

İTTİFAK HOLDİNG A.Ş.

TASLAK İZAHNAME

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 384.000.000 TL'den 768.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 384.000.000 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 A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.a1capital.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 SPK'nın 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."


A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Büyükdere Cad. Levent Plaza
Blok No 173 İç Kapı No:29 Şişli / İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 388 004 35 21 Tic Sic. No 270189
Mersis 0388004352100015 www.a1capital.com.tr

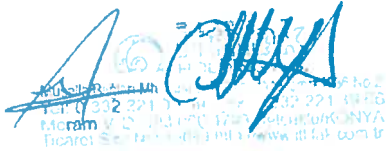

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Büyükdere Cad. Levent Plaza
Blok No 173 İç Kapı No:29 Şişli / İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 388 004 35 21 Tic Sic. No 270189
Mersis 0388004352100015 www.a1capital.com.tr

İçindekiler

1. İZAHNAMESİNİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER.....	5
2. ÖZET	7
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	20
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	21
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	22
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	31
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	36
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	50
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	58
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	62
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	68
12. EĞİLİM BİLGİLERİ.....	69
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	70
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	70
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	77
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	77
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	79
18. ANA PAY SAHİPLERİ	80
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	82
20. DİĞER BİLGİLER	83
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	93
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	93

KARACININ FİNANSAL DURUMU

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	96
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	104
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	110
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER :	111
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	111
28. SULANMA ETKİSİ	114
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	115
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	116
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	118
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	119
33. EKLER	119


A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 270189 / Şişli / İstanbul
Ticaret Sic. No: 270189 / Şişli / İstanbul
www.a1capital.com.tr

 **A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Etiler Mah. Büyükdere Cad. Everest Plaza
Blok No 176 İç Kapı No 29 Şişli / İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 388 004 35 21 Tic. Sic. No: 270189
Mersis: 0388004352100015 www.a1capital.com.tr

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
TEİAŞ	Türkiye Elektrik İletim A.Ş.
USD/\$/ ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi
A1 Capital, Aracı Kurum	A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

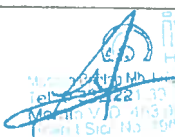
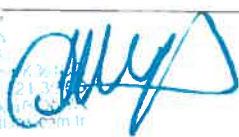
Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

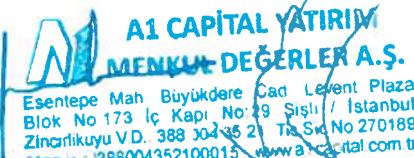
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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	Sorumlu Olduğu Kısım
İTTİFAK HOLDİNG A.Ş.	
 Adnan ÇOLAK Yönetim Kurulu Başkanı	 Okan UYSAL Yönetim Kurulu Başkan Vekili
İZAHNAMENİN TAMAMI	
Tarih: 05.10.2023	

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım
A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	
 Ahmet Hulusi KONUK Genel Müdür Yardımcısı	 Mehmet Murat DÖNMEZ Genel Müdür Yardımcısı
İZAHNAMENİN TAMAMI	
Tarih: 05.10.2023	


Adnan ÇOLAK
Yönetim Kurulu Başkanı


A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Levent Plaza
Blok No 173 İç Kapı No 29 Sisli / İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 388 004 35 21 Tic Sic No 270189
Mersis : 388004352100015 www.a1capital.com.tr

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:
TTK Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. Hakan EŞTÜRK Sorumlu Ortak Baş Denetçi	2023 Yılı 6 Aylık Sınırlı Bağımsız Bağımsız Denetim Raporu
TTK Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. Hakan EŞTÜRK Sorumlu Ortak Baş Denetçi	31.12.2022 Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu
TTK Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. Hakan EŞTÜRK Sorumlu Ortak Baş Denetçi	31.12.2021 Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu
Arılar Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. Atilla DALGIÇ Sorumlu Ortak Baş Denetçi	31.12.2020 Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporları

Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Emek Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş. Fatih ÖZER Sorumlu Değerleme Uzmanı	30.12.2022 Tarihli 24 Adet Gayrimenkul Değerleme Raporu

İmza
Tarih: 30.12.2022
Mersis: 388004352133015
www.a1capital.com.tr

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Levent Plaza
Blok No 173 İç Kapı No:29 Şişli / İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 388 004 35 21 Tic. Sic. No: 270189
Mersis: 388004352133015 www.a1capital.com.tr

gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirketin sermayesine ve yönetimine iştirak ettiği şirketlerin ana faaliyet alanları: sahibi olunan AVM lerin işletmeciliği, gıda, inşaat, makine ve araç kiralama. Üretim Faaliyetleri: Şirket bağlı ortaklıklarından Selva Gıda Sanayi A.Ş. ve İmaş Makina Sanayi A.Ş. aracılığıyla üretim faaliyetlerinde bulunmaktadır. Selva Gıda Sanayi A.Ş un, makarna ve irmik üretimi, İmaş Makina Sanayi A.Ş. testere, her türlü değirmen makineleri, yem makinaları, zirai makineler ve diğer makinelerin üretiminde bulunmaktadır. Gayrimenkul ve 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. Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. işyeri kiralama, gayrimenkul projeleri geliştirmek ve ticaretini yapma faaliyetlerini yürütmektedir. Ticaret-Hizmet-Organizasyon Faaliyetleri: Yukarıda sayılan faaliyetleri yürüten şirketlerin dışında kalan şirketler bu grupta faaliyet göstermektedir. Bu grupta araç kiralama faaliyetleri, bilişim ve yazılım, dış ticaret faaliyetleri ile yönetim organizasyon ve danışmanlık hizmetleri verilmektedir. Enerji yatırımlarıyla birlikte enerji sektöründe de hem grup içi hemde satış yoluyla hizmet vermeyi planlamaktayız. 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.
B.4 İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	İhraççı Şirket, Holding statüsünde olup; grup şirketleri gıda, makine, inşaat, gayrimenkul yatırım, araç kiralama, bilişim, hizmet ve organizasyon alanlarında faaliyet göstermektedir. Sektörleri etkileyen önemli eğilimler olarak: grubun hammadde girdisinde dışa bağımlı olması ve ihracat yapıyor olması nedeniyle Covid-19 pandemisi, Rusya-Ukrayna savaşı gibi küresel etkenlerle oluşan döviz kurlarındaki dalgalanmalar, tedarik ve ihracat zincirindeki bozulmalar ile yüksek enflasyon, piyasalardaki belirsizlikler, malzeme fiyatlarında beklenmeyen artış, gayrimenkul fiyatlarının ve kiralaların enflasyonun üzerinde artması, yüksek faizler ve yatırımcıların karşılaşılabileceği finansmana ulaşım problemleri gösterilebilir.
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 bilişim, yazılım, otomotiv, gayrimenkul faaliyetleri ve AVM sektörlerinde yatırımlarını sürdüren ihraççının 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, direkt ve endirekt olarak sahip

