ortaklığımızın (www.ittifak.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.'nin www.yf.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'da (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

"Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

ittifak
HOLDİNG A.Ş.
Muşla Bazarı, Mh. Kulu Çe Kulu Pazarı, No: 36 No: 2
Tel: 0 332 221 33 99 Faks: 0 332 221 33 99
Mh. Kulu Çe Kulu Pazarı, No: 36 No: 2
Tel: 0 332 221 33 99 Faks: 0 332 221 33 99
http://www.ittifak.com.tr



23 Ekim 2020

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İÇİNDEKİLER		
Bölüm No.	Bölüm Adı	Sayfa
1	İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	4
2	Özet	6
3	Bağımsız Denetçiler	16
4	Seçilmiş Finansal Bilgiler	17
5	Risk Faktörleri	18
6	İhraççı Hakkında Bilgiler	22
7	Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler	24
8	Grup Hakkında Bilgiler	42
9	Maddi Duran Varlıklar/Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Hakkında Bilgiler	44
10	Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	50
11	İhraççının Fon Kaynakları	54
12	Eğilim Bilgileri	55
13	Kâr Tahminleri ve Beklentileri	56
14	İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	56
15	Ücret ve Benzeri Menfaatler	62
16	Yönetim Kurulu Uygulamaları	62
17	Personel Hakkında Bilgiler	64
18	Ana Pay Sahipleri	64
19	İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	65
20	Diğer Bilgiler	66
21	Önemli Sözleşmeler	74
22	İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	75
23	İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	78
24	Halka Arza İlişkin Hususlar	86
25	Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	91
26	Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	92
27	Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	92
28	Sulanma Etkisi	94
29	Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	95
30	Paylar İle İlgili Vergilendirme Esasları	96
31	İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	98
32	İncelemeye Açık Belgeler	98
33	Ekler	98



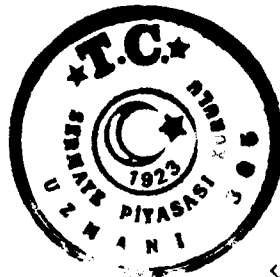
İttifak
HOLDING A.Ş.
Muhasebe Başkanı M. N. Kuloğlu, Muhasebe Uzmanı A. 36 No 2
Tel: 0 332 221 35 00 Fax: 0 332 221 35 05
E-posta: Y. 36 No 2 4793-Şişli/İstanbul/TÜRKİYE
Ticaret Sicil No: 19649 http://www.ittifak.com.tr

23 Ekim 2020

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR

Kısaltma	Tanım
A.Ş.	Anonim Şirket
AVM	Alışveriş Merkezi
BİAŞ, Borsa, BİST veya Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	Banka ve Sigorta Muamele Vergisi
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirme
ERP	Kurumsal Kaynak Planlama
EUR,EURO, AVRO ya da €	Avrupa Birliği Üyelerinden 17'sinin Kullandığı Ortak Para Birimi
EURIBOR	Avrupa Bankalararası Faiz Oranı
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi
Kg.	Kilogram
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd.	Limited
Md.	Madde
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MT	Metre
No	Numara
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
SAP	Sistem Analiz ve Program Geliştirme
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket, İttifak, İhraççı	İttifak Holding A.Ş.
Şti.	Şirketi
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TL	Türk Lirası
TRİ	Teminat, Rehin, İpotek
TTK	6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
USD/\$/ ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi
Yatırım Finansman, Aracı Kurum	Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.



23 Ekim 2020

YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

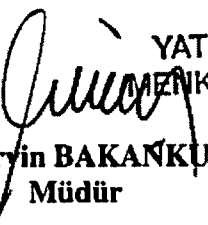
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur

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 İTTİFAK HOLDİNG A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
 Tayfun Borak KEMRÜ Yönetim Kurulu Başkanı Necmi ÖZDEMİR Yönetim Kurulu Üyesi Tarih: 19.10.2020	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
 Pervin BAKAN KUŞ Müdür Mehmet Ali SUKUŞU Müdür Tarih: 19.10.2020	İZAHNAMENİN TAMAMI



23 Ekim 2020

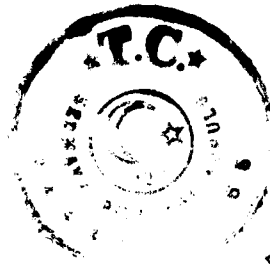
İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. Atilla DALGIÇ Sorumlu Ortak Baş Denetçi	2020 Yılı 6 Aylık Sınırlı Bağımsız Bağımsız Denetim Raporu
Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. Atilla DALGIÇ Sorumlu Ortak Baş Denetçi	31.12.2019 Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu
Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. Atilla DALGIÇ Sorumlu Ortak Baş Denetçi	31.12.2018 Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu
Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. Atilla DALGIÇ Sorumlu Ortak Baş Denetçi	31.12.2017 Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporları

Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Burhanettin TANDOĞAN Sorumlu Değerleme Uzmanı	31.12.2019 Tarihli 21 Adet Gayrimenkul Değerleme Raporu

İttifak
HOLDING A.Ş.
Mevkii: Başkent Mh. Kule Cd Kule Plaza Kat: 36 No: 2
Tel: 0 312 221 39 39 Fax: 0 312 221 39 66
E-posta: irtibat@ittifak.com.tr
Ticaret Sicil No: 270800
Ticaret Sicil No: 270800 http://www.ittifak.com.tr



23 Ekim 2020

YATIRIMCI HİZMETLERİ
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

2. ÖZET

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

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççının ticaret ünvanı İttifak Holding Anonim Şirketi olup; işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları İhraççının Kurulduğu Ülke: Türkiye İletişim Adresi: Musalla Bağları Mahallesi Kule Caddesi Kuleplaza Kat:36 No:2/62 Selçuklu 42060 KONYA Tel : 0332 221 39 99 Fax : 0332 221 39 66
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirket, sermayesine ve yönetimine iştirak ettiği şirketlere yatırım, finansman, mali ve hukuki işlemler, satın alma, satış ve pazarlama ve bircümle faaliyetlerinin verimli ve rasyonel standartlarda yürütülmesine dönük organizasyonel destek sağlamaktadır. Şirketin sermayesine ve yönetimine iştirak ettiği şirketlerin ana faaliyet alanları; perakende, sahibi olunan AVM lerin işletmeciliği, gıda, inşaat, makine, tarım ve hayvancılık, otomotiv, sigortacılıktır. Ana faaliyet alanlarının çeşitliliği, Şirketi sektörel bağımlılıktan uzaklaştırmakta ve olası ekonomik dalgalanmalara karşı dayanıklılığını arttırmaktadır.
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Dünyada ilk olarak 2019 yılı Aralık ayında görülen ve ülkemizde 2020 yılı Mart ayında ilk vakanın yaşandığı Covid-19 salgını küresel olarak etkisini oldukça kuvvetli bir şekilde hissettirmeye başlamıştır ve halen dünya ekonomilerini tehdit eder ölçekte risk algısı son bulmamıştır. Bu süreçte AVM lerin bir süre kapalı kalması, açıldıklarında ise kira gelirlerinde ciddi kayıplar yaşanması söz konusu olmuştur.

İttifak
HOLDING A.Ş.
Musalla Bağları Mh. Kule Cd. Kule Plaza Kat:36 No:2
Tel : 0332 221 39 99 Fax : 0332 221 39 66
Konya T.C. 42060 Selçuklu Konya
Sic. No : 2645 http://www.ittifak.com.tr

23 Ekim 2020



YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Bunun yanı sıra, salgın nedeni ile gıda ve perakende market sektörlerinde ciddi talep artışları yaşanmış ve sektörler bu talep artışlarından ciro ve karlılık olarak olumlu etkilenmişlerdir.

Son dönemde faizlerde yaşanan düşüşler sonrası İhraççının bağlı ortaklıklarının finansal borçları daha düşük faiz oranları ile yeniden yapılandırılmıştır.

B.5 İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri

İhraççı faaliyetlerine 1988 yılında Konya’da kurulan 40 ton kapasiteli un ve irmik fabrikası ile başlamış; artan sermaye birikimi ile makine, perakende ve inşaat sektörlerinde faaliyet gösteren şirketlerin sermaye ve yönetimine iştirak ederek 1993 yılında holdingleşmiştir. Holding olduktan sonra da tarım ve hayvancılık, bilişim , otomotiv, AVM sektörlerinde yatırımlarını sürdüren ihraççının 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, direkt ve endirekt olarak sahip olduğu ve tam konsolidasyona tabi olan bağlı ortaklıkları, bu şirketlerin faaliyetleri ve kuruluş yılları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana Faaliyet Konusu	Kuruluş Yılı
Adese Alışveriş Merkezleri Tic. A.Ş.	Perakende mağazacılık	1993
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	Makarna, un ve irmik üretimi	1988
Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm San.ve Tic. A.Ş.	İnşaat ve gayrimenkul	1988
İmaş Makine Sanayi A.Ş.	Değirmen ve zirai makine üretimi	1989
Selet Entegre Et ve Süt Ürünleri San. Tic. A.Ş.	Canlı varlık ürünleri üretim ve satışı	1993
Big Planlama ve Yönetim Müşavirlik A.Ş.	Yatırım ve organizasyon	1997
İrent Oto Kiralama Tic. A.Ş.	Araç satış ve kiralama	1996
Kule Yönetim ve Organizasyon ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim ve organizasyon	2000
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim San. ve Tic. A.Ş.	Yazılım hizmetleri	1995
Seleks İç ve Dış Tic. A.Ş.	Dış ticaret	1994
AES Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	Sigorta acenteliği	1999
Selva İç ve Dış Ticaret A.Ş.	Dış Ticaret	1996
Aden Dijital Hizmetler Lojistik İç ve Dış Ticaret A.Ş.	Satış ve kiralama	1999
Konestaş Konya Gıda Petrol Hayvancılık Eğitim San. Tic. A.Ş.	Kiralama	1975
Afen Enerji Üretim Sanayi Tic. A.Ş.	Enerji	2012
Erpa Enerji Üretim Sanayi Tic. A.Ş.	Enerji	2012
İM İnşaat Mimarlık Mühendislik Müteahhitlik Ve Tic. A.Ş.	Danışmanlık	2006
Orta Anadolu Yapı Denetim A.Ş.	Danışmanlık	2009
Selidaş Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Lisanslı depoculuk	2017

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

Son durum itibarıyla 09.10.2020 Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ORTAK ADI	SERMAYE TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
Noya Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10.000.000	10	4,42
Yılmaz Özgür	948.414,75	0,95	6,29
Halil İbrahim Balkanlı	900.753,50	0,90	5,98
Diğer	88.129.831,75	88,15	83,31
TOPLAM	100.000.000	100	100

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

Genel Kurul toplantılarında asaleten veya vekâleten temsil olunan her bir payın bir oy hakkı vardır.
Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde ve azlinde (A) grubu payların her biri 15 (onbeş) oy hakkı, (B) grubu payların her biri 1 (bir) oy hakkına sahiptirler.

Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

Yoktur.

B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

Şirketin ayrıntılı konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.ittifak.com.tr ve www.kap.org.tr adreslerinde yer almakta olup; bu finansal tabloların seçilen önemli finansal kalemleri aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	30.Haz.20	31.Ara.19	31.Ara.18	31.Ara.17
Nakit ve Nakit Benzerleri	47.171.590	23.076.482	14.236.306	28.517.148
Ticari Alacaklar	100.033.831	94.405.530	160.930.401	166.972.929
Stoklar	792.991.075	694.598.178	611.873.739	511.153.287
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	1.027.791.969	887.256.882	883.989.036	826.691.954
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	568.880.320	568.655.320	484.706.559	484.196.718
Maddi Duran Varlıklar	696.371.407	716.062.341	542.861.869	501.930.203
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	1.381.829.176	1.389.127.952	1.161.138.295	1.075.909.657
TOPLAM VARLIKLAR	2.409.621.145	2.276.384.834	2.045.127.331	1.902.601.611
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	893.328.334	864.960.781	991.057.773	855.656.021
Kısa Vadeli Finansal Borçlanmalar	20.532.356	259.518.370	167.717.835	98.081.700
Uzun Vad. Fin.Borçlanmaların Kısa Vad. Kısımları	555.182.352	273.544.178	369.146.190	339.598.354
Ticari Borçlar	163.540.017	176.120.216	255.625.203	321.781.498
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	597.790.368	617.014.841	423.387.852	441.322.386
Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar	419.751.621	431.423.140	204.065.954	222.226.878
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.491.118.702	1.481.975.622	1.414.445.625	1.296.978.407
ÖZKAYNAKLAR	918.502.443	794.409.212	630.681.706	605.623.204
Ana Ortaklığı Ait Özkaynaklar	276.448.944	245.001.826	466.412.693	440.031.312
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	642.053.499	549.407.386	164.269.013	165.591.895
TOPLAM KAYNAKLAR	2.409.621.145	2.276.384.834	2.045.127.331	1.902.601.611



YATIRIM FINANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirketin 30.06.2020 tarihli Finansal Tablolarında Dönen Varlıklar içerisinde en önemli payı %77,15 oranıyla Stoklar kaleminin aldığı görülmektedir. Stoklar kalemindeki en önemli pay ise %75,89 oran ile Gayrimenkul Stoklarına aittir.

Toplam Varlıklar içerisinde %57,35 pay alan Duran Varlıklar'ın %41,17 'si Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden oluşmaktadır. İlgili Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Kulesite AVM ve Ereğli AVM 'den oluşmaktadır.

31.12.2017 Finansal Tablolarında Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler içerisinde %50,88 payı olan Kısa ve Uzun vadeli Finansal Borçların 30.06.2020 Finansal Tablolarındaki payının oranının %66,76 'ya çıktığı görülmektedir. Söz konusu artış, Finansal Borçların yapılandırmalarından nedeniyle oluşan faiz yükünden kaynaklanmaktadır.

Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş				
	30.Haz.20	30.Haz.19	31.Ara.19	31.Ara.18	31.Ara.17
Hasılat	359,854,809	263,181,179	618,679,560	1,025,843,322	1,129,702,722
Satışların Maliyeti	-262,819,052	-228,915,223	-529,290,848	-790,026,387	-885,851,824
BRÜT KAR	97,035,757	34,265,956	89,388,712	235,816,935	243,850,898
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	12,616,350	-43,015,692	-69,430,342	-4,537,940	56,827,421
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	14,606,074	20,873,801	11,146,646	46,989,004	100,621,096
Finansman Gelirleri	36,061,191	4,653,134	10,356,070	6,346,696	34,302,440
Finansman Giderleri	-50,157,223	-35,584,466	-60,776,648	-116,102,549	-114,550,175
VERGİ ÖNCESİ KAR (ZARAR)	510,042	-10,057,531	-39,273,932	-62,766,849	20,373,361
DÖNEM KARI (ZARARI)	-1,755,029	-16,909,667	-32,220,841	-46,626,924	19,973,833
Kontrol Güçlü Olmayan Paylar	-15,850,136	-320,754	-423,868	-4,609,358	12,886,481
Ana Ortaklık Payları	14,095,107	-16,588,913	-31,796,973	-42,017,566	7,087,352
Pay başına kayıp	-0.02	-0.28	-0.36	-0.78	0.33

Şirketin 01.01.2017 – 31.12.2019 döneminde faaliyetlerinden toplam 158,7 milyon TL kar etmiş olmasına rağmen, aynı dönemde "Finansman Gelirleri – Finansman Giderleri" netlendiğinde -240,4 milyon TL finansman gider neti nedeni ile; -81,6 milyon TL "Vergi Öncesi Zarar" ettiği görülmektedir. Şirketin faaliyet karlılığı, finansman giderlerini karşılayamamaktadır. Finansman giderlerindeki önemli pay, banka kredi faiz ve kur farkı kalemidir. Aynı dönemde şirketin banka kredi faiz ve kur farkı giderleri toplamı 289,9 milyon TL'dir.

B.8 Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler

Ortaklık'ın proforma finansal bilgileri bulunmamaktadır.

B.9 Kar tahmini ve beklentileri

Ortaklık'ın kar tahmini ve beklentileri bulunmamaktadır.

B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.																								
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerin i karşılayamaması	Şirketimiz işletme sermayesini (Dönen Varlıklar - Kısa vadeli yükümlülükler) şeklinde hesaplamakta olup; 2017,2018,2019 yıllık ve 30.06.2019-30.06.2020 tarihli finansal tablolarına göre net işletme sermayesi tutarlarına aşağıda yer verilmektedir. Tablodan da görüleceği üzere 2017 ve 2018 yıllarında şirketimizin cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi yoktur. 2019 yılında 1,9 milyon TL olan net işletme sermayesinin 2020 yılı 6 aylık konsolide mali tablolarda 134 milyon TL gözükmeye karşın, dönen varlıklar içerisindeki 601,8 milyon TL gayrimenkul stokları nedeni ile, Şirket cari yükümlülüklerini karşılamakta yaşadığı sorunu aşmak için yüksek faiz giderlerine katlanmaktadır. <table><tr><th>Finansal Durum Tablosu</th><th>30.06.2020</th><th>30.06.2019</th><th>31.12.2019</th><th>31.12.2018</th><th>31.12.2017</th></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>1.027.792</td><td>957.559</td><td>887.257</td><td>883.989</td><td>826.692</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>893.328</td><td>955.974</td><td>885.330</td><td>991.058</td><td>855.656</td></tr><tr><td>İşletme Sermayesi</td><td>134.464</td><td>1.585</td><td>1.927</td><td>- 107.069</td><td>-28.964</td></tr></table>	Finansal Durum Tablosu	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	Dönen Varlıklar	1.027.792	957.559	887.257	883.989	826.692	Kısa Vadeli Yükümlülükler	893.328	955.974	885.330	991.058	855.656	İşletme Sermayesi	134.464	1.585	1.927	- 107.069	-28.964
Finansal Durum Tablosu	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017																					
Dönen Varlıklar	1.027.792	957.559	887.257	883.989	826.692																					
Kısa Vadeli Yükümlülükler	893.328	955.974	885.330	991.058	855.656																					
İşletme Sermayesi	134.464	1.585	1.927	- 107.069	-28.964																					

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in 600.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 100.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak sureti ile, 300.000.000 TL'si (%300) artırılarak 400.000.000 TL'na çıkarılacaktır. Yapılacak sermaye artırımında A Grubu imtiyazlı (ISIN: TREITFK00026) pay sahiplerine A grubu, B Grubu imtiyazsız (ISIN: TREITFK00018) pay sahiplerine B grubu pay verilecektir. B grubu ihraç edilecek paylar Borsa İstanbul'da işlem görebilecektir.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı	Şirketin çıkarılmış sermayesi 100.000.000.- TL olup, ödenmemiş pay sayısı yoktur.
	Her bir payın nominal değeri	Beher payın nominal değeri 1 TL'dir.

C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Şirket payları için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir: Kârdan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19, TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği) Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, SPKn. md. 18 ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md. 462, SPKn md. 19 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507) Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29-30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527 ve II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417) Oy Hakkı (SPKn md. 30 ve TTK md. 432, 433, 434, 435, 436) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437 ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) İptal Davası Açma Hakkı (SPKn md. 18/6, 20/2 ve TTK md. 445-451) Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24 ve II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27 ve II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Payların üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Şirketimizin mevcut payları Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazarda 'ITTFH' kodu ile işlem görmektedir. Kotasyon Yönergesinin 41. Maddesine göre, Şirketin bedelli sermaye artırımını nedeni ile ihraç edeceği paylar, sermaye artırımını sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin Borsa İstanbul'a bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır ve işlem görmeye başlar. İşbu İzahname konusu sermaye artırımına ilişkin paylardan B grubu paylar Borsa İstanbul A.Ş. Ana pazarda işlem görecektir. A grubu paylar Borsada işlem görmeyecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	İhraççının kar dağıtım politikası internet adresinde yayınlanmıştır. Şirket'in Kar Dağıtım Politikası: İttifak Holding Anonim Şirketi, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere, Türk Ticaret Kanunu ve Esas Sözleşmesinde yer alan hükümler çerçevesinde Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda dağıtılacak kar payı miktarının belirlenmesi ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir.