Müşteri Hizmetleri
312 312 312
312 312 312
312 312 312

Bağlı Ortaklıklar	Ana Faaliyet Konusu	Kuruluş Yılı
Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	İşyeri kiralama, gayrimenkul projeleri geliştirmek ve ticaretini yapmak	1993
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	Makarna. un ve irmik üretimi	1988
Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm San.ve Tic. A.Ş.	İnşaat	1988
İmaş Makine Sanayi A.Ş.	Değirmen ve zirai makine üretimi	1989
Selet Entegre Et ve Süt Ürünleri San. Tic. A.Ş.	Tarım ve hayvancılık	1993
Seleks İç ve Dış Tic. A.Ş.	Gıda ve tarım ürünlerinin ihracatını ve ithalatını yapmak	1994
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim San. ve Tic. A.Ş.	Bilişim ve yazılım hizmetleri	1995
Selva İç ve Dış Ticaret A.Ş.	Gıda ve tarım ürünlerinin ihracatını ve ithalatını yapmak	1996
İttifak İnşaat Müh. Müt. ve Tic. A.Ş.	İnşaat	1999
Kule Yönetim ve Organizasyon ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim ve organizasyon	2000
İM İnşaat Mimarlık Mühendislik Müteahhitlik Ve Tic. A.Ş.	Mühendislik ve danışmanlık	2006
ASTO Gayrimenkul Ticaret A.Ş.	İnşaat	2022
Adese Gayrimenkul Seha İnşaat Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi	Zermeram Projesi 1.etap 2.etap ve Arasta AVM İnşaaası	2022
Big Power Enerji Hizmetleri A.Ş.	Enerji hizmetleri	2022
Big Power Elektrik Üretim A.Ş.	Elektrik Enerjisi Üretimi	2022
Norm Yeşil Enerji A.Ş.	Enerji Hizmetleri	2023
İrent Oto Kiralama ve Oto Hizmetleri Tic. A.Ş.	Motorlu hafif kara taşıtlarının ve arabaların sürücüsüz olarak kiralanması ve leasingi	2023

Son durum itibariyle (işbu izahname tarihi itibarıyla) Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ORTAK ADI	GRUBU	SERMAYE TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
Adnan ÇOLAK	B	38.750.000	10,09	5,84
Noya Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	A	10.281.789,52	2,68	23,23
Diğer	A	9.718.210,48	2,53	21,95
	B	325.250.000	84,70	48,98
TOPLAM		384.000.000	100	100

Noya Çelik San. Ve Tic. A.Ş. son ortaklık yapısı;

Ortak Adı Soyadı	Ortaklık Payı	
Selahattin Erdem SÜRME	12.982.099.67	50.00%
Adnan ÇOLAK	12.982.099.67	50.00%
TOPLAM	25,964,199.34	100.00%

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

Holding, TTK. Hükümleri uyarınca genel kurul tarafından seçilecek en az altı en çok oniki kişiden oluşan yönetim kurulu tarafından yönetilir ve temsil olunur. Yönetim Kurulunun bağımsızlar dışında kalan üyeleri, toplam üyelerin 2/3' ünü geçmemek kaydıyla, (A) grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından Genel Kurul'ca seçilirler. Aday önerme imtiyazı ancak liste halinde kullanılabilir. Aday listeleri Genel Kurulca oylanarak içlerinden en fazla oyu alan listede yer alan kişiler yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş olur. Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri ise Genel Kurul tarafından serbestçe belirlenir.

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) (Bin TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş			
	30.Haz.23	31.Ara.22	31.Ara.21	31.Ara.20
Nakit ve Nakit Benzerleri	428.550	523.686	485.898	211.967
Finansal Yatırımlar	194.219	16.351		
Ticari Alacaklar	276.927	183.288	153.143	123.329
Diğer Alacaklar	13.157	13.171	10.138	3.141
Stoklar	1.349.133	1.175.217	856.572	885.471
Peşin Ödenmiş Giderler	240.651	142.411	53.984	90.042

İttifak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 270189
Mersis: 0388004362100015
www.ittifak.com.tr

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	5.708	4.413	1.597	12
Diğer Varlıklar	104.478	80.462	21.440	17.452
Satış Amaçlı Elde Tutulan Varlıklar	413	1.160	2.184	223
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	2.613.236	2.140.159	1.583.956	1.331.637
Finansal Yatırımlar	4.600	4.172	3.703	3.067
Ticari Alacaklar	574	1.158	2.209	1.134
Diğer Alacaklar	8.930	6.065	4.572	4.670
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	69.260	25.029	90.489	50.262
Canlı varlıklar				6.185
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.790.243	3.803.230	1.725.894	641.040
Maddi Duran Varlıklar	635.404	943.614	535.417	870.285
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9.460	10.983	14.856	15.372
Peşin Ödenmiş Giderler	32.065	2.076	1.403	405
Ertelenmiş Vergi Varlığı	50.523	52.386	43.262	34.042
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Duran Varlıklar	7.194	3.440	29	
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	4.608.253	4.852.153	2.421.834	1.626.462
TOPLAM VARLIKLAR	7.221.489	6.992.312	4.005.790	2.958.099
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.252.375	832.304	718.557	962.293
Kısa Vadeli Borçlanmalar	190.306	109.904	124.399	446
Uzun Vad. Fin. Borçlanmaların Kısa Vad. Kısımları	167.209	169.388	179.422	588.081
Ticari Borçlar	321.863	253.377	168.775	205.185
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	36.223	10.027	7.684	26.941
Diğer borçlar	72.140	52.943	105.438	26.159
Ertelenmiş Gelirler	423.728	209.431	116.273	93.784
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	12.842	3.883	7	5.284
Kısa Vadeli Karşılıklar	28.064	23.351	16.559	16.413
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.001.849	1.013.337	606.161	612.515
Uzun Vadeli Borçlanmalar	173.462	86.241	229.154	367.799
Diğer Borçlar	165	1.007	1.968	2.656
Ertelenmiş Gelirler	27.752	27.752	27.277	28.763
Uzun Vadeli Karşılıklar	34.243	38.479	10.647	16.285
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	766.227	859.858	337.115	197.012
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	2.254.224	1.845.641	1.324.718	1.574.808
ÖZKAYNAKLAR	4.967.265	5.146.671	2.681.072	1.383.291
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.201.024	1.455.012	852.235	656.474
Ödenmiş Sermaye	384.000	384.000	384.000	384.000
Geri Alınmış Paylar	(351)	(351)	(351)	(351)
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi	(8.089)	(8.089)	(8.089)	(8.089)
Paylara İlişkin Düzeltmeler	93.556	181.216	83.216	56.434
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)	298.212	581.537	370.814	261.569