		Şirketin 600.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 100.000.000.-TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak sureti ile 300.000.000.-TL artırılarak 400.000.000.-TL ye çıkarılacaktır. Ekli Fon Kullanım Yeri Raporunda açıklandığı üzere; 300.000.000.-TL bedelli sermaye artışından elde edilecek fondan, sermaye artırımı işlemleri ile ilgili tahmini giderlerin tutarı olan 912.000.-TL nin düşülmesi sonrası Şirket 299.088.000.-TL tutarındaki tahmini net nakit girişinin 14.088.000.-TL lik kısmı ile kendi tüzel kişiliğine ait işletme sermayesi ihtiyacını karşılayacaktır. 707.260.-TL lik kısmı ile şirketin kendi tüzel kişiliğine ait leasing taksitleri ödenecektir. Şirketin tam konsolidasyona tabi bağlı ortaklıklarına ödeyeceği toplam 284.292.740.-TL ile, bağlı ortaklıklarına ait 235.486.930.-TL banka kredi borçlarının ve 3.805.810.-TL tutarındaki leasing borçlarının ödenmesi sağlanacaktır. Bağlı ortaklıklara ödenecek tutardan bakiye kalacak 45.000.000.-TL ise bağlı ortaklıkların işletme sermayesi ihtiyacına dönük olarak kullanılacaktır. Konsolide olarak değerlendirildiğinde, 299.088.000.-TL net nakit girişinin 240.000.000.-TL lik kısmı ile finansal borç kapatılması; 59.088.000.-TL lik kısmı ile işletme sermayesi finansmanı sağlanması sureti ile; Şirketin konsolide özsermaye yapısı güçlendirilecek; bağlı ortaklıklarının faaliyet karlılıkları ile kapatılmasında güçlük çekilen banka kredileri önemli ölçüde azaltılacaktır. İşletme sermayesi tahsisatları ile de Şirket ve bağlı ortaklıklarının konsolide nakit akışları daha sağlıklı bir yapıya kavuşturulacak; vadeli alımlardan kaynaklanan ilave tedarik maliyetleri ortadan kaldırılarak karlılık seviyesi artırılacaktır.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Bedelli ihraç edilecek payların toplam nominal değeri 300.000.000 TL olup, sermayeye oranı % 300'dür. Artırılan 300.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden her biri 1,00 TL nominal değerli 300.000.000 adet payın 27.000.000 adedi nama yazılı A Grubu, 273.000.000 adedi hamiline yazılı B Grubudur. İhraç edilecek B grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Şirketimizin pay sahipleri, sahip oldukları payların %300'ü oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar Borsa İstanbul'da halka arz edilecektir. Pay sahiplerimizin sermaye artırımına katılmaları için yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olacaktır. Bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması hâlinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığıyla kamuya duyurulacaktır. Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay alma hakkını, ilan edilen kullanım süresi içerisinde hesabının bulunduğu aracı kuruma başvurarak kullanabilir. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL üzerinden kullandırılacaktır. Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kuruluşların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir.

		Pay sahipleri yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerini tam ve nakit olarak yatıracaklar ve Şirket'te sahip oldukları pay oranında ve sahip oldukları pay grubu için yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan A grubu paylar Şirket Merkezinde talep toplama yöntemiyle; kalan B grubu paylar, 2 (iki) iş günü süreyle, nominal değerden düşük olmamak üzere BİST Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan BİST Birincil Piyasası'nda satışa sunulacaktır. 2 (iki) iş günlük sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri, tasarruf sahiplerine satış duyurusu KAP'ta ilan edilecektir. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kalan payların Borsa İstanbul A.Ş.birincil piyasada satılmasını takiben kalan paylar olması halinde, bu paylar iptal edilecek ve sermaye bu şekilde tescil edilecektir.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Halka arza konu payların halka arzı sermaye artışı yolu ile gerçekleştirilecek olup; bu kapsamda, İTTİFAK Holding A.Ş. pay satış geliri,Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir. Halka arzın tarafları arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Aracı kurumun, halka arz komisyonu dışında, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arz başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.
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	İhraççı: İttifak Holding A.Ş. İhraççı tarafından dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilmiş taahhüt bulunmamaktadır.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz	Mevcut ortakların pay alma haklarını tamamen kullanmaları halinde sulanma etkisi negatif 1,57 TL/Lot olup, sulanma etkisi negatif %50,81 olacaktır. Yeni ortaklar içinde sulanma etkisi pozitif 0,52 TL/Lot olup, sulanma etkisi pozitif %52,03 olacaktır.

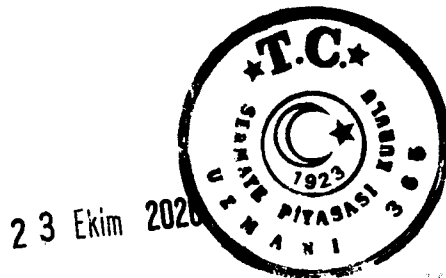
	konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Şirket'in 09.10.2020 tarihi itibarıyla kapanış fiyatı 7,31 TL'dir. Bu fiyattan bedelli sermaye artırımına göre en yakın fiyat adımına yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyatı 2,5775 TL'dir. $((7,31 \text{ TL} + 3 \text{ TL})/4 = 2,5775 \text{ TL})$ Şirket ortaklarının tamamının, sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sulanma etkisinin miktarı negatif 0,39 TL (-%12,52) olup yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değere denk gelen 1 adet pay için sulanma etkisinin miktarı pozitif 0,13 TL (%4,89)'dir.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılar başvurdıkları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır. MKK tarafından bedelli sermaye artırımı 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 itibarıyla ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Dönem	Bağımsız Denetim Şirketi	Üye olunan Profesyonel meslek kuruluşu	Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Adres
30.06.2020	Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.	- Bursa YMM Odası, - Bağımsız Denetim Derneği - Nexia International	Atilla DALGIÇ	Altınova Mahallesi, İstanbul Cd, 16250 Osmangazi/Bursa
2019	Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.	- Bursa YMM Odası, - Bağımsız Denetim Derneği - Nexia International	Atilla DALGIÇ	Altınova Mahallesi, İstanbul Cd, 16250 Osmangazi/Bursa
2018	Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.	- Bursa YMM Odası, - Bağımsız Denetim Derneği - Nexia International	Atilla DALGIÇ	Altınova Mahallesi, İstanbul Cd, 16250 Osmangazi/Bursa
2017	Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.	- Bursa YMM Odası, - Bağımsız Denetim Derneği - Nexia International	Atilla DALGIÇ	Altınova Mahallesi, İstanbul Cd, 16250 Osmangazi/Bursa

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



Yatırımcıların Bilgi ve İletişim
Müşteri Hizmetleri A.Ş.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	30.Haz.20	30.Haz.19	31.Ara.19	31.Ara.18	31.Ara.17
Nakit ve Nakit Benzerleri	47.171.590	28.746.683	23.076.482	14.236.306	28.517.148
Ticari Alacaklar	100.033.831	160.872.450	94.405.530	160.930.401	166.972.929
Stoklar	792.991.075	666.867.452	694.598.178	611.873.739	511.153.287
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	1.027.791.969	957.559.412	887.256.882	883.989.036	826.691.954
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	568.880.320	548.189.801	568.655.320	484.706.559	484.196.718
Maddi Duran Varlıklar	696.371.407	590.804.212	716.062.341	542.861.869	501.930.203
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	1.381.829.176	1.324.680.280	1.389.127.952	1.161.138.295	1.075.909.657
TOPLAM VARLIKLAR	2.409.621.145	2.282.239.692	2.276.384.834	2.045.127.331	1.902.601.611
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	893.328.334	955.974.086	864.960.781	991.057.773	855.656.021
Kısa Vadeli Finansal Borçlanmalar	20.532.356	287.042.535	259.518.370	167.717.835	98.081.700
Uzun Vad. Finansal Borçlanmaların Kısa Vad.Kısımları	555.182.352	262.107.632	273.544.178	369.146.190	339.598.354
Ticari Borçlar	163.540.017	160.875.401	176.120.216	255.625.203	321.781.498
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	597.790.368	589.997.498	617.014.841	423.387.852	441.322.386
Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar	419.751.621	383.315.143	431.423.140	204.065.954	222.226.878
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.491.118.702	1.545.971.584	1.481.975.622	1.414.445.625	1.296.978.407
ÖZKAYNAKLAR	918.502.443	736.268.108	794.409.212	630.681.706	605.623.204
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	276.448.944	307.410.731	245.001.826	466.412.693	440.031.312
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	642.053.499	428.857.377	549.407.386	164.269.013	165.591.895
TOPLAM KAYNAKLAR	2.409.621.145	2.282.239.692	2.276.384.834	2.045.127.331	1.902.601.611

	Bağımsız Denetimden Geçmiş				
KAR VEYA ZARAR KISMI	30.Haz.20	30.Haz.19	31.Ara.19	31.Ara.18	31.Ara.17
BRÜT KAR	97.035.757	34.265.956	89.388.712	235.816.935	243.850.892
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	12.616.350	-43.015.692	-69.430.342	-4.537.940	56.827.421
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)	14.606.074	20.873.801	11.146.646	46.989.004	100.621.096
Finansman Gelirleri	36.061.191	4.653.134	10.356.070	6.346.696	34.302.440
Finansman Giderleri	-50.157.223	-35.584.466	-60.776.648	-116.102.549	-114.550.175
VERGİ ÖNCESİ KAR (ZARAR)	510.042	-10.057.531	-39.273.932	-62.766.849	20.373.361
Dönem Vergi Gideri	-2.735.591	-121.993	-613.249	-249.288	-2.908.686
Ertelenmiş Vergi Gideri (Geliri)	470.520	-6.730.143	7.666.340	16.389.213	2.509.158
DÖNEM KARI (ZARARI)	-1.755.029	-16.909.667	-32.220.841	-46.626.924	19.973.833
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-15.850.136	-320.754	-423.868	-4.609.358	12.886.481
Ana Ortaklık Payları	14.095.107	-16.588.913	-31.796.973	-42.017.566	7.087.352
Pay başına kayıp	-0,02	-0,28	-0,36	-0,78	0,33

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

ittifaq
HOLDING A.S.
Kuala Lumpur Kuala Lumpur Plaza 10th Floor No 2
Tel 03 221 39 89 Fax 03 221 39 65
Malam 03 221 39 80 4793 03 221 39 65
Tikrol No 0645 <http://www.ittifaq.com>

23 Ekim 2020



YANISMANSMAN
DEGERLER

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

İhraççı, Holding statüsünde olması nedeniyle faaliyet sonuçları yatırım yapmış olduğu iştiraklerinin başarı ve performansına bağlı olacaktır. Konsolide olarak risk faktörleri değerlendirildiğinde;

- **Yabancı para riski** : Şirketin maruz kaldığı kur riski kullanmış olduğu ABD Doları ve EURO cinsi banka kredilerinden kaynaklanmaktadır. 30.06.2020 ve 31.12.2019 tarihi itibarı ile net döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir:

30.06.2020	TL Karşılığı	ABD Doları	EURO
Toplam Varlıklar	215.149.421	9.900.177	19.123.846
Toplam Yükümlülükler	224.955.952	4.912.761	24.823.157
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	- 9.806.531	4.987.416	- 5.699.311

31.12.2019	TL Karşılığı	ABD Doları	EURO
Toplam Varlıklar	199.408.982	12.791.714	20.541.334
Toplam Yükümlülükler	196.299.970	9.137.173	23.383.109
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	3.109.012	3.654.541	- 2.841.775

- **Kredi Riski** : İhraççının 30.06.2020 ara dönem finansal tablolarında kısa ve uzun vadeli banka kredilerinin dağılımı şu şekildedir :

TL	30.06.2020
Kısa Vadeli Banka Kredileri	20.430.447
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	541.077.309
Uzun Vadeli Banka Kredileri	367.625.575
Toplam Banka Kredileri	929.133.331

Şirketin mevcut konsolide faaliyet karlılıkları ile banka kredilerini kapatması mümkün görünmemektedir. İlave bir sermaye girişi gerçekleştirilemez ise, kredilerin ödenememesi riski mevcuttur.

Gıda üretim, satış ve pazarlama faaliyetlerine ilişkin riskler :

Şirketin gıda sektörüne dönük faaliyet alanları; un, irmik, makarna, yumurta, büyükbaş ve küçükbaş hayvan besiciliği, doğal besi yemi, organik gübre ve tarla ve bahçe ziraati üretim, satış ve pazarlamasıdır. Şirketin bu faaliyetlerine ilişkin riskler;

- Makarna ürünlerinin üretiminin temel hammaddesi olan durum buğdayına bağımlılık ve makarnalık sert buğday türünün dünyanın belirli bölgelerinde yetişiyor olması nedeni ile, bu hammaddenin tedarikinde yaşanacak bir sorundan olumsuz etkilenilebilir.
- Gıda üretimi gerçekleştirildiğinden, sağlıklı ve kaliteli üretim hassasiyeti oldukça yüksek seviyededir. Bu yüksek hassasiyetin gerektirdiği standartlarda en küçük bir sapma üretim redlerini getirebilir.
- Yumurta ihracatının ağırlıklı olarak yakın ve komşu ülkelere gerçekleştiriliyor olması nedeni ile, bu ülkelerle yaşanabilecek olası bir sorunda sınır kapılarının kapatılması, yumurta ihracatının geçici veya sürekli olarak kısıtlanması gibi faktörler Şirketin satışlarını olumsuz etkileyebilir.
- Pandemi (bulaşıcı hastalık) döneminde tüketici taleplerindeki farklılaşma yumurta satışları üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir, bu etki Şirketin satış gelirlerinde kayıplara yol açabilir.



23 Ekim 2020



Makine üretim, satış ve pazarlama faaliyetlerine ilişkin riskler :

Şirketin makine sektörüne dönük faaliyet alanları; anahtar teslim un, irmik, mısır unu, yem değirmenleri, çelik onstrüksiyon sistemleri imalat ve montajı, şeritli ve daire testere tezgahları imalatıdır. Şirketin bu faaliyetlerine dönük riskler;

- Şirketin iş akış süreçlerinde satış-üretim-sevkiyat-montaj planlamasının iyi yapılamaması durumunda ilave maliyetlere katlanma riski bulunmaktadır.
- Şirketin faaliyetlerine dönük olarak, satılan projelerin montaj ve teslimatına bağlı olarak proje teslimine kalan ödemelerin tahsilatında gecikmeler yaşanabilir, kesin bir tahsilat tarihinin tayin edilememe riskleri vardır.
- Hammadde tedariki sürecinde dövizle bağlı fiyat dalgalanmaları Şirketin üretim maliyetinin hesaplanmasını zorlaştırabilir; bu durum Şirketin beklenen karlılık seviyesini yakalamasında bir risk unsuru teşkil edebilir.
- Rakiplerin kaliteden ziyade fiyat odaklı üretim yapmaları Şirketin rekabet koşullarını zorlaştırabilir.
- Pandemi (bulaşıcı hastalık) döneminde, ülkeler ve iller arası seyahat kısıtlamaları nedeni ile İmaş' ın montaj faaliyetlerinde aksamalar, gecikmeler yaşanabilir. Bu aksamalar şirketin nakit akış planlamasında soruna yol açabilir.

İnşaat üretim, satış ve pazarlama faaliyetlerine ilişkin riskler :

Şirketin inşaat sektörüne dönük faaliyet alanları; toplu konut projeleri, alışveriş merkezleri, akıllı binalar, iş merkezleri, sağlık yapıları, endüstriyel yapılar, yol ve köprü projeleri gibi yapıların inşası, satış ve pazarlamasıdır. Şirketin bu faaliyetlerine dönük riskler;

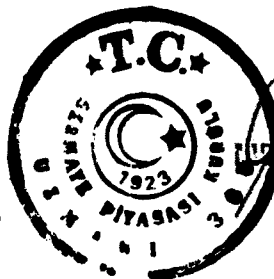
- Hava koşulları veya etki edilemeyen coğrafi koşullar nedeniyle işlerin zamamında bitirilememesi durumunda sözleşmede yazılan cezai hükümlerin şirket hakkında uygulanması riski bulunmakta olup, şirket faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilenebilir.
- Şirketten kaynaklanmayan sebeplerden dolayı taahhüt edilen projenin tamamlanma süresi uzayabilir, bu durumda şirketin öngörülen maliyetleri artabilir, şirketin projeden beklediği karlılık azalabilir.
- Şirketin esas faaliyet alanı olan inşaat ve taahhüt projelerinde meydana gelebilecek iş kazaları nedeni ile şirket tazminat ödemek durumunda kalabilir.
- Şirketin üstlendiği projeleri yaparken kullandığı hammadde ve malzeme temininde oluşacak bir aksaklık veya maliyet artışları şirketin finansal performansını olumsuz etkileyebilir.
- Piyasa koşulları veya genel ekonomik finansal krizler sonrasında şirketin gelir oluşturacak bir faaliyetinin kalmaması durumunda, ticari ve finansal borçlarını ödeyememe riski oluşabilir.
- Şirketin faaliyetlerinin yurtiçinde yoğunlaşması nedeni ile genel ekonomik görünümde meydana gelecek bir bozulma yurtiçi talebe duyarlı satışları olumsuz etkileyebilir.
- Şirket faaliyetleri nedeni ile çeşitli hukuki davalara taraf olabilir, davalar şirketin aleyhine sonuçlanması halinde tazminat ödeme yükümlülüğü doğabilir.
- Pandemi (salgın hastalık) döneminde şirketin kilit personel kadrosunda yaşanabilecek bir salgın riski nedeni ile projelerin durması söz konusu olabilir.Şirket, salgın nedeni ile oluşabilecek ekonomik olumsuzluklar nedeni ile daralacak konut talebinden olumsuz etkilenebilir.

Perakende faaliyetlerine ilişkin riskler :

- Sektördeki fiyat rekabeti ve tüketicinin değişen tercihleri nedeniyle, perakende sektörünün en önemli oyuncularını indirim marketlerinden oluşmaktadır. İndirim marketlerin sektörde artan pazar payları, yerel olarak faaliyet göstermekte olan Şirketin büyümesini ve gelir artışını olumsuz etkileyebilir.
- Sektörel e-ticaret alışkanlıklarının artan trendi, bu trende teknolojik alt yapı ve ekipman olarak ayak uydurulamaması durumunda Şirketin satış gelirlerini olumsuz etkileyebilir.
- Pandemi (bulaşıcı hastalık) döneminde AVM lerin geçici süreli kapatılması kira gelirlerinde kayıplara yol açabilir.



23 Ekim 2020



İTİFAK FİNANSMAN
İTİFAK DEĞERLER A.Ş.

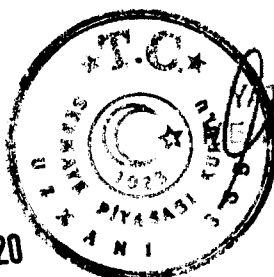
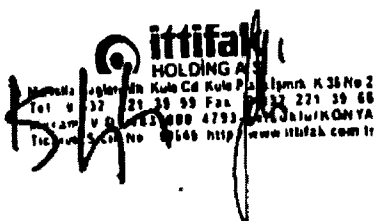
Diğer faaliyetlere ilişkin riskler :

- Kule Yönetim Org.ve Dan. A.Ş Adese’ ye ait olan Konya Merkez ve Ereğli ilçelerindeki iki adet AVM nin ve Kule Plaza iş merkezinin yönetimini üstlenmiştir. Pandemi (bulaşıcı hastalık) dönemlerinde AVM kiracılarının ve Kule Plaza kat maliklerinin giderlere katılım payı ödemelerinde olabilecek aksamalar faaliyetlerin sürdürülebilirliği noktasında sorun teşkil edebilir.
- Sözleşme temin edilen hizmet alımlarında tedarikçi firma kaynaklı hizmet aksamaları yaşanabilir.
- İrent Oto Kiralama Tic A.Ş., Konya’da Hyundai bayisidir. Konya’da 2 Hyundai bayisinin olması sebebi ile rekabet koşulları üst seviyededir. Otomotiv sektörü, Türkiye’nin yasal düzenlemelerine, makro ekonomik koşullarına ve faize karşı duyarlılığı nedeniyle, ekonomik krizden olumsuz etkilenme, satışlarda önemli ölçüde daralma riskleri bulunmaktadır. Regülasyon değişiklikleri de sektörde önmeli düşüşlere neden olabilir. Pandemi (bulaşıcı hastalık) dönemlerinde İrent ekonominin genel istikrarsızlığından olumsuz etkilenebilir; üreticilerin üretimi durdurması tedarik tarafında; alıcıların ekonomik kriz beklentisi ile alımlarını ertelemesi satış tarafında sorun teşkil edebilir.
- AES Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş., sigorta aracılık hizmetleri vermekte olup; pandemi (bulaşıcı hastalık) dönemlerinde ekonominin genel istikrarsızlığından olumsuz etkilenebilir, sigorta talebindeki daralma satış gelirlerinde azalmaya yol açabilir.
- Seleks İç ve Dış Tic. A.Ş., Big Planlama ve Yön. Müş. A.Ş., Konestaş Konya Gıda Petrol Hayv. Eğt. San.Tic.A.Ş. ve Belya Turizm İnş. Enerji Blş. San. ve Tic. A.Ş. şirketleri Grubun ihtiyaçlarına hizmet etmekte olup, Grup Şirketlerinin sektörel risklerden etkilenmesine bağlı olarak ve bu düzeyde olumsuz etkilenebilirler.
- Afen Enerji Üretim Sanayi Tic. A.Ş. Erpa Enerji Üretim Sanayi Tic. A.Ş. şirketlerimiz her türlü kaynaktan (Hidroelektrik, doğalgaz, rüzgar, güneş v.b.) elektrik enerjisi üretim tesisleri, buhar ve ısı üretim tesisleri kurulması, kiralanması, işletmeye alınması, elektrik enerjisi üretimi, üretilen enerjinin satışı faaliyetlerinde bulunmak ve enerji yatırım fırsatlarını değerlendirmek amacıyla kurulmuş; mevcut durumda gayriaktif şirketler oldukları için herhangi bir risk faktörü bulunmamaktadır.

5.2 İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler :

İhracçının bağlı ortaklıklarının faaliyet gösterdiği sektörlerle ilişkin riskler;

- **Gıda;** Gıda sektöründe, kurulu kapasitesi yüksek pek çok firma olması, firmalar arasında yoğun rekabete neden olmaktadır. Sektörel rekabetçi fiyat seviyeleri karlılığı olumsuz etkileyebilir, firmalar gelir kayıplarına maruz kalabilir. Rekabetin şartlarının zorlaşması, teknolojinin gelişmesi ve hedef tüketicinin bilinçlenmesinin de etkisiyle yalnızca farklılaşabilen ve farklılıklarını hedef tüketicilere aktarmak için sağlıklı bir pazarlama iletişimi kurabilen kurumların konumlarını koruyabilmesi, dünya genelinde penetrasyonun artması, hedef tüketici ile sağlıklı pazarlama iletişimi kurulması ve mevcut pazarların yeni taleplerine cevap verebilecek üretim için gerekli finansman kaynağının oluşturulması gibi nedenler, sektör için risk oluşturmaktadır. Sektörde küçüklü büyüklü çok fazla üreticinin ve özellikle kayıt dışı şirketlerin bulunması, bu şirketler tarafından piyasaya, piyasa maliyetinin altında ürün satışı yapılmasından dolayı pazar payını düşürebilir. Ülkemizde üretilen yumurtanın yaklaşık %25-30 u ihraç edilmektedir. 2018 yılında 430.2 milyon dolarlık toplam ihracat içerisinde 306 milyon dolar ile % 75 lik pay alan Irak pazarı 2019 yılında 294.7 milyon dolarlık toplam ihacatın içerisinde 130.5 milyon dolar ile % 44 pay alabilmiştir. Irak pazarına ihracat 2019 yılında yaklaşık 170 milyon dolar azalmıştır. Irak'ta yaşanan iç karışıklık ve ülkemiz ile zaman zaman oluşan bazı siyasi anlaşmazlıklardan kaynaklı sınır kapılarının ihracata kapanması söz konusu olabilmekte, böyle bir durumdan yumurta ihracatı da olumsuz etkilenebilmektedir.
- Bunun gibi diğer ülkelerle de yaşanabilecek bu tarz siyasi gelişmeler ihracatı olumsuz etkileyebilir. Buna bağlı olarak ihracat yapılamayacağı için Türkiye pazarında yumurta fiyatlarında düşüşler yaşanabilir. Üretim tamamen iç pazara yapılabilir.



20

23 EKİM 2020

- **Makine;** sektöre ilişkin dünya piyasalarındaki yoğun rekabet koşulları fiyatlara baskı yapabilir, sektörel karlılığı düşürebilir. Türkiye'deki un değirmeni ve yem fabrikaları üretim kapasitesi, son yıllarda yapılan yatırımlarla pazardaki talebin üstüne çıkmış durumda. Bu da rekabet şartları nedeniyle satış fiyatlarının üstünde baskı oluşturmaktadır ve makine üreticilerinin yurtdışı pazarlara yönelmesini zorunlu kılmaktadır. Makine üreten firmaların sayısındaki artış, hem yurtiçinde hem de uluslararası piyasalarda pazarın daralmasına, dolayısıyla rekabetin artmasına ve fiyatların düşmesine neden olabilir. Katma değeri yüksek ürünlerin yeterince üretilmemesi ayrıca mamul yaşam seyri inişe geçen ürünlerde Ar-ge yatırımlarının yetersizliği rekabet gücünün azalmasına ve karlılığın sınırlı kalmasına sebep olabilir.
- **İnşaat;** son dönemlerde imara açılan arazi stoğundaki azalma nedeni ile, Proje geliştirmek için uygun arazilerin bulunamaması sektör faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Tüketici güven endeksindeki düşüş ile beraber iskânı alınmamış konut satışlarında ülke genelinde ciddi bir düşüş söz konusudur. O nedenle şirketlerin inşaatı devam eden projelerinde satılacak konutlardan beklenen finansman desteğinin gelmemesi projelerin sürdürülebilirliğini olumsuz etkileyebilmektedir. Türkiye'de inşaat sektöründe üretim kapasitesi ve arzı son yıllarda yapılan yatırımlarla pazardaki talebin üstüne çıkmış durumdadır. Bu da rekabet şartları nedeniyle satış fiyatlarının üstünde baskı oluşturabilir. İnşaat sektöründe yapısal ve mali denetimlerin yaygın ve etkin yapılamaması kurumsal bir yapı ile faaliyetlerini sürdürmek isteyen sektör şirketlerinin rekabet gücünü kırmaktadır. Konut arzının konut talebinden yüksek olması durumunda piyasada oluşan fiyat dalgalanmaları sektörde satış hasılatı kayıplarına yol açabilir. Makroekonomik etkilerin inşaat maliyetlerine olumsuz etkilerinden dolayı yapım maliyetlerinin artması ve sektörel karlılığın olumsuz etkilenmesi söz konusu olabilir. Pandemi (bulaşıcı hastalık) döneminde, ekonominin geneline yayılacak bir talep daralması inşaat sektöründe de sektörel bir satış daralmasına yol açabilir. Pandemi nedeni ile inşaat faaliyetlerinin durdurulması söz konusu olabilir.
- **Perakende;** AVM ve market işletmeciliği ekonomik ve konjonktürel gelişmelere yüksek duyarlılığı olan sektörel alanlardır. Enflasyonist ekonomilerde faizlerin yüksek seyri finansman maliyetlerinin yükselmesi sonucunu getirebilir. Hane halkı gelirlerinin yüksek enflasyon karşısındaki durumu tüketici talebinde daralmaya yol açabilir. Bu durum satış gelirlerinde düşüşe sebep olabileceği gibi, market işletmeciliğinde tedarik maliyetini artırabilir. Bu sayılan risk faktörleri sektörde faaliyet gösteren firmaların karlılıklarını olumsuz etkileyebilir.

5.3 İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

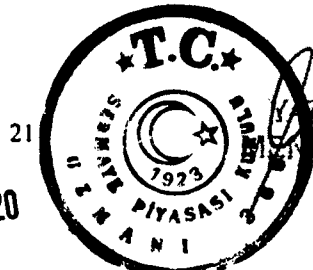
Pay sahipleri temel olarak kâr payı ve sermaye kazancı olmak üzere iki tür gelir elde edebilmekte olup, bu gelir türleri ile ilintili olabilecek riskler aşağıda açıklanmaktadır:

1.Kâr payı (temettü) geliri: Kâr payı geliri, şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya temettünün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket'in dağıtılabilir kâr elde etmemesi veya Şirket kar elde etse dahi, Şirket değerinin daha etkin biçimde artırılabilmesi düşüncesi ile Şirket genel kurulunda kâr payı dağıtmama kararı alınabilecek olması nedeniyle, Şirket tarafından kâr dağıtılmaması riski vardır. Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına dair bir garanti bulunmamaktadır.

2.Sermaye kazancı: Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. İşbu izahname çerçevesinde ihraç edilecek Şirket paylarının piyasa değerinin ihraç fiyatına ulaşmaması ve bu fiyatın üzerine çıkmaması da mümkündür. Yatırımcılar satın aldıkları Şirket paylarını satın aldıkları fiyattan veya üzerinde bir fiyattan satamayabilirler.



23 Ekim 2020



YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

5.4. Diğer riskler:

Deprem, sel, kuraklık ve diğer doğal afetler : Şirket portföyündeki tüm varlıklar Türkiye fiziki sınırları dahilinde bulunmaktadır. Türkiye'nin tamamı, deprem bilimciler tarafından deprem riskinin yüksek olduğu bölgeler olarak tanımlanmaktadır. Üretim ve satış faaliyetlerinin yürütüldüğü illerde deprem, sel, kuraklık veya başka bir doğal afet meydana gelmesi, Şirketin mali durumunu önemli ölçüde olumsuz etkileyebilir.

Terör Olayları ve Terör Tehditi : Türkiye’de veya başka bir ülkede terör saldırıları veya başka türden çatışmalar Ortaklığın mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

1988 yılında 40 ton kapasiteli un ve irmik fabrikasını (Selva Gıda) faaliyete geçirmek sureti ile temelleri atılan İttifak Holding, 1989 yılında değirmen makineleri üretimine girerek (İmaş Makine) faaliyetlerini farklılaştırmış, iş hacmini büyüttüştür. 1991 yılında ilk mağazasını Konya Seydişehir’ de açan Adese ile market sektörüne girilmiş, aynı yıl İmaş makine ürün gamına şeritli testereyi ekleyerek ürünlerini çeşitlendirmiştir. 1991 yılında Seha Yapı ile inşaat sektörüne girilmiş, 1993 yılında farklı sektörlerdeki büyük ölçekli mevcut yatırımlar Holding bünyesi altında toplanmıştır. Aynı yıl Selet ile tarım ve hayvancılık sektöründe faaliyetlere başlanmıştır. 1994 yılında Sermaye Piyasası Kuruluna kaydolan holdingin büyümesi ve faaliyet alanlarının çeşitlendirilmesi çalışmaları kapsamında; 1995 yılında Belya ile bilişim sektörüne, 1997 yılında İrent Oto ile otomotiv sektörüne girilmiştir. 1998 yılında, Selva, Türkiye’nin en büyük tesislerinden birini kurarak makarna üretimine başlamıştır. 2004 yılında bağlı ortaklığı Seha Yapı tarafından inşa edilen Kulesite AVM ile faaliyetlerini büyütmeye ve çeşitlendirme anlayışını sürdüren İttifak Holding 2009 yılında halka arz olunmuştur. Aynı yıl Ereğli Parksite AVM ile 2. Avm sini faaliyete geçiren Holdingin gıda sektöründe faaliyet gösteren bağlı ortaklığı Selva Gıda 2011 yılında fabrikasında kullandığı enerjiyi, kurduğu kojenerasyon tesisinden kendisi üretmeye başlamıştır. 2011 yılında grup şirketlerinden Adese nin halka arzı ile, grubun kurumsal bir anlayışla yönetilmesi hedefi kapsamında önemli bir adım atılmıştır.

İttifak Holding bugün; gıda, makine, inşaat, perakende, sigorta, otomotiv, bilişim ve hizmet sektörlerinde faal şirketleri ile ülke ekonomisine ve istihdama katkı sunmaya devam etmektedir.

6.1.1. İhraççının ticaret ünvanı ve işletme adı: İttifak Holding Anonim Şirketi.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	Musalla Bağları Mahallesi Kule Caddesi Kuleplaza Kat:36 No:2/62 Selçuklu 42060 KONYA
Ticaret Sicil Müdürlüğü	KONYA
Ticaret Sicil Numarası	19645

6.1.3. İhracının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

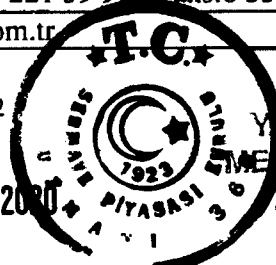
Teġil Tarihi / Süreġ : 18/05/1993 / Ċüreġz

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

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	Musalla Bağları Mahallesi Kule Caddesi Kuleplaza Kat:36 No:2/62 Selçuklu 42060 KONYA
Telefon ve Faks Numaraları	Telefon: 0 332 221 39 99 / Faks:0 332 221 39 66
İnternet Adresi	www.ittifak.com.tr

Infotak
HOLDING A S
Kuala Lumpur 10000
Tel 03 23 22 38 98 Fax 03 23 39 68
Meram 10000
Tel 03 23 22 38 98 Fax 03 23 39 68
Tanjung 10000
Tel 03 23 22 38 98 Fax 03 23 39 68

23 Ekim 2020



YATAY YATAY INSANLAR
MERKUL DEĞERLER A.Ş.

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:

İhraççının 2017, 2018 ve 2019 yıllarına ve 2020 ilk 6 aylık ara dönemine ilişkin önemli yatırım harcamaları tabloda yer almaktadır.

Yatırımlar (TL)	30.06.2020	2019	2018	2017	Kredi/ Leasing/ Kalkınma Bankası Kredileri	Borçlanma	Tamamlanma Dereceleri
Adese A.Ş.Kule Plaza İş Merk. - Kadınhanı Tekstil Fab.			5.122.177			Öz kaynak	%100
Selet A.Ş. Yumurta Çiftliği Paketleme			4.257.569			Kredi	%100
Adese A.Ş. SAP Lisans			7.735.676			Leasing	%100
Adese Belit Programı Yazılım Bedeli		1.491.201				Öz kaynak	%100
Seha A.Ş.Makine ve Cihaz Alımı	4.770.220		2.633.189			Leasing	%100
Seha A.Ş.Araç Alımı		240.000				Kredi	%100
Seha Prefabrik Ofis Konteyner ve bekçi kulubesi		67.059				Öz kaynak	%100
İmaş Makine A.Ş. Makine ve Cihaz Alımı		112.719	2.780.701			Leasing -Özkaynak	%100
Selet A.Ş. Tatlıcak Yeni Arsa			-	1.707.998		Öz kaynak	%100
Selet A.Ş. Yumurta Çiftliği kafes sistemleri			-	18.293.385		Kredi	%100
Selet Zincirli Elevatör Alımı		410.000					%100
Adese A.Ş. SAP. Kule Site Ek Dükkanlar, M1		295.747	-	13.350.505		Kredi	%100
Adese A.Ş. Yazır (Yedirenk)			-	43.855.000		Kredi	%8
Adese A.Ş. Demirbaş Alımı		317.750	-	7.317.861		Leasing ve Özkaynak	%100
İmaş Demirbaş Alımı		81.768				Öz kaynak	%100
Selva Demirbaş Alımı		4.025				Öz kaynak	%100
İrem Demirbaş Alımı		14.025				Öz kaynak	%100
Adese A.Ş. Cihaz Alımı		41.591	-	-		Öz kaynak	%100
Selva Forklift Alımı		426.170				Öz kaynak	%100
Selva Araç Alımı		25.424				Öz kaynak	%100
Adese Araç Alımı		84.000				Öz kaynak	%100
Selet Canlı Varlık Alımı	10.257.106	3.777.992				Öz kaynak	%100
Selet Araç Alımı		49.505				Öz kaynak	%100
Adese Ereğli Market Yenileme		298.754				Öz kaynak	%100
Diğer Yatırımlar	2.673.197	416.370	12.590.194	13.949.602		Öz kaynak	%100
Toplam Yatırım Tutarları	17.700.523	8.154.100	35.119.506	98.474.351			

Selet A.Ş.'nin yumurta çiftliği yatırımına 2015 yılında başlanmış 250.000 adet olan tavuk kapasitesi 1.000.000 adede çıkarılmıştır. Bunun yanında en modern yumurta tasnifleme ünitesi ve yem fabrikası tesisleri tamamlanmış olup 2016 yılında 45.606.109 TL, 2017 yılında 18.293.385 TL, 2018 yılında ise 4.257.569 TL yatırım yapılmıştır.

İmaş A.Ş. yeni yapmış olduğu fabrika binasındaki makine tesisler için 2016 yılı 9.197.171 TL ve 2018 yılı 2.780.701 TL yatırım yapmıştır.

Adese A.Ş., 2017 yılında yatırım amacıyla 43.855.000 TL aldığı arsaya 2018 yılı içinde 7 renk projesi adı altında konut ve dükkan inşaatına başlamıştır.

2019 yılındaki yatırımların geneli Selet A.Ş.'nin canlı varlık alımları ,Adese A.Ş.'nin yazılım programı alımı kalan kısımları da şirketlerin demirbaş ve tesis makine cihaz alımlarından kaynaklanmaktadır.

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

Başlangıç Tarihi	Niteliği	Adres	Finansman Yöntemi	Tamamlanma Dereceleri
2017	Konut ve Dükkan İnşaat Projesi (7 Renk)	Yazır Mah. Selçuklu/KONYA	Murabaha Kredisi	8%
2016	AVM(Zer Meram)	Antalya Çevre Yolu Meram/KONYA	Banka Kredisi	41%

7Renk Projesi : Proje Konya'nın Yazır Mahallesi'nde yer almaktadır. 42.557 m2 alan üzerine inşa edilecek projenin arsasının maliyeti 43.855.000.-TL'dir.

Projenin 2021 yılında bitirilmesi planlanmakla birlikte, inşaat sektöründeki gelişmelere ve şirketin finansal durumuna göre bu süreç uzayabilir. 3+1, 4+1, 5+1 tiplerinde toplam 303 daire ve buna ilave olarak 20 ticari alan bulunan projede ticari alanların bitirme oranı yaklaşık % 80 ler seviyesindedir. 6 bloktan oluşan Konut inşaatının 1 bloğunun temeli atılmış durumdadır. Projenin toplam inşaat alanı 91.544 m2 olup, satılabilir bağımsız bölüm brüt alanı 60.671 m2 dir.

Zermeram Projesi : Konya'nın Meram İlçesinde yer alan projenin toplam inşaat alanı 428.000 m2 dir. Satılabilir bağımsız bölüm brüt alanı 245.842 m2 dir. 43 işyerinin bulunduğu Arasta AVM ye ilave olarak 2+1 den 6,5+1 e, yalı ve villaya toplam 1.077 adet farklı konut alternatifleri mevcuttur. Projenin arsa genişliği 244.000 m2 olup, 2013 yılı sonunda KDV dahil 37.344.050.-TL' na satın alınmıştır. Birinci ve ikinci etaplarda bulunan bloklar ile birlikte Arasta AVM nin betonarme karkas imalatı tamamlanmış, birinci etap blokların dış cephesi ile, ince imalatları devam etmektedir.

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

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi: Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

Şirket, Holding statüsünde olup; grup şirketleri perakende, gıda, makine, inşaat, tarım ve hayvancılık, bilişim, hizmet ve organizasyon faaliyetleri yürütmektedir.