Özkaynak Yöntemi ile Değerle- nen Yatırımların Diğer Kap- samlı Gelirinden Paylar	(410)	(297)	(90)	(24)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Ye- dekler	44.146	44.146	44.146	41.964
Geçmiş Yıl Zararları	295.645	(121.111)	(80.465)	(80.694)
Net Dönem Karı	94.315	393.961	59.054	1.665
Kontrol Gücü Olmayan Pay- lar	3.766.241	3.691.659	1.828.838	1.383.291
TOPLAM KAYNAKLAR	7.221.489	6.992.312	4.005.790	2.958.099

Şirketin 30.06.2023 tarihli Finansal Tablolarında Dönen Varlıklar içerisinde en önemli payı %51,62 oranıyla Stoklar kaleminin aldığı görülmektedir. Stoklar kalemindeki en önemli pay ise %76,10 oran ile Gayrimenkul Stoklarına aittir.

Toplam Varlıklar içerisinde %63,81 pay alan Duran Varlıklar'ın %82,25'i Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden oluşmaktadır. İlgili Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Kulesite AVM ve Ereğli AVM'den oluşmaktadır.

31.12.2020 Finansal Tablolarında Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler içerisinde %60,73 payı olan Kısa ve Uzun vadeli Finansal Borçların 30.06.2023 Finansal Tablolarındaki payının oranının %23,55'e düştüğü görülmektedir. Söz konusu azalış, Finansal Borçların ödenmesinden kaynaklanmaktadır.

31.12.2020 Finansal Tablolarında 1.665 milyon TL olarak gerçekleşen Net Dönem Karı 31.12.2022 tarihinde 393.961 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Gelir Tablosu (Bin TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş				
	30.Haz.23	30.Haz.22	31.Ara.22	31.Ara.21	31.Ara.20
Hasılat	947,772	582,574	1,324,678	696,456	824,864
Satışların Maliyeti	-649,209	-422,712	-903,099	-512,579	644,510
BRÜT KAR	298,563	159,862	421,579	183,877	180,354
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	161,178	67,237	239,997	72,658	-23,199
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FA- LİYET KARI (ZARARI)	188,953	63,285	2,342,926	664,344	797
Finansman Gelirleri	105,400	52,853	159,330	64,811	28,379
Finansman Giderleri	-32,613	-91,400	-132,557	264,269	-61,598
VERGİ ÖNCESİ KAR (ZARAR)	261,740	24,738	2,369,699	464,886	-32,422
DÖNEM KARI (ZARARI)	235,229	32,076	1,956,151	374,990	-67,959
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	140,914	50,074	1,562,190	315,936	-69,624
Ana Ortaklık Payları	94,315	-17,998	393,961	59,054	1,665
Pay başına kayıp	0.61	0.08	5.09	0.98	-0.18

Şirketin 01.01.2020 – 31.12.2022 döneminde faaliyetlerinden toplam 3.008 milyon TL faaliyet karı etmiş ve aynı dönemde 2.263 milyon TL net dönem karı elde etmiştir.

(Signature)
Muhür
Tic. Sic. No: 270189 / Ziraat Sic. No: 270189 / Mersis: 0388004352100015
www.a1capital.com.tr

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 karşılamaması	Şirketimiz net işletme sermayesini (Dönen Varlıklar - Kısa vadeli yükümlükler) şeklinde hesaplamakta olup; 2020, 2021, 2022 yıllık ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre net işletme sermayesi tutarlarına aşağıda yer verilmektedir. Tablodan da belirtildiği üzere şirketimizin “Net İşletme Sermayesi” izahname tarihini takip eden 12 aylık dönem için yeterlidir. <table><tr><th>Finansal Durum Tablosu (Bin TL)</th><th>30 Haziran 2023</th><th>31 Aralık 2022</th><th>31 Aralık 2021</th><th>31 Aralık 2020</th></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>2,613,236</td><td>2,140,159</td><td>1,583,956</td><td>1,331,637</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yü- kümlülükler</td><td>1,252,375</td><td>832,304</td><td>718,557</td><td>962,293</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>1,360,861</td><td>1,307,855</td><td>865,399</td><td>369,344</td></tr></table>	Finansal Durum Tablosu (Bin TL)	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	Dönen Varlıklar	2,613,236	2,140,159	1,583,956	1,331,637	Kısa Vadeli Yü- kümlülükler	1,252,375	832,304	718,557	962,293	Net İşletme Sermayesi	1,360,861	1,307,855	865,399	369,344
Finansal Durum Tablosu (Bin TL)	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020																		
Dönen Varlıklar	2,613,236	2,140,159	1,583,956	1,331,637																		
Kısa Vadeli Yü- kümlülükler	1,252,375	832,304	718,557	962,293																		
Net İşletme Sermayesi	1,360,861	1,307,855	865,399	369,344																		

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 1.200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 384.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak sureti ile, 384.000.000 TL'si (%100) artırılarak 768.000.000 TL'ye 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 Her bir payın nominal değeri	Şirketin çıkarılmış sermayesi 384.000.000.- TL olup, ödenmemiş pay sayısı yoktur. 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: Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19. TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kar 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.



 Mersis: 0388004352100015
 Tel: 0 312 331 33 33
 E-posta: a1@capital.com.tr
 Web: www.a1capital.com.tr


**A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

 Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Livont Plaza
 Blok No 173 İç Kapı No 29 Şişli / İstanbul
 Zincirlikuyu V.D. 388 004 35 21 Tic Sic No 270189
 Mersis: 0388004352100015 www.a1capital.com.tr

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. Şirketimiz kar dağıtımında; uzun dönem stratejileri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu ile ülke ekonomisinin ekonomik ve politik gelişmeleri, içinde yer aldığı sektörün durumu analiz edilerek pay sahipleri menfaati ile şirketimiz menfaati arasında tutarlı, adil ve sürdürülebilir bir politika benimsenmeye çalışılmaktadır. Genel kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak kar payı, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir. Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine, Genel Kurul tarafından kararlaştırılan yıllık karın pay sahiplerine dağıtımının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret gösterilir. Kar payının dağıtılmasında; şirketimiz esas sözleşmesinin 22.nci maddesi çerçevesinde; faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, genel giderler ile muhtelif amortisman gibi ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirketimiz tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan tutarın % 5 kanuni yedek akçe olarak ayrılır. Kalandan varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır, kar payı mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılır. Şirketimiz kar payı avansı dağıtımını yapmamakta ve bu konuda esas sözleşmemizde ayrı bir hüküm yer almamaktadır.