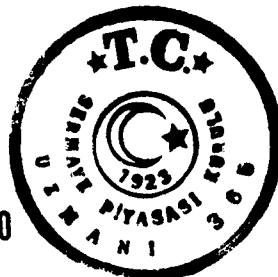
7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirketin konsolide mali tablolarında net satışlarının ana ürün/hizmet grubu kategorilerine dağılımı şu şekildedir :

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%	30.06.2020	%
Üretim	383.389.809	34%	475.098.814	46%	410.244.099	66%	251.088.863	70%
İnşaat	59.277.871	5%	6.150.485	1%	1.857.595	0%	-	0%
Perakende	688.079.281	61%	555.061.510	54%	209.251.697	34%	98.247.432	27%
Hizmet ve Enerji	69.750.110	6%	75.262.099	7%	66.588.759	11%	39.787.137	11%
Bölümler arası Eliminasyon	70.794.349	-6%	85.729.586	-8%	69.262.590	-11%	29.268.622	-8%
TOPLAM	1.129.702.722	100%	1.025.843.322	100%	618.679.560	100%	359.854.810	100%

Üretim Faaliyetleri: Şirket bağlı ortaklıklarından Selva Gıda Sanayi A.Ş. ve Selet Entegre Et ve Süt Ürünleri San. Tic. A.Ş. aracılığıyla üretim faaliyetlerinde bulunmaktadır. Selva Gıda Sanayi A.Ş un, makarna ve irmik üretimi, Selet Entegre Et ve Süt Ürünleri San. Tic. A.Ş. yumurta ve et ürünleri üretimi, İmaş Makine Sanayi A.Ş. testere, her türlü değirmen makineleri, yem makinaları, zirai makineler ve diğer makinelerin üretiminde bulunmaktadır.

İttifak
HOLDING A.Ş.
Kuruluş Yılı: 1993
Sicil No: 27130
Tic. Sicil No: 27130
Mersis No: 0703000000000000000000
Konya
Tic. Sicil No: 27130
Mersis No: 0703000000000000000000
Konya
Tic. Sicil No: 27130
Mersis No: 0703000000000000000000
Konya



[Handwritten signature]

İnşaat Faaliyetleri: Şirket bağlı ortaklıklarından Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm San. ve Tic. A.Ş. konut, alışveriş merkezleri, toplu konut projeleri, köprü v.b. projelerin yapımını üstlenmektedir.

Perakende Faaliyetleri: Şirket bağlı ortaklıklarından Adese Alışveriş Merkezleri Tic. A.Ş. 4 ilde 39 adet midi, 10 adet süper, 3 adet hiper, 2 adet mini ve 6 adet diğer mağazalar (Unlu mamüller satışı ve benzeri diğer mağazalar) olmak üzere toplam 60 mağazada faaliyet göstermektedir. Şirket bunun yanında sahibi olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerinden kira geliri elde etmektedir.

Enerji Faaliyetleri: Şirket bağlı ortaklıklarından Afen Enerji Üretim San. Tic. A.Ş. ve Erpa Enerji Üretim San. Tic. A.Ş. şirketlerimiz her türlü kaynaktan (Hidroelektrik, doğalgaz, rüzgar, güneş v.b.) elektrik enerjisi üretim tesisleri, buhar ve ısı üretim tesisleri kurulması, kiralanması, işletmeye alınması, elektrik enerjisi üretimi, üretilen enerjinin satışı faaliyetlerinde bulunmak ve enerji yatırım fırsatlarını değerlendirmek amacıyla kurulmuşlardır. Şuan itibariyle enerji faaliyetleri bulunmamaktadır.

Ticaret-Hizmet-Organizasyon Faaliyetleri: Yukarıda sayılan faaliyetleri yürüten şirketlerin dışında kalan şirketler bu grupta faaliyet göstermektedir. Bu grupta sigorta aracılık hizmetleri, araç satış faaliyetleri, lisanslı depoculuk, dış ticaret faaliyetleri ile yönetim organizasyon ve danışmanlık hizmetleri verilmektedir.

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

Gıda faaliyetleri:

T.C. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Genel Müdürlüğünce yayınlanan Gıda ve İçecek Sektör Raporuna (2019) göre Gıda sektörünün Çelişimi için yakın ilişkili olduğu tarım sektörünün Çelişimi oldukça önemlidir. Güvenli tarımsal faaliyetler gıda sektörünün Çeleceğini belirleyecek en önemli etmenlerden biri olacaktır. Üretim yöntemine göre elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılında bir önceki yıla göre %2,6 artmıştır.

Önemli bir bölümünü gıda harcamalarının oluşturduğu hanehalkı tüketim harcamalarının GSYH içindeki payı ise %57,6 olmuştur. Gıda ve içecek işletmelerinin sayısı 43 binin üzerinde olup bu sayı imalat Çanayii işletmelerinin yıllara göre yaklaşık %10-12 arasında değişen bir oranını oluşturmaktadır. İşletme sayısındaki fazlalık çok sayıda küçük işletmenin sektörde yer aldığına işaret etmektedir. İmalat Çanayiiinde iÇihdam edilenlerin yıllara göre değişmekle birlikte yaklaşık %10-13'ü yine gıda ve içecek Çanayiiinde çalışmaktadır.

Sektörde 500'den fazla yabancı sermayeli şirketin yatırımı bulunmakta ve söz konusu firmaların ülkemizin yurt dışına açılmasında önemli bir kazanç olduğu düşünülmektedir. Öte yandan, sektörün Ar-Ge'ye ayırdığı kaynakların imalat sanayii içerisindeki payının %2,2'lerde kalması küresel rekabet açısından geliştirilmesi gereken bir yön olarak görülmektedir. Türkiye'de gıda işletmelerinde üretim artışını sağlamak ve kapasite kullanımını artırmak için gelişmiş dünya ülkelerinde olduğu gibi tarımla etkin koordinasyonu sağlamak gerekir. Gıda ve içecek sanayiiinde oluşturulan kapasite kullanımının yıllardır % 60-70 düzeyinde kalmasının temelinde, nitelikli hammadde yetersizliği, teknik bilgi, sermaye yetersizliği, üretim ve satış alanlarında karşılaşılan sorunlar yatmaktadır. Ülkemizde gıda sanayi net dış ticaret fazlası veren bir sanayi dalı olarak dikkati çekmektedir. Bu bağlamda, sektörün dünya ekonomisinde yükselen tüketim eğilimlerine, krizlere ve değişimlere, bu arada ülke içinde değişen arz ve talep koşullarına uyumu ve yeni gelişmelere karşı kısa ve uzun vadeli stratejilerinin belirlenmesi zorunludur.

Türkiye açısından tarım ve gıda sektörlerinden elde edilecek gelir artışı toplum refahı, zenginliği ve yaşam kalitesini arttırmada önemli bir potansiyeldir. Çektör; toplumun ekonomik, sosyal ve kültürel yaşamlarını şekillendirmeye ve 2023 hedefleri doğrultusunda, ülkemizin sürdürülebilir büyümesine yardımcı olmaya devam etmektedir. Bu bağlamda; üretim faaliyetlerinden azami verim sağlamak için tarım ve gıda sektörlerinde yapılan çalışmaların bilim ve teknolojinin ışığında yürütülmesi büyük önem arz etmektedir.

İTİFAK HOLDİNG A.Ş.
Konya Bölgesi
Konya Cd Kule Plaza Kat: 36 No:2
Tel: 0332 221 83 83 Fax: 0332 221 39 88
E-posta: info@itifak.com.tr
Tic. Sic. No: 274935 SSK No: 4793-5
Tic. Sic. No: 274935 http://www.itifak.com.tr

23 Ekim 2020



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ekonomide yerel ve ulusal düzeyde birçok faaliyetle ilişki içinde olan gıda ve içecek sektörü sürekli değişim halinde olup teknolojik gelişmelere açıktır. Kırsal kaynakların kullanılması, işgücünün değerlendirilmesi ve alt yapının geliştirilmesinde gıda sanayi önem kazanmaktadır. Bölgesel gelir eşitsizliklerinin giderilmesinde kırsal alanlara yapılan gıda ve içecek sanayi yatırımlarının önemi büyüktür. Gıda ve içecek sanayimiz, tarımsal ürünlerimizin %70'inden fazlasını değerlendirmiş ve katma değer oluşturmakla kalmamış, sürdürülebilir tarımsal tedariki teşvik etmeye ve gıda güvenliğine katkıda bulunmaya yardımcı olacak örnek uygulamalara da imza atmıştır. Bugün gıda ve içecek sektörü, 2023 hedefleri doğrultusunda Türkiye'nin sürdürülebilir ve kapsamlı büyümenin sağlanması konusunda üzerine düşeni yapmaya odaklanmış durumdadır. TÜİK'in gıda ve içecek ithalat-ihracat verilerine göre; sektör 2018 yılını yaklaşık 6,8 milyar dolarlık (TÜİK, ISIC Rev.4)artı değer ile kapatmıştır. Türkiye; gıda ürünlerinin üretimi, işlenmesi ve büyük Avrupa ve Ortadoğu pazarlarına ihracatı konusunda bölgesel üs konumundadır. Türkiye'nin 600 milyon nüfusa ulaşan yakın coğrafyasında önemli bir ekonomi oluşturduğu ve şu anda %1,5 civarında olan bu bölgedeki pazar payını önümüzdeki on yıl içerisinde % 3'e çıkarması hedeflenmektedir.

Sektörün Dünya Ekonomisi ve Ülkemizde Durumu

Günümüzün en önemli sosyo-ekonomik etkilerine sahip olan sanayilerinden birisi olarak kabul edilen gıda sanayi, birçok alt dalları bünyesinde barındıran bir faaliyet kolu olarak öne çıkmaktadır. Dünyada ve Türkiye'de gıda sanayi son yıllarda büyük bir değişim göstermektedir. Bu değişim, üretim ve tüketim yapısına, organizasyona, iç ve dış ticarete, şirket yönelimlerine ve uygulanan politikalara etki etmektedir. Emek yoğun bir sisteme dayalı olarak gelişen gıda sanayi; tarımsal ürünlerin değerlendirilmesi, sanayiye hammadde temini, istihdama katkısı ve halkın dengeli beslenmesiyle doğrudan ilişkili olup dünyadaki tüm ülkelerde sosyo-ekonomik açıdan stratejik bir öneme sahiptir.

Son yıllarda dünyada gıda fiyatları arz-talep dengesi, küresel ısınma ve teknik nedenler yanında spekülasyon hareketlerinden etkilenerek belirlenmektedir. Nüfus artışı, küresel iklim değişimleri, üretimdeki azalmalar ve bazı ülkelerde (Çin, Hindistan gibi) görece refah artışı ile artan talep, buna karşılık tarım alanlarındaki azalma ve tarım ürünlerinin biyoyakıt amaçlı üretimi ile arz azaltmakta, gıda fiyatları artış göstermektedir. Dünyada gıdaya yönelik tarımsal üretim lideri Çin'dir. Venezuela, Hindistan ve ABD, Çin'i takip eden ülkelerdir. Türkiye ise gıdaya yönelik tarımsal üretimde 10. sırada yer almaktadır.

Türkiye her geçen yıl dünya gıda ve içecek pazarında daha etkin bir oyuncu olma yolunda ilerlemektedir. Türkiye, gıda alanında üretim gücünü tarımsal üretimden almaktadır. Aynı zamanda Türkiye FAO verilerine göre 2016 yılı itibarıyla 64 milyar dolarlık gıdaya yönelik tarımsal üretimi ile dünyanın 10. büyük tarım ülkesi konumundadır. Türk gıda ve içecek sektörü, yabancı yatırımcılar için en cazip alanlardan birini oluşturmaktadır. Küresel yatırımcılara kârlı yatırım fırsatları sunduğundan sektörde 2010 yılından bu yana yaklaşık 89,5 milyar ABD doları tutarında doğrudan yabancı yatırım yapılmıştır. 2012 yılında imalat sanayine (51.953 milyar dolar) yapılan uluslararası doğrudan yatırımların önemli bir bölümü; yaklaşık %28 kadarı (14.505 milyar dolar) gıda, içecek ve tütün ürünlerine yapılmıştır. 2014 yılında ise sektörde Türkiye'de yapılan uluslararası doğrudan yatırımların tutarı 12,3 milyar dolar olmuş ve 2015 yılının tamamında ise bu rakam 11 milyar dolar olarak gerçekleşmiş, 2017 yılında ise yabancıların yatırımları 11,7 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

Sektördeki Üretim Eğilimleri ve Üretilen Başlıca Ürünler

AB'ye uyum çerçevesinde 2010 yılında 5996 sayılı "Veteriner Hizmetleri, Bitki Sağlığı, Gıda ve Yem Kanunu"nın kabulü ile birlikte gıda güvenliği ile ilgili yatırımlara ağırlık verilmiştir ve verilmeye devam etmektedir. Bunlar; Teknolojik iyileştirmeler, HACCP uygulamaları (organizasyon- kadro, laboratuvar, kontrol cihazları vb.), izlenebilirliğin sağlanması (kalite sistemleri, depolama, tedarikçi zinciri, perakende zincir vb.) şeklinde özetlenebilir. Bu yatırımlar kadar çalışanların eğitimlerine de gereksinim vardır. AB'ye uyum sağlama süresinde gıda sanayinin dikkat etmesi gereken diğer önemli bir konu çevre yatırımlarıdır. Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı açıklamasına göre, AB'ye uyumun Türk sanayi ve kamu kurumlarına 68 milyar Euro'luk bir fatura getireceğinden söz edilmektedir. Bu miktarın 18 milyar Euro'luk kısmı özel sektör tarafından gerçekleştirilecektir. Gıda sanayinin çevreye uyumlu yapılandırılması yanında üretim aşamasında oluşabilecek katı, sıvı atıklarla baca gazları (emisyon) kirliliklerini de kabul edilmiş standartlara çekmek için yatırımlarını düzenlemesi kaçınılmazdır.

İttifak
HOLDING A.Ş.
Nispetiye Bulvarı, Kule Caddesi, Kat: 11, No: 2
Tel: 0 212 271 11 33 Fax: 0 212 271 39 68
E-posta: info@ittifak.com.tr
Tic. Sic. No: 271100 / Mersis: 080700127110000001
Tic. Sic. No: 271100 / Web: http://www.ittifak.com.tr

26
23 Ekim 2020



YATIRIM FİNANSMAN
MEYKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM FINANSİM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ülkemizin bulunduğu bölgede yaşanan politik sorunlar neticesinde 2015 ve 2016 yıllarında ihracatta düşüş yaşanmış olsa da 2017 yılı ile birlikte tekrar artış trendine girerek 2018 yılında sektör ihracatı 12,3 milyar \$ olarak gerçekleşmiştir. Sektör ihracatının toplam ihracat içindeki payı 2018 yılında %7,3 olarak gerçekleşmiştir.

2018 yılında ülke olarak toplam ihracatımız yaklaşık 167,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiş olup, gıda ve içecek sektöründe 12,3 milyar dolar ihracat gerçekleşirken ithalat 5,5 milyar dolar ve dış ticaret dengesi 6,8 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye gıda ve içecek sektörü her yıl olduğu gibi 2018 yılında da yüksek oranda dış ticaret fazlası vererek ülke ekonomisine olumlu katkıda bulunmuştur. İhracatın daha da artırılması konusunda hammadde girdilerinin daha ucuza temin edilmesi ve kalite kriterlerinin sağlanması gerekmektedir. Gıda ve içecek sanayinde ihracatın ithalatı karşılama oranı 2013 yılındaki %195 düzeyinden 2018 yılında %224'lere yükselmiş olup, ülke ekonomisine olumlu katkısı devam etmiştir. Gıda ve İçecek sektörü gerçekleştirdiği dış ticaret sayesinde ülkemiz ekonomisine yıllara göre hep pozitif etki ve dış ticaret fazlası vermiştir. Sektör bunun yanında ülkemize gelen yabancı turistlere gıda ve içecek sağlamaktadır. Sektör bu kapsamda, ülke ekonomisine dış ticaret için gerekli masrafları yapmadan ülkemize gelen yabancılara gıda ve içecek satmaktadır. Sektör bu yönüyle de değerlendirildiğinde, yabancıların tükettiği gıda ve içecek değerinin, sektörün dış ticaret fazlasına eklenmesi gerektiği düşünülmektedir. Sektörün 2018 yılı dış ticaret fazlası olan 6,8 milyar dolara 5,9 milyar dolar daha eklendiğinde sektörün söz konusu gerçek dış ticaret fazlası 12.7 milyar dolara ulaşmaktadır.

Sektörün Maliyet Bileşenleri

Gıda ve içecek sanayinde başlıca üretim maliyetleri hammadde, işçilik ve enerji giderlerinden oluşmaktadır. Faaliyet alanı tarımsal hammaddenin satın alınması, sonrasında işlenerek yüksek kaliteli gıda ürünlerine dönüştürülmesidir. Bu sürecin odak noktasında yer alan üretim aşamasındaki en önemli konular; enerji kullanımı, sera gazı emisyonları, kaynak ve atık yönetimi, su ve atık su yönetimi ile ambalajlamanın iyi bir şekilde planlanarak yürütülmesidir. Bununla birlikte sektörün üretimine uygun teknolojinin eklenmesi, sektörün maliyet kalemlerini ciddi oranda azaltacaktır. Diğer taraftan gıda ve içecek sanayisi için endüstriyel tipte tarımsal üretim yapılmaması, tarımsal ham maddelerimizde kalite sorunu ve ham madde fiyatlarının dünya fiyatlarından yüksek oluşu maliyet kalemlerini artırmaktadır. Gıda ve içecek sanayinin iklim değişikliği üzerine etkisini, enerji kullanımından, atıklara özellikle ambalaj atıklarının etkilerini en aza indirmek için iyi tarım ve çiftçilik uygulamalarını geliştirmek gibi önceliklere yer verilmesi durumu, sektörün maliyetine ve ülke ekonomisine önemli bir katkı sağlayacaktır.

Sektörün Geleceği

Türkiye; gıda ürünlerinin üretimi, işlenmesi, Avrupa ve Ortadoğu pazarlarına ihracatı konusunda bölgesel üs konumundadır. Tarımsal çeşitliliği ve uygun iklimi ülkenin gıda işleme sektörüne sürekli hammadde tedarik etmesine imkan verirken gıda ve içecek alanında büyük bir ihracatçı konumunda olmasını sağlamaktadır. Buna karşın Ülkemiz, dünya gıda ticaretinden %1 gibi oldukça düşük bir pay almaktadır. Aynı zamanda, temel sorun Türkiye'de tarımın sanayiye istenen kalite ve miktarda sürdürülebilir şekilde hammadde sağlayamamasıdır. Yapılan bir değerlendirmeye göre, ülkemizde tarımsal ürünlerin ortalama %30'u sanayide değerlendirilirken, bu oran gelişmiş ülkelerde %60-80 arasında değişmektedir. Günümüzde ülkeler iklim, ürün çeşitliliği, genetik zenginlik gibi sahip oldukları avantajlarını ekonomik ve milli değer haline getirme çabası içerisine girmiştir. Bu nedenle gıda sanayinin rekabet gücünün artırılması gerekmekte, bu ise ancak sektördeki yapısal değişimlerin hızlandırılması ile mümkün görülmektedir. Bunun için tarım ve gıda sanayinin entegrasyonu yaygınlaştırılmalı, hammadde üretimini artırıcı ve çeşitlendirici faaliyetlere yer verilmeli, küçük işletmelerin etkinlikleri artırılmalı, gıda sektörünün bütün dallarında teknolojik yenilenmeye gidilmeli, kalite yönetim sistemleri oluşturulmalı ve etkin bir şekilde uygulanmalıdır.