Menkul Değerler A.Ş. Ticaret Sicil No: 270188
Ticaret Sicil Gazetesi Sayısı: 335 No: 2
Ticaret Sicil Gazetesi Sayısı: 335 No: 2
Ticaret Sicil Gazetesi Sayısı: 335 No: 2

D—RISKLER

D—RİSKLER		
D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraççının holding statüsünde olması sebebiyle bağlı ortaklık ve iştiraklerinin faaliyet gösterdiği sektörlerle ilişkin olarak talep daralması ve rekabetin artması sonucu fiyat ve hasılat riski oluşabilir. Enflasyonist ekonomik koşullarda maliyet artış riski, alacaklara ilişkin tahsilat riski doğabilir. Buna ilaveten, Grubun banka kredi borçları nedeni ile faizlerdeki olası yukarı yönlü ataklardan olumsuz etkilenebileceği düşünülmelidir. Gıda sektöründe faaliyet gösteren bağlı ortaklığımızın; iklim koşulları vb. nedenlerle hammadde üretiminde yaşanabilecek değişiklikler ve fiyatlardaki dalgalanmalar, rekoltenin düşmesi, sektörde kayıt dışı şirketlerin olması vb. nedenlerle rekabet şartlarının zorlaşması, dış etkenler nedeniyle ihracat zincirinin bozulması gibi riskleri mevcuttur. Makine sektöründe faaliyet gösteren bağlı ortaklığımızın; hammadde fiyatlarındaki dalgalanmalar, kur farkları nedeniyle üretim maliyetinin beklenenin üzerine çıkması, rakiplerin kaliteden ziyade fiyat odaklı üretim yapmaları vb. nedenlerle rekabet koşullarının zorlaşması, üretim kapasitesinin artması nedeniyle pazarın daralması gibi riskleri mevcuttur. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinde faaliyet gösteren iştirak ve bağlı ortaklığımızın; yüksek enflasyon, gayrimenkul fiyatlarının ve kiraların enflasyonun üzerinde artması, dövizle endeksli yapı malzemeleri ve ekipman fiyatlarındaki dalgalanmalar, alıcıların nitelikli finansman desteği bulamaması nedeniyle talep daralması gibi riskleri mevcuttur. İhraççının iştirak ve bağlı ortaklıklarının faaliyet gösterdiği gıda, makine, inşaat, gayrimenkul ve diğer sektörlerle ilişkin risk faktörleri 5. bölümde detaylı olarak yazılmıştır.
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Pay sahipleri temel olarak kar payı ve sermaye kazancı olmak üzere iki tür gelir elde edebilmekte olup, bu gelir türleri ile ilintili olabilecek riskler aşağıda açıklanmaktadır: Kar payı (temettü) geliri: Kar 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 dağıtılabılır kar elde etmemesi veya Şirket kar elde etse dahi, Şirket değerinin daha etkin biçimde artırılabileceği düşüncesi ile Şirket Genel Kurulu'nda kar payı dağıtmama kararı alınabilecek olması ne-

deniyle. Şirket tarafından kar dağıtılmaması riski vardır. Şirket'in gelecekte yatırımcılara kar payı dağıtacağına dair bir garantisi bulunmamaktadır.

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. İhraç edilecek paylara ilişkin diğer bir risk olarak, halka arz edilecek B grubu Şirket payları için BİST'de yeterli işlem hacmi oluşmayabilecektir. BİST'de paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda yatırımcıların sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir. pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum piyasada işlem görecektir. payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.

E—HALKA ARZ

E.1

Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Halka Arz Tahmini Maliyetler	TL
SPK Kurul Kayıt Ücreti (% 0.2)	768.000
Borsa Kota Alma Ücreti (%0.03 + BSMV)	115.200
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0.005 + BSMV)	19.200
Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)	500.000
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0.04)	153.600
Diğer Masraflar	20.000
Tahmini Toplam Maliyet	1.576.000
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	382.424.000
Satışa Sunulan Pay Adedi	384.000.000
Pay Başına Düşen Maliyet	0.0041

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda, sermaye artışı sonucu sağlanacak tahmini brüt nakit girişi 384.000.000.- TL'dir. Halka arzla ilgili tahmini ihraç maliyetleri yukarıdaki gibidir. Sermaye artışı sonucunda sağlanacak olan tahmini net nakit girişi: 382.424.000.- TL'dir.

Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.

E.2a

Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek

Ülkemizde 2022 yılında üretilen enerjinin yaklaşık %16'sı rüzgar ve güneş enerjisinden elde edilmiştir. Grubumuz yürütmekte olduğu projelere yeni iş alanları katarak faaliyetlerini çeşitlendirmek ve büyüme hedeflerini gerçekleştirmek için faaliyet alanlarının genişlemesinde etkili olacağını düşündüğü enerji sektöründe enerji hizmeti veren firmalarla işbirliğini artırmayı ve rüzgar ve/veya güneş enerji santrali satın almayı

		Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler. Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan (i) (B) grubu payların nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. birincil piyasada oluşacak fiyat üzerinden 2 (iki) işgünü süreyle satılacak. (ii) (A) grubu paylar ise Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II-5.2)'nin 17 inci maddesinin ikinci fıkrası hükümlerine göre satışa konu edilecektir. 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, İttifak Holding A.Ş. pay satış geliri, A1 Capital Yatırım 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 İçerecek 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	Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları halinde sulanma etkisi negatif 1,07 TL/Lot olup, sulanma etkisi negatif %34,08

İttifak Holding A.Ş.
Nispetiye Mah. Şişli Parkı Kat: 2
Tel: 312 221 33 00 / Faks: 312 221 39 66
E-posta: ilet@ittifak.com.tr
Tic. Sic. No: 270189 / Mersis: 0388004352100015

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Levent Plaza
Blok No:173 İç Kapı No:29 Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 338 004 35 21 / Tic. Sic. No: 270189
Mersis: 0388004352100015 / www.a1capital.com.tr

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

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

	Bağımsız Denetimden Geçmiş			
Finansal Durum Tablosu (Bilanço) (Bin TL)	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve Nakit Benzerleri	428,550	523,686	485,898	211,967
Ticari Alacaklar	276,927	183,288	152,143	123,329
Stoklar	1,349,133	1,175,217	856,572	885,471
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	2,613,236	2,140,159	1,583,956	1,331,637
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3,790,243	3,803,230	1,725,894	641,040
Maddi Duran Varlıklar	635,404	943,614	535,417	870,285
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9,460	10,983	14,856	15,372
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	4,608,253	4,852,153	2,421,834	1,626,462
TOPLAM VARLIKLAR	7,221,489	6,992,312	4,005,790	2,958,099
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1,252,375	832,304	718,557	962,293
Kısa Vadeli Finansal Borçlanmalar	190,306	109,904	124,399	446
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	167,209	169,388	179,422	588,081
Ticari Borçlar	321,863	253,377	168,775	205,185
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1,001,849	1,013,337	606,161	612,515
Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar	173,462	86,241	229,154	367,799
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	2,254,224	1,845,641	1,324,718	1,574,808
ÖZKAYNAKLAR	4,967,265	5,146,671	2,681,072	1,383,291
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1,201,024	1,455,012	852,235	656,474
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	3,766,241	3,691,659	1,828,837	726,817
TOPLAM KAYNAKLAR	7,221,489	6,992,312	4,005,790	2,958,099

	Bağımsız Denetimden Geçmiş				
KAR VEYA ZARAR KISMI (Bin TL)	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
BRÜT KAR	298,563	159,862	421,579	183,877	180,354
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	161,178	67,237	239,997	72,658	- 23,199
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	188,953	63,285	2,342,926	664,344	797
Finansman Gelirleri	105,400	52,853	159,330	64,811	28,379
Finansman Giderleri	- 32,613	- 91,400	- 132,557	- 264,269	- 61,598
VERGİ ÖNCESİ KAR (ZARAR)	261,740	24,738	2,369,699	464,886	- 32,422
Dönem Vergi Gideri	- 17,078	- 1,315	- 10,757	- 886	- 10,757
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	- 9,843	8,653	- 405,970	- 92,597	405,970
DÖNEM KARI (ZARARI)	235,229	32,076	1,956,151	374,990	- 67,959
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	140,914	50,074	1,562,190	315,936	- 69,624
Ana Ortaklık Payları	94,315	- 17,998	393,961	59,054	1,665
Pay başına kayıp	0.61	0.08	5.09	0.98	-0.18


A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere 100. Levent Plaza
Blok No:173 İç Kapı No:21 Kat:1 / İstanbul
Tic. Sic. No: 270189
Mersis: 0388004352100015 www.a1capital.com.tr


A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere 100. Levent Plaza
Blok No:173 İç Kapı No:21 Kat:1 / İstanbul
Tic. Sic. No: 270189
Mersis: 0388004352100015 www.a1capital.com.tr

Gıda üretim, satış ve pazarlama faaliyetlerine ilişkin riskler :

Şirketin gıda sektörüne dönük faaliyet alanları: un, irmik, makarna üretim, satış ve pazarlamasıdır. Şirketin bu faaliyetlerine dönük riskler;

Şirketin karlılığını etkileyen en önemli unsur, hammaddesi olan buğday fiyatlarıdır. Buğdayın zirai ürün olması nedeniyle kuraklık, iklim değişiklikleri, doğal afetler, zirai hastalıklar vb. etkenlerle üretim miktarının değişmesi ile rekoltenin düşmesi ve bundan kaynaklı hammadde fiyatlarında beklenilmeyen artışlar görülebilir. Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığı için ürün tedarikinin düzenli olarak devam etmesi gerektiğinden, tedarik sorunları ve yetersizlikleri üretim tesislerinin gereken kapasitede çalışmasına engel olabilir. Bu riskin daha iyi yönetilebilmesi için şirketin buğdayın hasat sezonunda daha fazla ürün alıp stoklayabilmesi gerekmektedir. Ancak bu da herhangi bir sebeple Şirket'in planladığı satış miktarlarından daha az satış yapması halinde ürün stoklarında artışa neden olabileceğinden bu durumda stoklanan ürünlerin depolaması ve muhafazasına ilişkin giderleri artabilir.

Şirket, vadeli satışlar da yapmakta olup müşterilerin maddi sıkıntı yaşaması halinde alacaklarının tahsilatında problem yaşayabilir ya da müşteriler, Şirket'in ürünlerini tercih etmekten vazgeçebilir. Bu durumda, Şirket mevcut müşterilerini kaybetmemek için alacak tahsilatlarını daha uzun vadeye yayabilir ancak bu durumda Şirket'in net işletme sermayesi yetersiz kalabilir, finansal borçluluğu artabilir.

Şirket üretim sektöründe faaliyet gösterdiği için fabrikada beklenmedik arızalar, yedek parça temininde aksaklıklar, üretimde kesintiler meydana gelebilir.

Kaza, sel, yangın, fırtına, deprem gibi doğal afetler nedeniyle üretim yapılan fabrikanın tamamı veya bir kısmının kullanımında meydana gelebilecek ciddi bir aksaklık, üretimde durma veya kesintilere sebep olabilir, Şirket'in faaliyetlerini yürütmesini önemli ölçüde engelleyebilir, beklenmedik yatırım harcamalarına sebep olabilir.

Şirket faaliyetlerini sürdürürken çeşitli hukuki dava ve ihtilaflarla karşılaşabileceği gibi idari para cezasına da maruz kalabilir.

İstihdam maliyetleri artar ancak Şirket'in gelirinde buna denk gelen bir artış olmazsa Şirket'in karlılığı azalabilir.

Savaş, terör olayı gibi siyasi ve sosyal huzursuzluk hallerinde üretim kapasitesi azalması, durması gibi riskler olmakla birlikte ihracat zincirinde kopmalar da meydana gelebilir.

Şirket finansal yükümlülükleri nedeniyle faiz oranı ve döviz kurlarındaki dalgalanmalarla bağlantılı risklere maruz kalabilir.

Makine üretim, satış ve pazarlama faaliyetlerine ilişkin riskler :

Şirketin makine sektörüne dönük faaliyet alanları: anahtar teslim un, irmik, mısır unu, yem değirmenleri, çelik konstrüksiyon 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.

Şirket üretim sektöründe faaliyet gösterdiği için fabrikada beklenmedik arızalar, yedek parça temininde aksaklıklar, üretimde kesintiler meydana gelebilir.

Şirketin faaliyetlerine dönük olarak, satılan projelerin montaj ve teslimatına bağlı olarak proje teslimine kalan ödemelerin tahsilatında gecikmeler yaşanabilir, kesin bir tahsilat tarihinin tayin edilememesi 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.