TÜBİTAK tarafından yapılan "2023 yılında Tarım ve Gıda açısından Nasıl bir Türkiye" çalışmaları sonucunda Tarım ve Gıda sanayi için belirlenen "Bilime ve modern teknolojilere dayalı olarak; toplumun sağlıklı beslenmesini, gereksinimlerini yeterli nicelik ve nitelikte karşılayabilen, biyolojik çeşitliliğini koruyan ve toplumsal yarara dönüştürebilen, ekonomik, ekolojik ve sosyal açıdan sürdürülebilir, verimliliği artan tarım ve tarımsal sanayinin de katkısıyla, uluslararası alanda rekabet edebilen gelişmiş bir Türkiye"

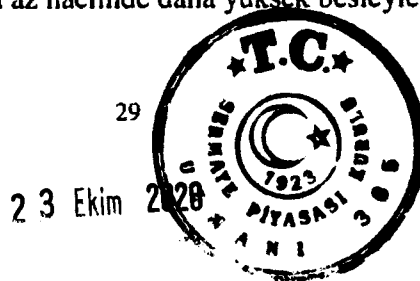
vizyonuna ulaşılabilmesi için, sektörlerin rekabet gücünü kısıtlayan engellerin tespit edilerek, bu engelleri ortadan kaldırmaya yönelik politikaları ve stratejileri hayata geçirmeye çalışılmalıdır. TÜBİTAK tarafından yayınlanmış olan Ulusal Gıda Ar-Ge ve Yenilik Stratejisi'nde ülkelerin karşılaştırmalı üstünlük düzeylerinin artarak, sürdürülebilirlik ilkeleri ile şekillendiği bir dünyada stratejik bir alan olan gıda sektöründe disiplinler arası Ar-Ge ve yenilik faaliyetlerine odaklanılmasının bir gereklilik olduğu ve birçok ülkenin ulusal stratejilerini belirleyerek bu alanda sürdürülebilir büyümeyi sağlamak amacıyla mekanizmalarını şekillendirdiği ifade edilmektedir.

11. Kalkınma Planı (2019-2023) 23 Temmuz 2019 tarihli ve 30840 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Plan kapsamında sektörlere alakalı olarak aşağıdaki tespit ve tedbirler yer almaktadır.

- Artan gıda talebi, iklim değişikliği, şehirleşme, toprak ve su kaynakları ile tarımsal ürünler ve üretici üzerinde baskı oluştururken; değişen iklime uygun bitki ve hayvan türlerinin geliştirilmesi, çevre ve biyolojik çeşitliliğin korunması önem kazanmakta, daha az kaynakla gıda talebinin karşılanabilmesi için nitelikli işgücü ve teknolojiye ihtiyaç artmaktadır.
- Gelişmiş ülkelerin, yeni nesil uygulamalarla ticari üstünlüklerini devam ettirmeleri beklenirken, gelişmekte olan ülkeler de teknolojiye dayalı küçük tarım işletmeciliğini desteklemenin yanı sıra büyük ölçekli üretimlerle gıda zincirinde rekabetçi olma çabasıdadır.
- Giderek önemi artan toprak ve su kaynaklarının sürdürülebilir kullanımı, gıda güvenliği ve tarımsal nüfusun yerinde muhafaza edilmesi, ülkemizde kırsal kalkınma desteklerinin artırılması, tarımda daha fazla teknoloji ve bilgi kullanımı ile girdi kullanımının etkinleştirilmesi, pazarlama kanallarının çeşitlendirilerek üretimin talebe uygun yönlendirilmesi çabaları artmaktadır.
- Gıda dağıtım zincirindeki aracılık ve lojistik maliyetlerini azaltmayı teminen tarımsal üretimde örgütlü yapı güçlendirilecektir.
- Gıda lojistik ve depolama hizmetlerini uluslararası standartlarda sunacak, daha rekabetçi bir yapının oluşturulmasını sağlayacak düzenleme yapılacaktır.
- Tarım ürünlerinde arz ve rekolte tahminlerinin sağlıklı yapılabilmesine imkân veren bir erken uyarı sistemi kurularak, gıda ürünlerinde fiyat dalgalanmasının büyük veri ve ileri analitik yöntemler kullanılarak yakından takip edileceği Ürün Gözetim Mekanizması hayata geçirilecektir.
- Taze meyve-sebze piyasasında mevsimselliği ve yüksek fiyat artışlarını dengeleyici bir unsur olarak teknolojik örtü altı üretim ile modern sulama sistemleri desteklenecektir.
- Gıda kontrol laboratuvar altyapısı güçlendirilecek, kontrol hizmetlerinin etkinliği artırılacaktır.
- Gıda güvenliğini teminen etkin stok yönetimi, arz zincirinde kayıpların azaltılması, israfın önlenmesi, piyasaların düzenlenmesine yönelik kural ve kapasitelerin geliştirilmesi sağlanacaktır.

Bu bağlamda önümüzdeki yıllarda olması beklenen ve öne çıkan başlıca gelişmeler;

- Nanoteknolojilerin uygulanması, üretimde robotların kullanılması,
- Ürünler bazında ülkelerin özelleşmesi, kalite ve marka bilincinin yaygınlaşması,
- Çevre bilincinin yaygınlaşması ve doğal kaynaklar korunması, atıkları yeni ürünlere dönüştüren yöntemlerin geliştirilmesi, yayım ve eğitim çalışmalarının hız kazanması,
- Artan nüfusun beslenmesi için yoğun üretimin kaçınılmaz olarak sürdürülmesi,
- Ürün çeşitliliği ile fonksiyonel gıdaların talep ve tüketimlerinin artması,
- Gıda endüstrisinde ısıtma işlem gibi geleneksel teknolojilerin yerine besin elemanlarını daha az tahrip eden çevre dostu teknolojilerin kullanılması,
- Tarımsal ürünler dolayısıyla gıdaların daha az hacimde daha yüksek besleyici değerde üretilebilmesi,



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- Akıllı mutfak donanımlarının kullanımının yaygınlaşması ve bunun gıdaların hazırlanış biçimleri üzerinde etkisi,
- Gıdaların hijyenik kalitesi, işlenmesi, sınıflandırılması ve paketlenmesinde, biyosensörlerden ve çok amaçlı enzimlerden yaygın ve etkin bir biçimde yararlanılması,
- Tekelleşme eğilimlerinin artması.

Son Dönemdeki Sektöre İlişkin Türkiye ve Dünyadaki Gelişmeler

Gıda ve içecek sektörünün doğrudan bağlı olduğu ve hammaddesinin çok büyük bir kısmını sağlayan tarım sektörü 2018 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak katma değerini %1,3 artırarak ülke ekonomisine önemli katkı sağlamış ve son 15 yılda girdiği büyüme trendini devam ettirmiştir. Bu büyümede tarımsal altyapının güçlendirilmesine yönelik yatırımlar ve teknoloji kullanımındaki gelişmeler etkili olmuştur. 2018 yılında bir önceki yıla göre tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerin üretimi % 5,8 ve sebze-lerin üretimi %2,6 azalırken meyvelerin üretimi %0,8 artmıştır. Ayrıntılı olarak incelendiğinde 2018 yılında bir önceki yıla göre kolza tohumundaki %108,3'lük, kenevir tohumundaki %200'lük, antep fıstığındaki %207,7'lik artışlar ve buğdaydaki %6,3'lük, fındıktaki %23,7'lik, kayısıdaki 23,8'lik ve yağlık zeytindeki %34,5'lik azalmalar dikkat çekmektedir. Gıda fiyatlarındaki artış ve buna bağlı olarak oluşan enflasyon, ülkemizin ve gıda ve içecek sektörümüzün en önemli problemlerinden bir tanesidir. 2018 yılı enflasyon oranı (TÜFE) %20,3 olarak gerçekleşmiş olup gıda ve alkolsüz içecekler grubunda enflasyon %25,11 olmuştur. Gıdadan kaynaklanan enflasyonun azaltılması ile çiftçilerimizin istikrarlı bir gelir elde edebilmesi ve tüketicinin makul fiyatla tarımsal hammaddeyi temin edebilmesi amacı üzerine kurulmuş olan ve sekreteryası Merkez Bankası tarafından yürütülen Gıda ve Tarımsal Ürün Piyasaları İzleme ve Değerlendirme Komitesi'nin çalışmaları devam etmekte olup lisanslı depoculuğun geliştirilmesi gibi faaliyetlerin orta vadede gıda fiyatlarını daha stabil hale getireceği değerlendirilmektedir.

2018 Ocak- Aralık döneminde gıda ürünleri imalatı ciro endeksinde geçen yıla göre gözle görülür bir artış yaşanmıştır. 12 aylık değerlendirmede, 2018 yılında bir önceki yıla kıyasla en yüksek artış Eylül ayında görülmüş ve sektör pozitif trendini korumuştur.

İhraççının Pazardaki yeri, avantaj ve dezavantajları

İhraççının bağlı ortaklığı Selva Gıda, 1988 yılında un üretimi ile gıda sektörüne girmiştir. İlerleyen yıllarda ise sırasıyla irmik ve makarna üretimine de başlayarak, günümüzde 34.561 metrekare alan içinde 16.382 metrekare kapalı alanda; 340-ton/gün irmik, 210-ton/gün makarna, 125-ton/gün un üretim kapasitesi ile ve 15 ayrı katebridge 180 ürünü ile, 5 kıtada 90'ın üzerinde ülkeye ihracat yapar hale gelmiştir.

Selva Gıda Uzak Doğu, Asya, Afrika, Orta Doğu, Güney Amerika ve Okyanusya'ya aktif satışlar yapmaktadır. Buna ilaveten Kuzey Amerika, Avrupa ve Orta Amerika ülkelerine de dönemsel ihracatlar gerçekleştirmektedir. Özellikle Uzak Doğu pazarında ciddi bir Pazar payına sahiptir.

Dünya Makarna İthalat ve İhracat Miktarı (Ton)

İhracatçılar	2014	2015	2016	2017	2018
Dünya	6,178,045	5,871,242	6,075,888	6,436,901	6,634,758
İtalya	2,055,788	1,947,640	2,012,881	2,077,503	2,083,659
Türkiye	735,286	672,105	831,563	1,055,256	1,206,981
ABD	210,844	213,061	177,297	177,34	172,517

İthalatçılar	2014	2015	2016	2017	2018
Dünya	5,636,716	5,564,587	5,753,001	6,275,715	6,437,193
Almanya	506,779	520,621	527,082	531,828	550,495
ABD	437,566	453,78	463,457	463,692	474,702
Fransa	404,847	436,493	435,298	459,496	476,371
İngiltere	375,54	384,332	358,998	348,803	354,376
Kanada	203,045	216,305	198,737	200,859	195,048
Japonya	180,308	178,553	190,879	199,829	192,556

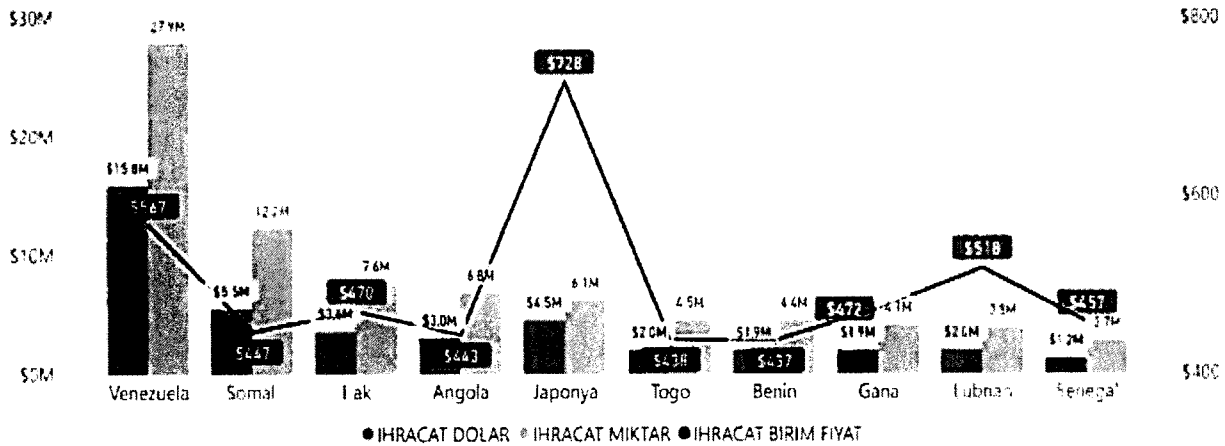
Kaynak: Trademap, (Data on proodle excluded for clarity)

Türkiye Mamül Madde İhracat Rakamları (Yıllık, TÜİK)

Yıllar	UN		MAKARNA		İRMİK	
	Miktar	Değer	Miktar	Değer	Miktar	Değer
	1,860,773	609,133	295,798	186,159	55,754	22,98
2011	2,001,096	892,493	405,983	288,942	76,277	40,947
2012	1,992,725	852,104	509,723	361,296	57,613	30,123
2013	2,063,478	950,209	689,774	495,366	29,134	16,329
2014	2,184,711	931,825	735,703	508,126	28,339	17,824
2015	2,796,740	987,499	672,431	418,734	39,195	24,18
2016	3,540,325	1,077,835	833,935	423,354	41,373	17,586
2017	3,447,268	1,038,316	1,062,480	494,235	60,474	22,951
2018	3,342,439	1,016,259	1,208,938	552,851	80,779	30,094
2019	3,264,446	1,052,343	1,302,270	609,68	82,395	30,857
2020 (6)	1,380,905	443,095	709,414	361,195	45,697	18,543

* Kaynak : TÜİK

Ülke Bazında Makarna İhracatı



Sektörde birçok ilke imza atan Selva Gıda, son zamanlarda sağlıklı beslenmenin önem kazanması ile birlikte bu katederide yer alan, Tubitak ile birlikte geliştirdiği Ruşeymli Makarna ve Buğday Ruşeymi ürünlerini de Türk Patent Enstitüsü aracılığıyla koruma altına almıştır.

Selva Gıda'nın başta tüm sınıflarda tescilli olan ana markasına ek olarak Türk Patent Enstitüsü'ne kayıtlı toplam 57 logo, slogan, ambalaj ve şekil tescilleri mevcuttur.

Ek olarak ülkesel bazda, Madrid protokolü ve Oapi protokolleri kapsamında uluslararası geçerliliği olan 150'nin üzerinde yurtdışı tescilli mevcuttur.

Selva Makarna, merkezi Brüksel'de bulunan Uluslararası Tat ve Kalite Enstitüsü (iTQi) tarafından, 2013 yılından bu yana üst üste 7. kez 'Üstün Lezzet Ödülü'ne layık görüldü. Kör tadımlar sonucunda yapılan değerlendirmeye ödül alan Selva Gıda, sektörde bir ilke daha imza atarak Dünya'daki tek 'Diamond' ödüllü makarna markası oldu.

Selva Gıda'nın sektördeki rakiplerine göre avantajlı yönleri;

- Üretimini yaptığı ürünlerin pazarda yer bulan tüm kategoride ve segmentlerine hitap edebilecek çeşitlilikte bir ürün gamına sahip olmasını sağlayan modern ve fonksiyonel üretim hatları,
- 5 kıtada 90 dan fazla ülkeye ihracat gerçekleştirilmesini olanaklı kılan yaygın ve tecrübeli satış ve pazarlama ağı,

İttifak
HOLDING A.Ş.
Nispetiye Bulvarı No: 10 Kat: 5
Tel: 0 312 22 33 33 Fax: 0 312 22 33 33
E-posta: iletifak@iletifak.com.tr
Tic. Sic. No: 19445 nisp.iletifak.com.tr

23 Ekim 2020



YATIRIMCI İNŞAAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KHITAFAH HOLDING
 Muzak, Bayan Mh Nuh Ca Nuh P. Jmra K 36 No 2
 Tel 03 25 25 33 33 Fax 03 25 221 39 66
 Moray V 042 800 475 Telquint/KONYA
 Scarer Sign No 1645 nll www.khitafah.com li

Sektörün ithalatı da %16,7 azalarak 20,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiş olup, dış ticaret açığı ise 2018 yılına göre %41,9 azalmıştır. 2019 yılı sonu için 7 milyar dolarlık bir dış ticaret açığı söz konusudur.

1.9 Sektörün Maliyet Bileşenleri

Ülkemizde makina sektöründe işçilik en büyük maliyet kalemlerinin başında gelmektedir. Diğer bir deyişle, makina üretimi sermaye yoğun olmaktan çok işgücü yoğun bir sektördür. Dolayısıyla işçilik maliyeti ülkemiz için makina sektörü açısından hayati öneme sahip bir rekabet faktörüdür.

Emek yoğun karakterini koruyan ülkemiz makina sektörü, bu yapısı ile gelişmiş ülkelerde de benzer karakter göstermektedir. Çok az sayıda makina tipi hariç, seri imalat teknikleri bu sektörde uygulanmamaktadır. Son yıllarda dünyada müşteri istekleri doğrultusunda tasarlanan makina imalatına yönelme eğilimi söz konusudur. Bu talepler, ek bir mühendislik çalışması gerektirmektedir, artan maliyetler ise talep edildiği ülkelerde fiyatların artmasına sebep olmaktadır.

Ülkemizde ise işçilik yanında, mühendislik hizmetlerinin de nispeten ucuz olması, makina imalatçı firmalarının rekabet şansını arttırmaktadır ve bu üstünlük yakın gelecekte de devam edecektir. Müşteri istekleri doğrultusunda imalatla, mühendislik ve işçilik ücretlerinin düşük olmasının yanı sıra, oldukça emek yoğun olan bu üretim konularında firmaların teknolojik birikimleri rekabete imkân verecek düzeydedir. Bu olumlu yapı, ülkemiz makina imalatçısının, üçüncü ülkelerde tesislerin yenilenmesi veya yeni yatırımların gerçekleştirilmesi şansını artırmaktadır.

İhraççının Sektördeki Yeri, Avantaj ve Dezavantajları;

İhraççının sektörde faaliyet gösteren bağlı ortaklığı İmaş; 1989 yılında değirmen makineleri ve aksamaları üretmek için kurulmuştur. 1991 yılında şeritli testere tezgahlarını da üretim portföyüne eklemiştir. 2015 yılında Viteral markasıyla yem makineleri ve tesisleri yine aynı yıl Sternal markası ile Çelik Konstrüksiyon sektöründe de faaliyet göstermeye başlamıştır.

2016 yılında Konya 4. Organize Sanayi Bölgesinde 60.000 metrekarelik yeni fabrikasına taşınmıştır. 2015, 2017 ve 2018 yıllarında Türkiye'nin ilk 1000 ihracatçı kuruluşu arasında yer alan İmaş, Konya'nın 4. büyük ihracatçısı konumundadır.

Şirket, 27 adet patent ve faydalı modele sahiptir. 2017 ve 2018 yıllarında Türkiye'de en çok Ar-Ge yatırımı yapan işletmeler arasında sektörümüzde tek firma olarak ilk 250 firma arasında yer almıştır.

Global piyasalara ilk büyük açılımını 1998 yılında Mısır' da gerçekleştirdiği 5 proje ile yapan İmaş bugüne kadar 94 ülkeye ihracat gerçekleştirmiştir.

Dünya genelinde 25 adet aktif bayi ve direkt satış faaliyetleri ile satış ve pazarlama faaliyetlerini gerçekleştiren İmaş, sektöründe Türkiye'nin ilk 3 ihracatçı firması arasında yer almaktadır.

2018 yılında Türkiye'nin lider savunma sanayi kuruluşu olan ASELSAN'ın Konya'da yapacağı yatırımın ortakları arasında yer almıştır.

Şirket;

- Milleral markası ile buğday ve mısır unu / irmiği makine ve tesisleri,
- Cuteral markası ile metal sektörü için tam otomatik şerit ve daire testere makineleri,
- Viteral markası ile kanatlı ve büyükbaş hayvan yemi üretim tesisleri ve makineleri,
- Sternal markası ile endüstriyel ve çok amaçlı çelik konstrüksiyon yapıların imalat ve taahhüdü
- Prosupport markası ile satış sonrası hizmetler ve yedek parça satış

Faaliyetlerini yürütmektedir.



Buğday ve mısır unu / irmiği makine ve tesisleri imal faaliyetlerine ilişkin olarak;

Ülke ihracatlarının karşılaştırılması:

İhracatlar	2016 ihracat(USD)	2017 ihracat(USD)	2018 ihracat(USD)
Dünya	2,114,879	2,175,604	2,112,219
Çin	344,795	385,699	389,017
Türkiye	212,358	264,903	265,001
İtalya	195,079	206,526	194,01
Almanya	169,266	158,609	152,798
İsviçre	215,453	170,755	149,606
İngiltere	121,441	131,81	146,586
Amerika	128,744	126,112	121,45
Hollanda	106,202	116,757	109,381
Hindistan	63,493	73,141	73,562
Danimarka	87,869	84,126	69,962

İmaş'ın İhracatları

USD	2016	2017	2018
Cezayir	2,44	12,665	9,848
İran	867	328	3,48
Mısır	46	113	3,095
Irak	1,482	2,844	2,897
Nijerya	188	65	1,341
Kanada	0	1,987	1,304
Sudan	443	80	1,216
Moritanya	655	413	1,168
Pakistan	849	181	963
Arnavutluk	0	0	899
Libya	584	1	753
Katar	0	431	545
Hindistan	1,182	999	408
Rusya	37	923	369

kaynak: www.trademap.org

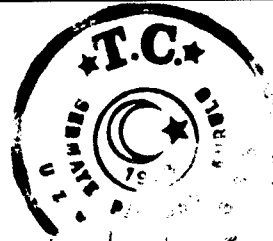
Kanatlı ve büyükbaş hayvan yemi üretim tesisleri ve makineleri imal faaliyetlerine ilişkin olarak;

Ülke İhracatlarının Karşılaştırılması

	2016 ihracat (USD)	2017 ihracat (USD)	2018 ihracat (USD)
Dünya	895,436	933,291	1,144,321
Hollanda	109,794	116,125	170,303
Çin	131,057	117,08	136,748
Almanya	82,866	106,262	123,46
İtalya	74,423	90,086	116,858
Amerikka	82,531	75,788	111,348
Kanada	50,258	46,469	53,997
İspanya	44,996	34,283	50,545
Fransa	34,338	44,429	45,982
İrlanda	25,722	34,999	33,377
Danimarka	41,804	32,227	33,311
Türkiye	27,471	23,517	29,718
Polonya	18,455	18,357	20,863
Slovakya	15,249	21,197	20,739
İsrail	10,896	12,821	19,99
Brezilya	26,192	18,664	18,39

kaynak: www.trademap.org

İMAŞ
HOLDİNG A.Ş.
Kırsal Baskın Mh Kulu Cd Kulu Plaza Kat: 2
Tel: 332 922 55 99 Fax: 332 922 55 58
E-posta: info@imask.com.tr
Web: <http://www.imask.com.tr>



İmza
M. KUL DEĞERLER A.Ş.

İmaş'ın ihracatları

USD	2016	2017	2018
Özbekistan	1,033	3,287	2,613
Azerbaycan	329	1,031	1,612
Bangladeş	164	189	1,512
Sudan	600	695	1,474
Mısır	3,355	1,879	1,279
Polonya	32	325	1,121
İsrail	52	267	1,107
Angola	601	402	1,021
Diğer Ülkelere	39,118	27,828	33,201

İmaş'ın Yıllar İtibarı ile Ciroosu

TL	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
x1.000	25,31	37,307	36,147	34,352	47,175	68,729	78,301	125,018	184,313	173,000

İnşaat faaliyetleri:

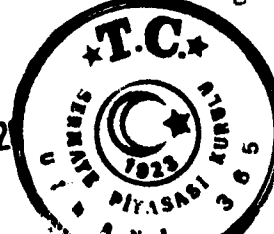
KPMG tarafından yayınlanan sektörel bakış raporunda (2020) yer alan verilere göre; Türkiye ekonomisinin büyüme trendi inşaat sektörünün gelişimi ile oldukça ilintilidir. İnşaat sektörü etkileşim içinde olduğu yan sektörlerle birlikte istihdamda da ciddi bir paya sahiptir. Sektörün faaliyetlerinde finansal duyarlılığın yüksekliği, finans sektöründeki gelişmelerle de çok kuvvetli bir ilişkiyi beraberinde getirmektedir. Kredi faiz oranları, güven endeksi arz – talep dengesi sektörün belirleyici faktörleridir.

Sektör 2018 in ikinci yarısından itibaren büyümeye negatif katkı vermektedir. 2019 yılının ikinci yarısı sonu itibarı ile bir önceki döneme göre -%12,7 daralma yaşayan sektörün büyümeye negative etkisi sürmektedir. Bir yandan yapısı gereği ekonomik gelişmelere yüksek duyarlılık taşıyan sektör, diğer yandan Türkiye' deki nüfus seviyesi, bu seviye içerisindeki genç nüfusun aldığı pay düşünüldüğünde, geleceğine dair daha olumlu sonuçlar alınacağını dair beklentileri korumaktadır. Sektör 2019 Ocak itibarıyla 1,6 milyon olan inşaat, Ağustos 2019 itibarıyla 1,4 milyon olarak gerçekleşmiştir. Bu inşaat verileri sektördeki daralmanın bir sonucudur.

Sektörde geçtiğimiz yıllarda maliyetlerdeki artış, satış fiyatlarındaki artış ile dengeleyebiliyorken, 2018 yılı ve sonrasında talepteki daralma satış fiyatlarındaki artışın maliyetlerdeki artışa paralel eşyini sonlandırmıştır. Konut talebindeki düşüş, fiyatları baskılamaya devam etmektedir. Konut fiyat endeksi, Eylül 2019 itibarıyla yıllık bazda yüzde 6,3 arttı. Böylelikle endeksin artış oranının enflasyonun altındaki eşyri 26 aya çıktı. Bununla birlikte konut fiyatlarında yıllık artışlar şehir bazında İzmir'de en yüksekken, Ankara ve İstanbul'da görece daha düşük eşyrediyor. İnşaat sektörünün önemli bir parçası olan konut pazarına ilişkin yapı ruhsat başvuruları da 2018 yılı ve 2019 un ilk yarısı itibarı ile sektördeki daralmaya paralel eşyretmektedir. Yeni konut satışları 2019 yılı Ocak- Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre % 28,4 azalmıştır. Sektördeki toplam satışlar içindeki payı bir dönem yüzde 40'a yaklaşan ipotekli konut satışları, konut kredi faizlerindeki ani dalgalanma nedeniyle, kamu desteğine rağmen zayıf bir eşyir izlemektedir. Dönemsel olarak kampanyalar ve teşvikler ipotekli konut satışlarında bir canlanma sağlasa da faizlerin gördüğü nokta ve beklentilerdeki kötüleşme hareketi sınırlamaktadır. 2017 yılında ortalama yüzde 12 eşyriyelerindeki konut kredi faiz oranları, 2018 yılında yüzde 29'a dayanmıştı. Bu oran 2019'un ikinci yarısı itibarıyla hızla aşağı gelmekte iken de, faiz oranları konusunda tedirninliğin sürdüğü ifade edilebilir.

TL'de yaşanan değer kaybı, sektördeki yabancı talebini yüksek tutmaya devam etmektedir. Özellikle 2018 yılındaki kur şokuyla zirveye ulaşan yabancı satışları, 2019 yılında dengeleşmiş görünse de trend hala yukarı yöndedir. Ocak – Ekim 2019 döneminde yabancılara yapılan konut satışları 2018'in aynı dönemine göre yüzde 18,9 oranında arttı. TL'nin düşük değerli eşyri ile Orta Doğulu ve Arap yatırımcıların özellikle İstanbul'a olan talebi trendin devamını sağlamaktadır. Potansiyel eşyriyelerinin altında seyreden Türkiye ekonomisinin büyüme performansı, ticari eşyrimenkul sektöründe etkinliğin sürdürüğü ifade edilebilir.

İTİFAK
HOLDİNG A.Ş.
Kuşatma B. Binaları, Kule C. Kule Plaza, Kat: 38 No:2
Tel: 0 312 221 39 55 Fax: 0 312 221 39 56
E-posta: iletisim@ititak.com.tr
Tic. Sic. No: 274534 SSK 4793-S/ŞİRKET KURUYA
Tic. Sic. No: 274534 SSK 4793-S/ŞİRKET KURUYA



İNŞAAT
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ülke ekonomisinin yaklaşık üçte birinin döndüğü İstanbul'da 100.910 m2 yeni ofis alanının pazara girmeyle toplam arz 6,46 milyon m2'ye çıktı.

Buna karşın talepteki güçsüz çeyir sebebiyle ofislerdeki doluluk oranı % 74,6 seviyesinde kaldı. Arzın düzenli olarak arttığı bu süreçte, doluluk oranının artması, ekonomik canlanmanın hızına bağlıdır. Türkiye genelinde 2018 yıl sonu itibarıyla 453 olan toplam AVM sayısı, 2019 yılının son çeyreğinde değişmedi. Bu, ilk kez karşılaşılan tarihsel bir durum olmakla birlikte proje halindeki AVM sayısı 44 olarak özlendi. Ülkemizde 2019 yılının son çeyreği itibarıyla bulunan 13 milyon 453 bin metrekarelik kiralalanabilir alan stoku ile yeni projelerin hayata geçmesi ile birlikte 16 milyon metrekareye ulaşacak. AVM'ler, özellikle şehirli yaşam biçiminin bir parçası oldu. Yaşanan ekonomik sıkıntılara ve görece düşen ziyaretçi sayılarına rağmen ciro endeksi Eylül 2019'da yıllık %3,5 oranında artış kaydetmiştir.

2019 Eylül'de açıklanan Yeni Ekonomik Program'da (YEP), ihalesi yapılmamış ve ihalesi yapılmış ancak yapımına başlanmamış projelerin askıya alınacağı tekrarlandı. Devam eden projelerden finansman koşulları uygun olanlar için ise yeni ve daha uzun zamana yayılmış iş planları oluşturulacağı belirtildi. Mevcut bazı dev projelerdeki son durumlar ise şu şekilde: İstanbul Yeni Havalimanı: Geçtiğimiz Nisan ayında havacılık tarihinin en büyük taşınma operasyonu ile faaliyete başlayan İstanbul Havalimanı, potansiyeline yaklaşmaya devam ediyor. Yeni Havalimanı'nda 2019 Ocak-Ekim döneminde geliş-gidiş seferleriyle toplam 41,8 milyon yolcu seyahat etti. Diğer yandan havalimanının işletmecisi İGA'nın borçlarının en fazla 5 milyar euro tutarındaki kısmını yapılandırma kararı aldığı açıklandı. Finans Merkezi: Projenin durmasına yol açan aksaklıklardan sonra sürece Varlık Fonu dahil edildi. İnşaatlar için toplam 3,7 milyar TL tutarında üç yeni sözleşme imzalandı. Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi Başkanı Prof. Dr. Göksel Aşan, 4. Türkiye Sermaye Piyasaları Kongresi'nde yaptığı konuşmada proje inşaatının 2020 yılı sonunda tamamlanması ve taşınmaların 2022 yılında başlamasının planlandığını açıkladı. Çanakkale 1915 Köprüsü: Temeli 18 Mart 2017 tarihinde atılan ve ikisi Türk, ikisi Koreli olmak üzere toplam 4 firma tarafından konsorsiyum tarafından üstlenilen köprünün inşası devam ediyor. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunun 100'üncü yılını simgelemesi için orta açıklığı 2023 metre olarak tespit edilen köprü, dünyanın en uzun kuleler arası açıklığa sahip asma köprüsü olacak. Çanakkale 1915 Köprüsü'nün 2023 yılında tamamlanması planlanıyor. Kanal İstanbul: Gündeme ilk kez 2011 yılında gelen, amacı İstanbul Boğazı'nı tanker trafiğine tümüyle kapatmak olan proje, 2018 yılındaki makroekonomik çalkantının ardından ertelendi. Projeye ilişkin teknik çalışmalar ile ÇED çalışmalarının tamamlandığı açıklandı. Çevre Düzeni Planı'nın hazırlanmasının ardından ihale aşamasına geçilecek. Şehir Hastaneleri: Son günlerde verimliliği çok tartışılan bu projelerde, KOİ sistemi dışında, bütçe kaynaklarının kullanımı ile yola devam edilecek. Ordu, Sakarya ve Sancaktepe ile birlikte 10 hastanenin devlet kaynakları ile inşa edilmesi planlanmaktadır.

Türk müteahhitlik firmalarınca 1972'den 2019 Eylül sonuna kadar üstlenilen projelerin toplam bedeli 388 milyar dolara ulaştı. Ancak Türkiye'de yerleşik müteahhitlik ve teknik müşavirlik şirketlerinin yurtdışındaki faaliyetleri son yıllarda jeopolitik gelişmelerden ve küresel emtia fiyatlarındaki düşük seviyelerinden kaynaklı olarak, önceki yıllara göre oldukça zayıf bir seyir izliyor. 2012 ve 2013 yıllarında 30 milyar doların üzerine çıkan yeni proje değerleri, sonrasındaki yıllarda geriledi. Proje değerleri 2017'de bir miktar toparlanan, 2018 yılında ise 21 milyar USD ile 2015 rakamına ulaşan hacim, 2019 Eylül sonu itibarıyla 7,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşti. Bölgesel olarak bakıldığında ise Türk müteahhitlerinin yurtdışı projelerinin Rusya ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda, daha sonra Ortadoğu ve Afrika'da yoğunlaştığı görülüyor.

İhraççının Sektördeki Yeri, Avantaj ve Dezavantajları;

İhraççının bağlı ortaklığı Seha Yapı, 1992 yılında İttifak Grubu'na katılmasıyla birlikte büyük ve önemli projelerde başarılar kazanarak hızla büyüme trendi yakalamıştır.

Seha'nın devam etmekte olan projelerinden Kanyonpark, 26,2 bin m2 alan üzerinde 98 adet konut, 7 adet ticari alan olarak inşa edilmiş; teslim süreci öncesi hazırlıkları yürütülmektedir.

Zermeram Projesi, 419 bin m2 alan üzerinde 1.077 adet konut olarak inşasına başlanmış; iş bitirme seviyesi % 41'e ulaşmıştır.



37
23 Ekim 2020



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Seha 3.İstanbul projesinde Al Zamil Gayrimenkul, Fuzul Yapı ve Adese ile birlikte 200 milyon TL sermaye içerisinde % 24 ortaklıkla faaliyetlerini sürdürmektedir. 3. İstanbul projesi 326 bin m2 üzerinde 1.252 adet konut, 209 adet ticari alan olarak planlanmış imal ve satış faaliyetleri sürdürülmektedir.

Seha'nın sürmekte olan projelerinden Konya Yazır bölgesinde 91,5 bin m2 alan üzerinde 303 adet konut, 15 adet ticari alan olarak planlanmıştır. Ticari alan bölümünde iş bitirme oranı % 80 ler seviyesinde olup, konut alanlarının inşaatı henüz başlamamıştır.

Seha Yapı'nın rakiplerine göre avantajlı olduğu alanlar;

- Dünyanın her yerinde, her iklim koşulunda faaliyet gösterebilecek insan gücü, makine ve ekipman parkı,
- Teknik bilgi birikimi,
- Uluslararası ihale ve önemli iş deneyimleri,
- Farklı yapı inşaat tekniklerinde deneyim ve uzmanlık.

Seha Yapı'nın rakiplerine göre avantajlı olduğu alanlar;

- Pandemi (bulaşıcı hastalık) gibi olağan dışı dönemlerde getirilen seyahat kısıtlamaları nedeni ile montaj işlerinin aksama olasılığı.
- Vadeli alımlardan dolayı oluşan ilave tedarik maliyetleri,
- Finansal borçlardan kaynaklanan faiz maliyeti.

Perakende Faaliyetleri:

KPMG tarafından yayınlanan Perakende Sektör Raporuna göre;

Perakende sektörü yapısı gereği tabana temas etmesi sebebiyle pek çok sektöre direkt temas etmektedir. Bu sebeple sektörün rakamsal büyüklükleri, mal ve hizmet akışındaki her noktada önemli bir yere sahiptir ve gösterge niteliği taşır. Diğer yandan, hanehalkı ihtiyaçlarının karşılandığı ve bireysel tüketimin nabzının attığı bu alan, trendlerin de test edildiği ve belirlendiği bir mecra olarak öne çıkar. Perakende sektörü, son derece canlı, yeniliklere açık ve düzenli dönüşüm içinde bir yapı sunmaktadır. Gelişmelerin ve tüketici eğilimlerinin direkt ve en çok hissedildiği alanların başında gelmektedir. 2019 itibarıyla 25 trilyon dolar büyüklüğe ulaştığı tahmin edilen dünya perakende sektörü, genel olarak dünya ekonomisinden daha yavaş büyüye de bu trend 2016 yılından bu yana değişmiş durumdadır. Türkiye'ye dönük pazar oluşumunu aşağıdaki satırlarda vereceğimiz sektörün bu global büyüklüğü içerisinde gıda perakendesi yüzde 10'lar civarında bir noktayı tarif etmektedir. 2009 krizi ve getirdiği yıkım sonrası, 2010-2019 döneminde dünya ekonomisi ortalama yüzde 3,8 büyürken perakende büyümenin yüzde 3,6 seviyesinde kaldığı görülmektedir. Bu rakamlara 2017-2019 döneminde bakıldığında ise sırasıyla yüzde 3,6 ve yüzde 5,0 değerleri görülmektedir. Küresel perakendeciliğin 2023 yılına kadar yıllık ortalama yüzde 4,4 büyümesi ve toplamda 30 trilyon ABD Doları seviyesine ulaşması bekleniyor. Sektörün e-ticaret uygulamalarının yaygınlaşmasının doğurduğu etki ile hızlı bir dönüşüm yaşadığı rahatlıkla söylenebilir. e-Ticaret kanadı ise üst üste sıra dışı büyüme rakamları yakalamaktadır. Türkiye Bilişim Sanayicileri Derneği (TÜBİSAD) verilerine göre, Türkiye e-ticaret hacmi 2018 sonu itibarıyla %42 büyüyerek 59,9 milyar TL'lik hacme ulaştı (2017 %37 - 42,2 milyar TL). Bu hacmin 31,5 milyar TL'lik kısmı ise (%53) perakende sektörüne aittir. Rakamlar, ABD Doları bazında da %7'lik bir büyümeye işaret ediyor. 2014-2018 yılları arasında ABD Doları bazında %9'luk bir ortalama büyüklük yakalayan sektör, ciddi bir büyüme sergilese de, çevrimiçi perakendenin toplam perakende içindeki payı, gelişmekte olan ülkelerin (%5,9) ve gelişmiş ülkelerin (%11,1) oldukça gerisinde seyretmekte (%5,3). 2018 yılındaki çalkantı ve 2019 yılının üçüncü çeyreğine kadar süren dönemde bozulan tüketici güveni, perakende sektöründeki büyümeyi sınırlayan ana unsur olarak öne çıkmıştır. Hızlanan toparlanma süreci, bu kanatta iyileşme öngörse de belirsizliklerin tamamen ortadan kalkmaması ve yurt içi hanehalkının yakın geçmişteki tecrübeleri davranış modelini etkilemeye ve büyüme önünde kısıtlayıcı bir engel olmaya devam etmektedir. Türkiye, neredeyse eşsiz sayılabilecek demografik avantajı ile perakendeciler için büyük potansiyel taşımaya devam etmektedir. Bu noktada belirtmeliyiz ki 2020'de dünyada ilk kez 30 yaşın üzerindeki insanların sayısı, 30 yaşın altındaki nüfustan büyük olacak. 'Yaşlı' olarak görülen 65 yaş üstü nüfus da, dünyadaki 5 yaş ve altındaki çocuk sayısını belirgin biçimde geçecek. 2020'ye ilişkin olumlu işaretlere ve beklentilere rağmen, uzmanlara göre dünya ekonomisini önümüzdeki yıllarda daha 'yavaş' bir dönem beklemektedir.