İtiyak
Tic. Sic. No: 270189
Mersis No: 388004352100015
Etiler Mah. Büyükdere Cad. Levent Plaza
Blok No 173 İç Kapı No 23 Şişli / Beşiktaş / İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 388 004 35 21 Tic. Sic. No: 270189
Etiler Mah. Büyükdere Cad. Levent Plaza
Blok No 173 İç Kapı No 23 Şişli / Beşiktaş / İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 388 004 35 21 Tic. Sic. No: 270189
Etiler Mah. Büyükdere Cad. Levent Plaza
Blok No 173 İç Kapı No 23 Şişli / Beşiktaş / İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 388 004 35 21 Tic. Sic. No: 270189

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. Yüksek enflasyondan kaynaklı kiraların ve maliyetlerin fazla yükselmesi nedeniyle tahsilat problemi yaşanabilir. Kiracı sayısında düşüş yaşanması, rekabetçi kira piyasasının Şirket'in kiralama ve doluluk oranlarını etkilemesi, mevcut kiracıların kira dönemi sonunda kira sözleşmelerini yenilememesi, kiracıların tercihlerinde değişiklik yaşanması hallerinde Şirket'in nakit akışında geçici düşüşler yaşanabilir.

Sözleşmeyle temin edilen hizmet alımlarında tedarikçi firma kaynaklı hizmet aksamaları yaşanabilir.

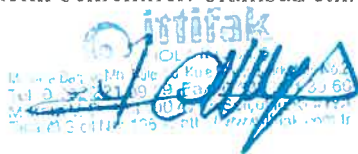
Seleks İç ve Dış Tic. A.Ş. ve Belya Turizm İnş. Enerji Blş. San. ve Tic. A.Ş. şirketleri Grubun ihtiyaçlarına hizmet etmekte olup, Grup Şirketlerinin sektörel risklerden etkilenmesine bağlı olarak ve bu düzeyde olumsuz etkilenebilirler.

Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörlerin bazıları yoğun işletme sermayesi gerektirmektedir. Şirket'in yatırımlarını ve işletme sermayesi ihtiyacını finanse edememesi, Şirket'in finansal operasyonel ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir, öte yandan Şirket büyüme fırsatları için gerekli finansmanı elverişli koşullarda elde edemeyebilir.

Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörlerden bazıları yoğun bir işletme sermayesi ve nakit akışı yönetimi gerektirmektedir. Şirket'in giderlerindeki dalgalanmalar, ani değişiklikler ve kur dalgalanmaları Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacını arttırabilir. Öngörülemeyen maliyet artışları, maliyetlerde aşırı dalgalanmalar meydana gelmesi, Şirket'in maliyetleri etkin bir biçimde öngörememesi ya da bu maliyetler için ayırdığı kaynağın yetersiz olması gibi faktörler Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacını artırarak ek finansman ihtiyacını doğurabilir. Şirket'in nakit akışlarını iyi yönetememesi işletme sermayesi açığına sebep olabilir. Şirket'in faaliyetlerini sürdürmesi ve işini büyütmesi için kredi ve sermaye piyasalarından finansman bulması gerekebilir. Finansal piyasalardaki sert dalgalanmalar ve bozulmalar, Şirket'in kontrolü dışındaki ekonomik koşullar, mevzuattaki gelişmeler ve finansmanın mevcut olmaması gibi faktörler Şirket'in finansman bulma kabiliyetini etkileyebilir. İşletme sermayesi yetersizliği ve Şirket'in ihtiyaç duyduğu finansmanı sağlayamaması halinde, Şirket'in faaliyetlerini öngördüğü şekilde sürdürememesi, yükümlülüklerini kısmen veya tamamen yerine getirememesi veya gecikmeli olarak yerine getirmesi, tazminat talepleriyle karşılaşması durumu ortaya çıkabilir, Şirket itibar kaybı yaşayabilir ve tüm bunların Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve ileriye yönelik beklentileri üzerinde önemli bir olumsuz etkisi olabilir.

Çeşitli sebeplerle, Şirket aleyhine dava açılabilir ve dava sonuçlarının olumsuz olması durumunda Şirket için yaptırım riski doğabilir.

Şirket faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişiler, kurumlar veya çalışanları ile hukuki itilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde talep ve davalara ve Şirket aleyhinde çeşitli yargı ve idari merci hüküm, karar ve yaptırımlarına maruz kalabilir. Şirket faaliyetlerine ilişkin idari mercilerin denetimlerinde mevzuat ihlali olarak nitelendirilebilecek durumların tespiti söz konusu olabilir ve aykırılık halinde Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, Şirket'e idari para cezası verilebilir. Bu tip durumlar neticesinde Şirket faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve ileriye yönelik beklentileri olumsuz etkilenebilir, itibar kaybı ile karşılaşabilir.



Şirket, faaliyet gösterdiği sektörlerdeki yasal düzenlemelerine uymakla yükümlüdür. Söz konusu yasal düzenlemelerde veya bunların yorumlanmasında meydana gelebilecek değişiklikler ya da söz konusu yasal düzenlemelerin ihlal edilmesi, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörlerde ilgili mevzuat ve standartlarda değişiklik yapılması durumunda hizmetlere devam edebilmek için Şirket'in bu mevzuat ve standartlar ile uyum içinde faaliyetlerini yürütüyor olması gerekecektir. Şirket'in faaliyetlerinin bu mevzuat ve standartlar ile uyumlu olmaması, Şirket'in bu uyumu sağlayamaması Şirket'in faaliyetlerinin azalmasına veya sona ermesine sebep olabilir.

Müşterilerden alacakların tahsil edilememesi veya geç tahsili Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iştirakleri aracılığıyla müşterilerine verdiği hizmetleri veya sattığı mallara ilişkin olarak; müşterilerinden vadeli şekilde tahsilat yapması söz konusu olabilmektedir. Müşterilerden olan alacaklara ilişkin tahsilatta yaşanan sıkıntı, müşterilerin ödeme güçlüğüne düşmesi, nakit akışı uyuşmazlıkları Şirket'in faaliyetleri, mali durumu, operasyonel sonuçları ve ileriye yönelik beklentileri üzerinde önemli derecede olumsuz etki yaratabilir. Şirket'in alacaklarının bir kısmı şüpheli hale dönüşebilir ya da tahsil edilemeyebilir ve Şirket'in mali durumu olumsuz etkilenebilir. Ayrıca Şirket, taraf olduğu sözleşmelerin feshi halinde tazminat talepleri ile karşı karşıya kalabilir. Tüm bu durumlar Şirket'in finansal durumunu ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket, karlılığın devamı konusunda herhangi bir garanti verememektedir.