Nüfusu yaşlanan Japonya, İtalya ve Portekiz gibi ekonomilerde 2020’li yıllarda ortalama büyümenin yüzde 1’in hayli altında sığırına yakın seyretmesi bekleniyor. Çin, Rusya ve hatta Tayland gibi gelişmekte olan ekonomilerde de nüfusun yaşlanması sağlık hizmetleri ve bakım ihtiyaçlarını artıracak. Türkiye’de ise durum farklı. Genç nüfusu ve devam eden göç alımının yanında görece iyi seviyede olan doğurganlık oranları ile potansiyelinin de devamı güvence altında görünmektedir. Diğer yandan, artan gelir seviyesi ve şehirleşme hanehalkı sayısını baskılamasına rağmen genel trend değişmiyor. 2007 yılında 17,3 milyon adet olan hane halkı sayısı, 2018 yılında 23,2 milyon adeti aştı. Bu alandaki düzenli artış, sadece perakende değil, konut, enerji, otomotiv gibi pek çok sektörü de beslemeye devam etmektedir.

İhraççının Sektördeki Yeri, Avantaj ve Dezavantajları;

İttifak Holding'in perakende markası Adese, Türkiye'nin en önemli perakende markalarından biri olarak 1991 yılından bu yana hizmet vermektedir. Uzun vadeli büyüme stratejileri doğrultusunda sektördeki istikrarını ve kurumsal hedeflerinedaha da ileri taşımak amacıyla 2011 yılında Borsa İstanbul'a giren Adese, 60 mağazası ile müşterilerine hizmet vermektedir.

Adese'nin Konya Merkez de Kule Site AVM ve Ereğli İlçesinde Ereğli Park Site AVM olmak üzere 2 AVM si mevcuttur. Türkiye'nin en modern alışveriş ve eğlence merkezlerinden biri olan Kulesite, 2004 yılının Haziran ayında hizmet vermeye başlamıştır. Kulesite nin, toplam 1.500 koltuk kapasiteli sinemaları, 7 bin metrekarelik eğlence merkezi, aralarında Adese hipermarketin de bulunduğu 140 seçkin mağazası, 1.700 araçlık otoparkı mevcuttur. İttifak Holding'in iş ve alışveriş merkezi yönetimi alanında faaliyet gösteren şirketi Kule Yönetim Organizasyon ve Danışmanlık A.Ş.tarafından yönetilen Kulesite, Konya'nın en değerli lokasyonlarından birinde bulunmaktadır.2014 yılı içerisinde başlayan modernizasyon çalışmaları 2017 yılında tamamlanmış ve Yenilenme çalışmalarıyla birlikte Kulesite'nin fast food katı teras ile bağlantılı hale getirilerek daha keyifli bir ortam oluşturulmuştur.

Parksite Alışveriş ve Eğlence Merkezi; nüfusu, eğitim düzeyi ve Türkiye'nin pek çok kentinin üzerindeki üretim potansiyeli ile dikkat çeken Konya Ereğli'de, 2009 yılının Ağustos ayında faaliyete girmiştir. Ereğli Parksit, 30.000 metrekare kapalı alanda, aralarında Adese'nin de bulunduğu 48 seçkin mağazası, 5 sinema salonu ve 400 kişilik yiyecek alanıyla hizmet vermektedir.

Adese' nin rakiplerine göre avantajlı olduğu alanlar;

- Bağlı ortağı olduğu İttifak Holding'in diğer şirketlerinin ürün ve hizmetlerini piyasadaki rakiplerinin ilgili ürün segmentlerindeki satışa sunduğu ürün ve hizmetlerine kıyasla daha uygun koşullarda tedarik edebilmektedir,
- Ağırlıklı olarak Konya il ve ilçelerinde faaliyet gösteren mağazalarında bölge halkı ile geliştirdiği yüksek aidiyet ilişkisi nedeni ile tüketicinin sektörel tercihlerinde kuvvetli bir yere sahiptir.
- Sahibi olduğu AVM lerde faaliyet gösteren hiper marketlerinin kira giderlerine ilişkin önemli bir avantajı mevcuttur.

Adese' nin rakiplerine göre dezavantajlı olduğu alanlar;

- Faaliyet gösterdiği sektör itibarı ile işletme sermayesi problemi olmayan rakiplerine göre dezavantajlıdır,
- Son yıllarda oldukça yaygın mağaza ağına sahip olan indirim marketlerin personel maliyetlerine göre yüksek personel maliyeti rekabetçi fiyat konusunda dezavantaj teşkil etmektedir,
- Finansal borçluluk seviyesi nedeni ile, rakiplerine göre daha yüksek faiz gideri oluşması dezavantajlı bir diğer yönüdür.

AVM Yönetimi ve organizasyonu sektöründe Kule Yönetim A.Ş. firması ile hizmet verilmektedir.

2004 yılında Adese'nin yatırımı olarak hizmete giren Kulesite Alışveriş ve Eğlence Merkezi projesine paralel olarak faaliyete başlamıştır. Kule Yönetim, Kulesite Alışveriş Merkezi, Ereğli Parksite Alışveriş Merkezi ve Konya'daki 42 katlı gökdelen Kule Plaza İş Merkezi'nin yönetimini de üstlenerek hizmet halkasını genişletmiştir.

Perakende sektörünün dinamosu olan AVM'ler perakende sektörü için vazgeçilmez lokasyonlardır. Organize perakendeyi besleyen AVM'ler yabancı yatırımcı ve uluslararası markaları ülkemize çekerken yerli markaların yabancı markalarla aynı ortamda rekabet ederek güçlenmesini ve global pazarlar için deneyim kazanmasını sağlıyor. AVM'ler günümüzde toplumun tüm kesimlerinden ziyaretçileri bir araya getiren birleştirici bir yapı olma görevini üstlenmiş durumda. Sinema salonları, çocuk eğlence alanları, yeme-içme merkezleriyle AVM'ler bir yaşam alanı haline gelmiştir.

AVM'lerdeki güvenlik tehditleri, kötü yönetim, sigara yasaklarının yeniden boyut değiştirerek artması, dövizle kiralamar AVM'lerin, hiçbir reklamasyon ve tanıtıma girmeyen bulvar ve caddelere karşı üstünlüklerini tartışılır hale getirmiştir.

Bulvar ve caddelerin maliyet, kolay ulaşılabilirlik, özgünlük gibi üstünlükleri bulunsa da AVM'lerin tercih edildiği bu rekabet dünyasında bulvar ve caddelerin kendilerini geliştirmeleri zor görünmektedir.

Otomotiv kiralama ve satış sektöründe İrent Oto Kiralama A.Ş. firması ile hizmet verilmektedir.

İrent, Hyundai yetkili bayisi olarak 1998 yılından bu yana hizmet vermektedir. Faaliyet gösterdiğimiz otomotiv sektöründe rakiplerimize karşı avantajı eğitimli ve kalifiye personel portföyü yanı sıra; Holding bağlı ortaklığı olmasından kaynaklanan finansal kabiliyet , kurumsal bir kimliktir. Rakiplerine göre dezavantajı ise aynı mevki üzerinde 2 bayilik sürdürülmesidir.

Diğer İştirakler: AES Sigortacılık, Seleks, Big Planlama, Konestaş ve Belya şirketlerimiz, grubumuzun ihtiyaçlarına hizmet etmektedir. AFEN –ERPA şirketlerimiz ise enerji faaliyetleri alanında kurulmuş olup herhangi bir faaliyeti bulunmamaktadır.

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

YILI	BÖLGE	Perakende	İmalat	İnşaat	Ticaret - Hizmet Organizasyon	TOPLAM	ELİMİNE TOPLAMI	HASILAT TOPLAMI
2017	AKDENİZ	17.274.978	5.638.942	-	-	22.913.920		
	G.DOĞUANADOLU	-	8.730.221	-	-	8.730.221		
	EGE	5.636.302	6.694.440	-	-	12.330.742		
	DOĞUANADOLU	-	5.078.064	-	-	5.078.064		
	KARADENİZ	21.472.906	4.382.938	-	-	25.855.844		
	İÇANADOLU	643.695.095	176.433.175	59.277.871	66.111.747	945.517.888		
	MARMARA	-	21.372.624	-	-	21.372.624		
	YURT DIŞITOPLAM	-	155.059.405	-	3.638.363	158.697.768		
	TOPLAM	688.079.281	383.389.809	59.277.871	69.750.110	1.200.497.071	-70.794.349	1.129.702.722

2018	AKDENİZ	13.410.891	4.132.000	-	-	17.542.891		
	G.DOĞUANADOLU	-	3.989.963	-	-	3.989.963		
	EGE	3.989.670	5.435.629	-	-	9.425.299		
	DOĞUANADOLU	-	5.889.425	-	-	5.889.425		
	KARADENİZ	14.168.230	11.126.980	-	-	25.295.210		
	İÇANADOLU	517.374.518	167.780.360	6.150.485	66.552.437	757.857.800		
	MARMARA	-	40.330.340	-	-	40.330.340		
	YURT DIŞITOPLAM	6.118.201	236.414.117	-	8.709.662	251.241.980		
	TOPLAM	555.061.510	475.098.814	6.150.485	75.262.099	1.111.572.908	-85.729.586	1.025.843.322

2019	AKDENİZ	5.011.822	3.749.234	-	-	8.761.056		
	G.DOĞUANADOLU	-	7.844.347	-	-	7.844.347		
	EGE	1.228.719	5.982.688	-	-	7.211.407		
	DOĞUANADOLU	-	3.345.936	-	-	3.345.936		
	KARADENİZ	35.982	1.904.086	-	-	1.940.068		
	İÇANADOLU	200.965.158	119.910.661	1.857.595	50.584.779	373.318.193		
	MARMARA	-	58.068.102	-	-	58.068.102		
	YURT DIŞITOPLAM	2.010.015	209.439.045	-	16.003.980	227.453.040		
	TOPLAM	209.251.697	410.244.099	1.857.595	66.588.759	687.942.149	-69.262.590	618.679.559

2020-6	AKDENİZ	3.146.107	5.065.318	-	-	8.211.424		
	G.DOĞUANADOLU	-	181.755	-	-	181.755		
	EGE	83.972	5.696.362	-	-	5.780.334		
	DOĞUANADOLU	-	3.442.036	-	-	3.442.036		
	KARADENİZ	-	1.007.930	-	-	1.007.930		
	İÇANADOLU	90.171.114	103.502.543	-	31.162.859	224.836.515		
	MARMARA	-	14.786.951	-	-	14.786.951		
	YURT DIŞITOPLAM	4.846.240	117.405.969	-	8.624.277	130.876.486		
	TOPLAM	98.247.432	251.088.863	-	39.787.136	389.123.431	-29.268.622	359.854.809

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

İzahnamenin 5. Maddesinde sayılan risk faktörlerinin ağır ekonomik kriz, topyekün savaş hali, doğal afetler gibi olağan üstü durumların gerçekleşmesi halinde olumsuz neticeleri öngörülenden çok daha ağır olabilir.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler						
Ticaret Ünvanı	Faaliyet Konusu	Sermayesi	Sahip Olunan Pay Adedi	Para Birimi	Sermaye Pay Oranı	İlişkinin Niteliği
Adese Alışveriş Merkezleri Tic. A.Ş.	Perakende Mağazacılık ve İş yeri Kiralama	252.000.000	17.640.000	TL	7.00%	Bağlı Ortaklık
Seha İnşaat Mühendislik Mad.Tur.San. ve Tic.A.Ş.	İnşaat	145.000.000	145.000.000	TL	100.00%	Dolaylı Bağlı Ortaklık
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	Makarna, Un ve İrmik Üretimi	65.000.000	65.000.000	TL	100.00%	Dolaylı Bağlı Ortaklık
Big Planlama Yönetim ve Müşavirlik A.Ş.	Yatırım Organizasyon	10.000.000	10.000.000	TL	100.00%	Bağlı Ortaklık
İmaş Makine Sanayi A.Ş.	Değirmen ve Ziraî Makine Üretimi	7.500.000	7.500.000	TL	100.00%	Dolaylı Bağlı Ortaklık
Aden Dijital Hizmetler Lojistik İç ve Dış Tic. San. A.Ş.	Gayrimenkul Alış Satış Kiralama İç ve Dış Tic.	500.000	500.000	TL	100.00%	Dolaylı Bağlı Ortaklık
Belya Turizm İnş.Enerji BİŞ.San.Tic.A.Ş.	Bilişim ve Yazılım Hizmetleri	1.000.000	1.000.000	TL	100.00%	Dolaylı Bağlı Ortaklık
Selva İç ve Dış Tic.A.Ş.	Gıda ve Tarım Ürünleri İthalatı ve İhracatı	500.000	500.000	TL	100.00%	Dolaylı Bağlı Ortaklık
Konestaş Konya Gıda Petrol Hayv.Eğit.San.Tic.A.Ş.	Unlu Mamüller İmalatı	6.194.651	6.192.964	TL	99.97%	Dolaylı Bağlı Ortaklık
Kule Yönetim Organizasyon ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim ve Organizasyon	500.000	500.000	TL	100.00%	Dolaylı Bağlı Ortaklık
Selet Entegre Et ve Süt Ürünleri San..Tic.A.Ş.	Tarım ve Hayvancılık	16.300.000	16.300.000	TL	100.00%	Dolaylı Bağlı Ortaklık
Seleks İç ve Dış Tic.A.Ş.	Gıda, Tarım Ürünleri İhracatı ve İthalatı	2.414.110	2.414.110	TL	100.00%	Bağlı Ortaklık
İrent Oto Kiralama Tic. A.Ş.	Oto Satışı ve Kiralama	6.000.000	6.000.000	TL	100.00%	Dolaylı Bağlı Ortaklık
Aes Sigorta Aracılık Hizm. A.Ş.	Sigorta Aracılık Hizmetleri	400.000	400.000	TL	100.00%	Dolaylı Bağlı Ortaklık
Afen Enerji Üretim Sanayi ve Tic.A.Ş.	Elektrik Üretimi	100.000	100.000	TL	100.00%	Bağlı Ortaklık
Erpa Enerji Üretim Sanayi ve Tic.A.Ş.	Elektrik Üretimi	100.000	100.000	TL	100.00%	Bağlı Ortaklık
İM İnşaat Mimarlık Mühendislik ve Müteahhitlik Tic.A.Ş.	Mühendislik ve Danışmanlık	50.000	50.000	TL	100.00%	Dolaylı Bağlı Ortaklık
Orta Anadolu Yapı Den.A.Ş.	Yapı Denetimi	100.000	100.000	TL	100.00%	Dolaylı Bağlı Ortaklık
Selidaş Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.	Tarım Ürünleri ve Lisanslı Depoculuk	2.000.000	2.000.000	TL	100.00%	Bağlı Ortaklık

İhraççının önemli bağlı ortaklıkları hakkında bilgiler :

İmaş Makine Sanayi A.Ş. : İttifak Holding bünyesinde, Konya' da 1989 yılında kurulmuştur. İmaş tahıl değirmenciliği sektöründe Milleral, yem değirmenciliği sektöründe Viteral, şerit ve daire testere tezgahları sektöründe Cutral ve çelik konveyör sektöründe Steral markası ile faaliyet göstermekte olup profesyonel kadrosu ile bu sektörlerde değer katmaktadır.

Selet Entegre Et ve Süt Ürünleri San. Tic. A.Ş. : 1993 yılında Konya' da kurulmuş olup, İttifak Holding'in tarım hayvancılık alanında faaliyet gösteren; güvenilir ve sağlıklı ürünleri ile tanınan markasıdır.

Yumurta Üretimi : Yumurta çiftliği 194.450 m2 alan üzerinde 1 milyon adet yumurta tavuğu kapasiteli tesisin içerisinde; tavuk ve yarka yetiştirme kümepleri, yumurta paketleme ve taşıma teçhizatları, yem fabrikası, organik gübre fermentasyon ve paketleme ünitesi, düşük hava depoları ve sosyal tesisler yer almaktadır. Yumurta tavuğunda 1.013.760, civcivde ise 260.000 adet kapasiteye sahip olan tesis, doğal şartlarda yumurta üretimi gerçekleştirilmektedir.

Zirai Faaliyetleri : Mısır, arpa,yulaf, buğday, yonca, ayçiçeği üretimi gerçekleştirilmektedir. Hasattan elde edilen ürünler hayvanların beslenmesi için yem ve saman olarak kullanılmaktadır. Yetiştirilen yem bitkileri Şirketin modern tesislerinde işlenerek yem haline getirilmektedir. 2009 yılında Şirketin faaliyetlerine ceviz üretimi de eklenmiştir. Konya'nın Kadınhanı ilçesinde bulunan 735.195 m2 lik arazi üzerinde 10.860 adet ceviz ağacı bulunmaktadır.

Selva Gıda San. Tic. A.Ş. : Selva Gıda 1988 yılında Konya'da kurulmuş olup; makarna, un ve irmik üretimi yapmaktadır.

Seha İnşaat Müh.Mad.Tur. San. Tic. A.Ş. : Seha 1978 yılında Konya'da kurulmuş olup; alt yapı, üst yapı, konut, ticari alanlar, endüstriyel tesis projeleri gibi inşaat sektörünün her alanında ayrımenkul çalıştırma ve müteahhitlik faaliyetleri yürütmektedir. Yaklaşık 3,5 milyon m2 ye yakın alanda 15 bin konut inşa etmiştir. Yılda 2.000 konut ve 160 bin m2 inşaat üretim kapasitesine sahiptir.

Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret A.Ş. : İttifak Holding'in perakende markası Adese, Türkiye'nin en önemli perakende markalarından biri olarak 1991 yılından bu yana hizmet vermektedir. Uzun vadeli büyüme stratejileri doğrultusunda sektördeki istikrarını ve kurumsal hedeflerini daha da ileri taşımak amacıyla 2011 yılında Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayan Adese, Konya,Mersin,Aksaray ve Isparta da faaliyet gösteren 60 mağazası ile müşterilerine hizmet vermektedir. Adese'nin Konya Merkez de Kule Site AVM ve Ereğli İlçesinde Ereğli Park Site AVM olmak üzere 2 AVM si mevcuttur.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN 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:

Şirket	CİNSİ	Edinildiği Yıl	M2	MEVKİİ	Nihai Net Değer Değeri	Kullanım Amacı	Kiraya Verildirse Kiralayana Kişi/Kurum	31.12.2019 Kira Tutarı	30.06.2020 Kira Tutarı
ADESE	Kule Site AVM	2007	44088	KONYA	649.465.784	Ticari Dükkan	Muhalef Kiracılar	33.540.959	9.605.149
ADESE	Park Site AVM	2008	12557	EREĞLİ/ KONYA	65.430.952	Ticari Dükkan	Muhalef Kiracılar	2.868.590	829.750
ADESE	Kule Plaza İş Merkezi	2007	4648	KONYA	46.056.321	Ticari Ofis	Muhalef Kiracılar	-	50.847
ADESE	Kadınhanı	2009	767.931	KADINHANI/ KONYA	32.303.484	Ceviz Bahçesi Deposu	-	-	-
ADESE	Perakende Lojistik Depo	2001	22191	KONYA	27.215.795	Kendi Kullanım	-	-	-
ADESE	Seydişehir Market	2000	1818	KONYA	3.727.922	Kendi Kullanım	-	-	-
ADESE	Mengene Market	2000	792	KONYA	2.788.535	Kendi Kullanım	-	-	-
ADESE	Pelicevler Market	2003	330	KONYA	1.494.827	Kendi Kullanım	-	-	-
ADESE	Otopark Arsa	2007	1311	KONYA	1.953.000	Kendi Kullanım	-	-	-
KONESTAS	Kule Site AVM Otopark	2009	8405	KONYA	11.031.300	Kendi Kullanım	-	-	-
HOLDING	Tömek	1995	820.703.84	KONYA	47.842.711	Kendi Kullanım	-	-	-
HOLDING	İstanbul Ofis	1996	257.66	ÜSKÜDAR/ İSTANBUL	1.489.428	Kendi Kullanım	-	-	-
SEHA	Selçuklu Tarla	2000	85.100	KONYA	20.737.333	Kendi Kullanım	-	-	-
SEHA	Karatay Tarla	2006	58.492.66	KONYA	288.080	Kendi Kullanım	-	-	-
İMAŞ	Yeni Fabrika	2015	56.090	KONYA	62.662.770	Kendi Kullanım	-	-	-
İMAŞ	Eski Fabrika	2000	13.323	KONYA	13.373.014	Kendi Kullanım	Muhalef Kiracılar	349.400	174.700
SELET	Tavuk Çiftliği	1997	194.296.02	KONYA	45.242.310	Kendi Kullanım	-	-	-
SELET	Tömek Tesisi	2006	1.297.950.41	KONYA	64.464.988	Kendi Kullanım	-	-	-
SELET	Beyşehir Yem Tesisi	2005	12.852	KONYA	8.921.421	Kendi Kullanım	Muhalef Kiracılar	135.546	78.061
SELET	Tatlıcak Tesisi	1996	44297.14	KONYA	14.312.500	Kendi Kullanım	-	-	-
SELVA	Makarna Fabrikası	2008	27.414.56	KONYA	34.763.478	Kendi Kullanım	-	-	-
SELVA	Seydişehir Bina	2016	201	KONYA	592.039	Ticari Dükkan	Muhalef Kiracılar	18.305	11.667

İttifak
HOLDING A.Ş.
Kuruluş Yılı: 1998 Kule Plaza Kat: 38 No: 2
Tel: 0 332 211 00 39 Fax: 0 332 211 39 00
E-posta: iletisim@ittifak.com.tr
Tic. Sic. No: 270904 SSK No: 4753-Seydişehir/KONYA
Tic. Sic. No: 15648 http://www.ittifak.com.tr

23 Ekim 2020



[Handwritten signature]

Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler:

Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler			
Cinsi	Edinileceği Yıl	Yapılan Ödemeler	Tahmini Yapılacak Ödemeler
Lazer Kesme Makinası	2024	697.836,63	715.985,67
Kolon Hareketlilişleme Merkezi	2024	671.646,42	778.697,04
Boya Kabini (novatek)	2024	262.763,72	206.768,72
CNC Abkant Pres (sandıkçılar)	2022	31.764,56	145.082,11
10 ve 15 ton Vinç (güralp)	2022	46.828,67	215.159,88
cmx 70u CNC Dik İşleme Merkezi (dmg mori)	2023	153.055,00	623.228,55
Robotlu Kaynak Otomasyon Sistemleri (closs)	2024	224.803,08	677.873,61
Arsa	2024	0.00	2.783.580,25
Yem Silosu ve Fabrika	2024	0.00	5.259.975,78
Paketleme Makinesi	2024	0.00	5.936.164,06
Güvenlikli İnşaat İskelesi, KompleEkipmanları	2023	1.025.794,39	1.738.528,34
Kone Asansör (insan asansörü)	2022	1.079.166,41	4.566.133,63
Sogutucu Gruplar	2022	295.216,98	333.003,02
Kamera Güvenlik Sistemleri	2022	170.036,18	191.799,82
Market Arabası ve Raf Grubu	2022	260.295,83	293.612,17
Market reyon Grupları	2022	89.903,44	101.410,56
Fırın Ekipmanları	2022	111.372,49	125.627,51
Fotoselli Kapı-Alimunyum Dograma	2022	52.585,20	59.315,80
Klima	2022	19.984,08	22.541,92
Klima	2024	75.494,22	104.980,78
Sogutucu Gruplar	2024	134.659,77	187.255,23
Market Arabası ve Raf Grubu	2024	92.055,06	128.009,94
Market Reyon Grupları	2024	29.380,73	40.856,27
Jeneratör	2024	26.771,74	37.228,26
Kamera Güvenlik Sistemleri	2024	22.254,01	30.945,99
TOPLAM		5.573.668,63	25.303.764,89

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

Bağlı ortaklıklarımızın tamamının üretim tesislerinin kuruluş tarihleri ÇED Yönetmeliğinin yürürlüğe girdiği 07.02.1993 tarihinden eski olduğu için ÇED raporundan muaftırlar.

Şirketin Konya İli Selçuklu İlçesi Yazır Mahallesi 43072 ada 4 parsel nolu sahada müteahhitliğini Seha İnşaat Müh.Mad.Tur.San.ve Tic.A.Ş.'nin yaptığı 7 Renk Selçuklu projesi için Konya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 03/05/2018 tarihli ve E-2018312 Karar No ile "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.

Şirketin Konya İli Meram İlçesi Kozagaç Mahallesi 27396 ada 1 parsel nolu sahada müteahhitliğini Seha İnşaat Müh.Mad.Tur.San.ve Tic.A.Ş.'nin yaptığı Zermoram Konutları projesi için Konya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 09/06/2016 tarihli ve E-2016674 Karar No ile "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.

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

İttifak
HOLDING A.Ş.
Kuruluş: Başkent Mh. Kule Cd. Kule Plaza Kat: K 38 No:2
Tel: 0322 224 35 35 Fax: 0322 221 39 66
Merkezi: 06100 060 4793-4794 Etiler/KOĞUYA
Ticaret Sicil No: 29648 http://www.ittifak.com.tr

45

23 Ekim 2020



30.06.2020 tarihi itibarı ile maddi duran varlıklar üzerindeki ipotek tutarları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Tutarı (TL)	Veriliş Tarihi
Adese Genel Müdürlük İdari Binası ve Merkez Depo	İpotek	Kuveyt Türk Konya Şubesi	Yatırım - İhtiyaç Kredisi	13.000.000	20.02.2002
					12.08.2002
					21.05.2004
					21.02.2011
					30.01.2014
					06.10.2016
Kule Site				11.450.000	12.05.2014
					09.09.2016
				5.680.000	27.10.2016
Selet A.Ş. Gödene Çiftlik				17.000.000	17.11.2016
Adese Ereğli AVM	İpotek	Türkiye Finans Konya Şubesi	Yatırım - İhtiyaç Kredisi	43.340.000	08.07.2008
Seha A.Ş. Arsa				11.200.000	14.06.2010
Panorama Daireler					28.03.2013
Kule Site	İpotek	Vakıfbank Nalçacı Şubesi	Yatırım - İhtiyaç Kredisi	167.037.500	16.01.2015
					22.09.2005
					20.04.2007
					24.04.2007
Zermeram Daire				53.784.300	25.01.2011
Kule Site	İpotek	Burganbank Konya Şubesi	Yatırım - İhtiyaç Kredisi	6.917.500	25.03.2013
					02.10.2018
					29.07.2015
					28.03.2018
Fabrika ve İdari Bina				4.122.500	28.03.2018
Tatlıcak Arsa				5.500.000	28.03.2018
Kule Site				9.340.000	27.04.2018
Fabrika	İpotek	Halkbank Selçuklu Ticari Şube	Yatırım - İhtiyaç Kredisi	19.440.000	27.03.2013
Kule Site				16.280.000	28.03.2013
Pelit Şubesi				2.385.000	17.12.2013
Cami Yanı Otopark				900.000	09.11.2015
Kule Site Yönetim Ofisler				700.000	09.11.2015
Mengene Şubesi				600.000	10.11.2015
Özlem Konutları Dükkanlar				1.322.000	10.11.2015
Sille Sekiler Tarla				1.470.000	10.02.2016
Kule Site				11.000.000	05.11.2018
Kule Site ve Kule				12.500.000	28.05.2019
Kelebekler Vadisi Arsa				1.650.000	28.05.2019
TömEk Tarlalar				4.200.000	28.05.2019
Kule Site	İpotek	Garanti Bankası Konya Şubesi	Yatırım - İhtiyaç Kredisi	13.706.000	15.985.000
Kule Site ve Kule					08.05.2013
					10.12.2015
				7.000.000	01.12.2016

İTTİFAK
HOLDING A.Ş.
Konya Barışın Kule Cd Kule Plaza Kat: K 38 No 2
Tel: 0 352 231 99 99 Fax: 0 352 231 59 66
Müşteri Hizmetleri: 0800 4793 211 Konya
Ticari Etiler No: 4646 http://www.ittifak.com.tr

23 Ekim 2020

46



[Handwritten signature]
MÜHÜR
MÜHÜR
MÜHÜR

Tablonun Devamı

Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Tutarı (TL)	Veriliş Tarihi
Kule Site ve Kule Otopark	İpotek	Şekerbank Konya Şubesi	Yatırım - İhtiyaç Kredisi	11.560.000	06.06.2013
Kozağaç Arsa				3.200.000	01.10.2013
Kozağaç Daire				24.435.000	12.11.2013
					18.09.2018
Kule Site	İpotek	Albaraka Türk Ticari Şube	Yatırım - İhtiyaç Kredisi	3.500.000	07.02.2014
Yem				4.400.000	14.01.2016
Panorama Daireler				3.515.000	18.02.2015
Kule Site				875.000	20.02.2015
Reyhan				4.100.000	01.02.2016
Kule Site				4.100.000	27.04.2016
				425.000	04.08.2016
				6.000.000	17.01.2018
Fabrika ve İdari Bina	İpotek	Odeabank Konya Şubesi	Yatırım - İhtiyaç Kredisi	6.000.000	08.09.2016
İmaş Yeni Fabrika Binası	İpotek	Akbank Büsan Şubesi	Yatırım - İhtiyaç Kredisi	25.000.000	23.03.2015
Kule Site	İpotek	Vakıf Katılım Büsan Şubesi	Yatırım - İhtiyaç Kredisi	5.000.000	14.03.2017
Seydişehir Adese				2.750.000	14.03.2017
Kule Site				8.200.000	05.07.2017
Yazır (7 renk)				38.643.500	05.10.2017
Kule Plaza Ofis				6.200.000	01.03.2018

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

2019 yılında AArtıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye 21 adet gayrimenkul için yaptırılan değerleme raporlarına göre sahip olunan gayrimenkullerin değeri 1.158.056.100 TL olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılı için değerleme yapılmamış olup, 2019 yılındaki değerlere, 2020 yılı ilk altı aylık mali tablolarında yer verilmiştir.

İttifak
HOLDING A.Ş.
Kuruluş Bilgileri: Kule Ce Kule Plaza İşmk. K.36 No 2
Tel: 0 332 221 39 99 Fax: 0 332 221 39 66
Mesaj: 0 332 800 479 E-posta: info@ittifak.com.tr
Ticaret Sicil No: 19645 http://www.ittifak.com.tr

23 Ekim 2020



[Signature]
MÜHÜRLEME VE
MÜHÜRLEME

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)	Net Defter Değeri
AVM	2007	139.240.783	2020 - İTTİFAK - 42	Yatırım amaçlı değil	129.811.294	9.429.489
		510.225.001	2020 - İTTİFAK - 42	Yatırım amaçlı		
AVM	2008	6.775.633	2020 - İTTİFAK - 45	Yatırım amaçlı değil	4.469.588	2.306.045
		58.655.319	2020 - İTTİFAK - 45	Yatırım amaçlı		
OFİS	2007	46.056.321	2020 - İTTİFAK - 46	Yatırım amaçlı değil	41.375.244	4.681.077
CEVİZ BAHÇESİ ve DEPO	2009	32.303.484	2020 - İTTİFAK - 27	Yatırım amaçlı değil	27.223.812	5.079.672
DEPO	2001	27.215.795	2020 - İTTİFAK - 33	Yatırım amaçlı değil	26.682.231	533.564
MARKET	2000	3.727.922	2020 - İTTİFAK - 44	Yatırım amaçlı değil	3.251.628	476.294
MARKET	2000	2.788.535	2020 - İTTİFAK - 31	Yatırım amaçlı değil	2.718.742	69.793
MARKET	2003	1.494.827	2020 - İTTİFAK - 32	Yatırım amaçlı değil	1.493.801	1.026
OTOPARK	2009	1.953.000	2020 - İTTİFAK - 35	Yatırım amaçlı değil	1.953.000	-
OTOPARK	2007	11.031.300	2020 - İTTİFAK - 34	Yatırım amaçlı değil	3.786.462	7.244.838
TARLA	2014	47.842.711	2020 - İTTİFAK - 36	Yatırım amaçlı değil	47.819.668	23.043
BİNA	1996	1.489.428	2020 - İTTİFAK - 51	Yatırım amaçlı değil	1.474.782	14.646
TARLA	2015	20.730.360	2020 - İTTİFAK - 37	Yatırım amaçlı değil	-	20.730.360
TARLA	2015	288.000	2020 - İTTİFAK - 38	Yatırım amaçlı değil	-	288.000
FABRİKA (YENİ)	2014	62.662.770	2020 - İTTİFAK - 29-1	Yatırım amaçlı değil	30.738.954	31.923.816
FABRİKA (ESKİ)	1993	13.373.014	2020 - İTTİFAK - 29	Yatırım amaçlı değil	12.369.186	1.003.828
ÇİFTLİK	2016	45.242.310	2020 - İTTİFAK - 40	Yatırım amaçlı değil	14.565.491	30.676.819
ÇİFTLİK	2014	64.464.988	2020 - İTTİFAK - 36	Yatırım amaçlı değil	56.690.788	7.774.200
FABRİKA	1993	8.921.421	2020 - İTTİFAK - 43	Yatırım amaçlı değil	8.383.106	538.315
ÇİFTLİK	2014	14.312.500	2020 - İTTİFAK - 41	Yatırım amaçlı değil	7.200.742	7.111.758
FABRİKA	1992	34.763.478	2020 - İTTİFAK - 30	Yatırım amaçlı değil	32.826.692	1.936.786
İŞ YERİ	2016	592.039	2020 - İTTİFAK - 28	Yatırım amaçlı değil	239.397	352.642



23 Ekim 2020



48

YATIM FINANSIAL
NEW YORK RELEASE

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:

30.06.2020	Maliyet	İtfa Payı	Fark
SAP	14.842.650	1.701.576	13.141.074
Bilgisayar Yazılımları	2.954.767	710.003	2.244.766
Bilgisayar Programları	682.944	452.968	229.974
Diğer	183.606	44.137	139.469
Genel	18.663.967	2.908.684	15.755.283

31.12.2019	Maliyet	İtfa Payı	Fark
SAP	15.949.995	2.252.159	13.697.836
Bilgisayar Yazılımları	2.478.551	516.173	1.962.378
Bilgisayar Programları	713.490	461.741	251.750
Diğer	66.063	26.129	39.934
Genel	19.208.099	3.256.202	15.951.898

31.12.2018	Maliyet	İtfa Payı	Fark
SAP	15.949.995	1.138.629	14.811.366
Bilgisayar Yazılımları	1.163.205	345.101	818.104
Bilgisayar Programları	822.827	465.670	357.157
Diğer	107.838	50.484	57.354
Genel	18.043.865	1.999.883	16.043.982

31.12.2017	Maliyet	İtfa Payı	Fark
SAP	2.150.127	143.342	2.006.785
Bilgisayar Yazılımları	696.527	347.254	349.273
Bilgisayar Programları	662.917	272.856	390.061
Diğer	107.838	31.907	75.931
Genel	3.617.409	795.358	2.822.051

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

Belit ve SAP bir ERP programı olup; işletmelerimizin tüm süreçlerini içeren uçtan uca sipariş, satın alma, stok yönetimi, muhasebe, finans, sözleşme yönetimi, online satış, el terminali, mobil uygulama, kampanya yönetimi, mağaza yönetimi, e-fatura, e-arşiv, e-defter, müşteri yönetim sistemi, çağrı merkezi, müşteri çeki, müşteri kart uygulamaları gibi uygulamaları bünyesinde barındırdığından faaliyetler içerisinde önemli derecede roller bulunmaktadır.

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: Yoktur.

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

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

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.

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:

Finansal Durum Tablosu (Bilanço) (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş				
	30.Haz.20	30.Haz.19	31.Ara.19	31.Ara.18	31.Ara.17
Nakit ve Nakit Benzerleri	47.171.590	28.746.683	23.076.482	14.236.306	28.517.148
Ticari Alacaklar	100.033.831	160.872.450	94.405.530	160.930.401	166.972.929
Diğer Alacaklar	9.816.507	22.148.897	10.518.293	15.409.897	19.662.500
Stoklar	792.991.075	666.867.452	694.598.178	611.873.739	511.153.287
Peşin Ödenmiş Giderler*	65.863.556	4.084.581	54.848.814	5.192.680	56.591.332
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	1.027.791.969	957.559.412	887.256.882	883.989.036	826.691.954
Finansal Yatırımlar	1.034.964	1.034.700	1.034.700	1.009.700	422.388
Sözleşme Varlıkları*	-	74.488.690	-	57.482.388	-
Özkaynak Yöntemiyle Değ. Yatırımlar	51.739.792	-	52.382.305	-	-
Canlı Varlıklar	10.513.726	7.886.490	5.627.170	12.485.076	7.309.510
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	568.880.320	548.189.801	568.655.320	484.706.559	484.196.718
Maddi Duran Varlıklar	696.371.407	590.804.212	716.062.341	542.861.869	501.930.203
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15.755.283	15.844.299	15.951.896	16.043.979	2.822.049
Ertelenmiş Vergi Varlığı	30.776.161	25.770.089	23.506.464	27.649.753	31.307.604
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	1.381.829.176	1.324.680.280	1.389.127.952	1.161.138.295	1.075.909.657
TOPLAM VARLIKLAR	2.409.621.145	2.282.239.692	2.276.384.834	2.045.127.331	1.902.601.611
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	893.328.334	955.974.086	864.960.781	991.057.773	855.656.021
Kısa Vadeli Borçlanmalar	20.532.356	287.042.535	259.518.370	167.717.835	98.081.700
Uzun Vad. Borçların Kısa Vad.Kısımları	555.182.352	262.107.632	273.544.178	369.146.190	339.598.354
Ticari Borçlar	163.540.017	160.875.401	176.120.216	255.625.203	321.781.498
Sözleşme Yükümlülükleri*	-	204.155.134	-	149.331.621	-
Ertelenmiş Gelirler	109.418.636	3.352.411	109.099.105	720.499	70.258.965
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	597.790.368	589.997.498	617.014.841	423.387.852	441.322.386
Uzun Vadeli Borçlanmalar	419.751.621	383.315.143	431.423.140	204.065.954	222.226.878
Sözleşme Yükümlülükleri	-	68.615.012	-	98.043.262	-
Ertelenmiş Gelirler	36.025.860	-	51.049.049	-	86.641.351
Uzun Vadeli Karşılıklar	12.809.541	11.497.221	10.811.594	10.951.936	11.418.105
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	129.203.346	126.570.122	123.731.058	110.326.700	121.036.052
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.491.118.702	1.545.971.584	1.481.975.622	1.414.445.625	1.296.978.407
ÖZKAYNAKLAR	918.502.443	736.268.108	794.409.212	630.681.706	605.623.204
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	276.448.944	307.410.731	245.001.826	466.412.693	440.031.312
Ödenmiş Sermaye	90.000.000	60.000.000	90.000.000	60.000.000	60.000.000
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	211.176.547	212.504.824	212.873.987	292.249.231	259.566.017
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	-71.588.715	22.364.376	-61.184.253	119.989.750	103.094.012
Net Dönem Karı veya Zararı	14.095.107	-16.588.913	-31.796.973	-42.017.566	7.087.352
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	642.053.499	428.857.377	549.407.386	164.269.013	165.591.895
TOPLAM KAYNAKLAR	2.409.621.145	2.282.239.692	2.276.384.834	2.045.127.331	1.902.601.611

* Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından hazırlanıp 07.06.2019 tarihli ve 30794 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Güncellenmiş Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi' ne istinaden verilen sipariş avansları, peşin ödenmiş giderler hesabından sözleşme varlıkları hesabına, alınan sipariş avansları da ertelenmiş gelirler hesabından sözleşme yükümlülükleri hesabına sınıflanmıştır.

Dönen Varlıklar, 2017 yılında 826.691.954.- TL iken 2018 yılında ,% 6,93 artış ile 883.989.036.- TL olarak gerçekleşen Dönen Varlıklar 2019 yılında % 0,37 artış ile 887.256.882.-TL ye; 30.06.2020 döneminde ise % 15,84 artış ile 1.027.791.969.-TL ye çıkmıştır.