Şirket'in sürdürülebilir karlılık hedefine ulaşması birçok faktöre bağlıdır. Bu faktörler arasında, Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iştirakleri aracılığıyla faaliyet gösterdiği sektörlerde; Şirket'in gelecek yatırımlarının ve bu yatırımlardan beklenen getirilerin gerçekleşme seviyesi ve zamanlaması, Şirket'in piyasa ve mevzuat gelişmelerine uyum sağlayabilmesi yer almaktadır. Bunların dışında, izahnamenin bu ve diğer bölümlerinde değinilen riskler de dahil olmak üzere birçok faktör bulunmaktadır.

Şirket'in performansı üst düzey yönetime ve kilit çalışanların performansına bağlıdır. Kilit personelin kaybı veya nitelikli kilit personel bulunamaması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iştirakleri vasıtasıyla operasyonlarını sürdürmesi, müşterilerine sunduğu hizmet performansını yüksek kalitede tutması ve gelecek hedeflerini gerçekleştirilmesi büyük ölçüde kilit çalışan kadrolarının çalışmalarını sürdürmesine bağlıdır. Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörde nitelik ve beceri düzeyi yüksek iş gücü büyük önem arz etmektedir. Şirket'in iş süreçlerinde ve operasyonel faaliyetlerinde deneyimli üst düzey personel ve yöneticiler ile bu yöneticilerin altında nitelikli personel çalışmakta, Şirket'in operasyonları için kilit nokta olarak değerlendirilebilecek operasyon gibi birimlerde nitelikli iş gücünü sağlayan nitelikli personeli bulunmaktadır. Şirket'in kilit birimlerinde çalışan üst düzey personel ve yöneticiler ile bu yöneticilerin altında çalışan nitelikli personel kadrosunda meydana gelebilecek eksiklikler idari ve teknik işlemleri sekteye uğratabilir. Şirket'in nitelikli iş gücü bulmakta zorlanması ya da istihdamında meydana gelebilecek kayıplar ya da boşluklar, Şirket faaliyetlerini ve dolayısı ile Şirket'in finansal performansını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket çeşitli sebeplerle büyüme ve diğer stratejik hedeflerini tam olarak hayata geçiremeyebilir, gerçekleştirse bile büyümesini etkin ve faydalı bir biçimde yönetemeyebilir.

Müşteri Hizmetleri
Tic. Sic. No: 270189
Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270189
www.a1capitalyatirim.com.tr

Şirket stratejik planlarının başarısında aşağıda özetlenen, kısmen veya tamamen Şirket'in kontrolü dışında olan etkenlerin de önemi bulunmaktadır.

- Satış yaptığı piyasalarda mevcut ve gelecekteki rekabet ve talep seviyesi,
- Nitelikli personelin varlığı ve Şirket'in bunları istihdam edebilme ve elinde tutabilme kabiliyeti,
- Şirket'in ihtiyaç duyabileceği ek finansman ihtiyaçlarının temini,
- Şirket'in faaliyet gösterdiği mevcut pazarlarda ve faaliyet göstereceği pazarlarda, yeni satış stratejilerini makul ticari şartlarda uygulayabilmesi,
- Finansal piyasaların durumu.
- Politik gelişmeler,
- Satış yaptığı piyasalarda rekabetin durumu,
- Makroekonomik olumsuzluklar,
- Operasyonel, finansal ve yönetim sistemlerinin geliştirilmesi,
- Çalışanların eğitilmesi, motive edilmesi, yönetilmesi ve elde tutulması,

Şirket, stratejik adımları / işlemleri etkin biçimde belirleyemeyebilir, icra edemeyebilir, bunları başarılı şekilde uygulayamayabilir, bunlardan fayda sağlaması mümkün olmayabilir veya beklenen menfaatleri zamanında elde edemeyebilir. Şirket, büyüme stratejisini başarıyla uygulasa dahi yatırımcılara, verdiği hizmetlere olan talebi artırmakta başarılı olacağını garanti edemez. Büyüme stratejisinin sonucunda, faaliyet gösterilebilecek yeni taşıma modüllerinde, Şirket'in verdiği hizmetlere yeterli talep oluşmayabilir. Bu durumun ise, Şirket'in ileriye yönelik beklentileri, faaliyetleri ve mali durumu üzerinde olumsuz etkisi olması mümkündür.

5.2 İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler :

İhraççının bağlı ortaklıklarının faaliyet gösterdiği sektörlere ilişkin riskler;

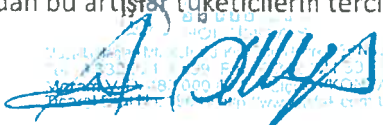
Gıda; Gıda sektöründe, kurulu kapasitesi yüksek pek çok firma olması, firmalar arasında yoğun rekabete neden olmaktadır. Sektörel rekabetçi fiyat seviyeleri karlılığı olumsuz etkileyebilir, firmalar gelir kayıplarına maruz kalabilir.

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.

Son yıllarda yaşanan küresel olarak sıcak hava dalgaları, kuraklıklar, orman yangınları, seller, kasırgalar, deprem gibi aşırı hava olaylarının sıklığı ve doğal afetler tarım ürünlerinin yetiştirilmesini olumsuz etkilediği için hammadde temininde sorunlar yaşanabilir, üretilen hammaddenin kalitesi düşebilir, tedarik zincirleri bozulabilir.

Sektörde farklı nedenlerle yaşanabilecek hammadde fiyatlarındaki artış, Şirket'in ürettiği ürünlere yansıtılacağından bu artışlar tüketicilerin tercihlerinde değişiklik yaratması Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.



Şirket'in ürünlerini ihraç ettiği ülkelerle yaşanabilecek siyasi gelişmeler, herhangi bir nedenle ihracatın sınırlanması, sonlandırılması ya da yasaklanması halinde şirketin karlılığı olumsuz etkilenebilir.

Diğer ülkelerin tarım ve ihracat desteğini artırması ya da gümrük politikalarını değiştirmeleri halinde Şirket'in sektördeki rekabeti olumsuz etkilenebilir.

Salgın hastalık, savaş, terör olayları ve benzeri olaylar hem ekonomiyi hem de Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

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 durumdadır. 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.

Küresel ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek krizler, sanayi yatırımlarındaki durağanlaşma, ekonomik daralmalar ve siyasi riskler, salgın hastalıklar, deprem, terör saldırıları, sel baskınları, savaş, ayaklanmalar vb. olaylar Şirket'in üretim tesislerini, sektörü, Şirket'in müşterilerinin bulunduğu piyasaları, üretimi-tüketimi, ithalat-ihracat zincirini olumsuz etkileyebilir ve dolayısıyla Şirket'in faaliyeti ve finansal durumu olumsuz etkilenebilir.

Herhangi bir nedenle hammadde fiyatlarının artması, tedarik zincirindeki sıkıntılar nedeniyle nakliye fiyatlarının artması gibi hallerde üretim maliyeti artacağından bu artış ürün fiyatlarına yansıtılmak zorunda kalacak olup Şirket zorlu rekabet piyasasında faaliyet ve finansal durumunda olumsuzluklar yaşayabilir.

İnşaat; Son dönemlerde imara açılan arazi stoğundaki azalma ve maliyetlerin beklenenin üstünde artması nedeni ile proje geliştirmek için uygun arazilerin bulunamaması sektör faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Tüketici güven endeksindeki düşüş ile beraber iskan 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.

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir. Acil bir nakit ihtiyacı ortaya çıkması durumunda, Şirket sahip olduğu gayrimenkulleri kısa sürede veya gerçek değerinden nakde çeviremeyebilir ve zarara uğrayabilir.

Makro ekonomik gelişmelerin inşaat maliyetlerine olumsuz etkilerinden dolayı yapım maliyetlerinin artması ve sektörel karlılığın olumsuz etkilenmesi söz konusu olabilir.

Yüksek faiz oranları, enflasyon ve bankaların kredilerin önünü açmayışı da gayrimenkul sektöründe talep daralmasına neden olabilir.

5.3 İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

İhraççının faaliyet sonuçları ya da finansal performansı, işbu izahname setinde değinilen risk faktörleri veya diğer koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılayamayabilir. Halka arz edilen payların değeri İhraççının ve rakiplerinin finansal performansında meydana gelebilecek değişikliklere, küresel makroekonomik koşullara ve diğer etkenler ile izahname setinde değinilen risk faktörleri kapsamında ele alınan koşullar ya da diğer koşullara tepki olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir.

Şirket, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir.

Borsa İstanbul'da işlem gören şirketler TTK, ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı, ana sözleşmelerinde bulunan kâr payı düzenlemeleri ile genel kurulları tarafından onaylanan kâr dağıtım politikaları doğrultusunda kâr payı dağıtmaktadır. İlgili mevzuat uyarınca, Türkiye'de kurulu şirketler, takdiri kendilerine ait olmak üzere, nakden ve / veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtabilir veya geçmiş yıl kârını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket'in kâr dağıtım kararı alması durumunda kâr payını hesaplama ve dağıtım düzenlemeleri TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı tarafından belirlenmiş olup, bu mevzuat gelecekte değişebilir. Şirket gelecekteki faaliyetleri sonucunda kâr etmeyebilir, dağıtılabilir kâr oluşmayabilir.

Gelecekteki kâr dağıtımının fiilen ödenmesi, şekli ve miktarı, aşağıdakileri de kapsayan ama bunlarla sınırlı olmayan birçok unsura bağlıdır:

- Şirket'in uygun miktarda kâr elde etmesi.
- Dağıtılabilir kârın ve yedek akçelerin miktarı.
- Serbest nakit akışı miktarı.
- İşletme sermayesi ihtiyacı, finans maliyetleri, yatırım harcamaları ve planları.
- Borçluluk oranları,
- Türkiye'de faaliyet gösteren ve borsada işlem gören muadil şirketlerin ödedikleri kâr payı seviyesi.
- Şirket'in pay sahiplerinin kâr payı hedefleri ve beklentileri ve
- Yönetim kurulunun zaman içerisinde kendi takdirine göre ilgili bulacağı diğer etkenler.

Şirket, önemli miktarda kâr elde etse dahi, yönetim kurulu, elde edilen kâr tutarını ortaklara dağıtmak yerine başka amaçlarda kullanmak üzere Şirket'in aktiflerinde tutmak yönünde alacağı kararı genel kurulun onayına sunabilir, genel kurul da pay değerinin daha etkin bir şekilde artırılabilmesine inanması halinde kâr dağıtamayabilir. Şirket'in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişebilir veya kısıtlanabilir. Yönetim kurulu kâr payı dağıtımını teklif etse dahi genel kurulca kar dağıtılmamasına karar verilebilir.

Şirketin Kurul Başkanı'nın imzası ve mühürüyle onaylanmıştır.
Muhür: Başta, Başta ve Co. Şirketleri, K 35 No 2
Tel: 0332 221 20 90, Faks: 0332 221 20 91
Muhür ID: 83 00 4797
Tic. Sic. No: 270189

Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Şirket paylarını fiyatları ekonomik konjonktürden kaynaklanan risklerden etkilenebilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinin beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. Şirket'in ekonomik konjonktürden kaynaklanan durum nedeniyle faaliyetleri yavaşlayabilir, geçici veya sürekli olarak durabilir, finansal yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİST, Şirket'in paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir, işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir, Borsa Yönetim Kurulu Şirket paylarının Borsa kotundan çıkarılmasına karar verebilir. Böyle durumlar pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası devam ettirilemeyebilir, payların el değiştirmesi kısıtlı veya imkânsız hale gelebilir. 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.

5.4. Diğer riskler:

Doğal afetler ve olağanüstü olaylar Şirket faaliyetlerini ve yatırımlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye, genel olarak coğrafi konumu gereği yüksek riskli bir deprem bölgesi olup Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Gelecekte meydana gelebilecek şiddetli bir deprem, üretim tesislerindeki faaliyetleri olumsuz yönde etkileyebilir. Ayrıca; kazalar, salgın hastalıklar, heyelan, sel baskını, yangın veya başkaca doğal afetler ile olağanüstü hâl, seferberlik ve savaş nedeni ile Şirket'in tesisleri ve işin sürdürüldüğü işletmelerinden herhangi birinin tamamı veya bir kısmının kullanımında meydana gelebilecek aksaklıklar, Şirket'in faaliyetlerini yürütmesini önemli ölçüde kısıtlayabilir. Şirket'in faaliyetleri ile ilgili bu gibi kesintiler Şirket'in gelirlerinde önemli bir azalmaya veya sigorta poliçelerinde karşılanabilecek düzeyleri aşan yeniden yapım veya iyileştirme maliyetlerinin ortaya çıkmasına neden olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyeti, finansal durumu, faaliyet sonuçlarını ve ileriye yönelik beklentilerini önemli ölçüde olumsuz etkileyebilir.

Kur Riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruz kalmaktadır.

Faiz Oranı Riski

Değişken faiz oranları üzerinden borçlanmalarda faiz oranlarının değişimi halinde Şirket'i faiz oranı riskine maruz bırakabilir. Şirket borçlanma maliyetlerini piyasadaki elverişli koşullarda tutarak borçlanmaya yönelik çalışmalarında başarılı olmayabilir. Şirket, değişken faiz oranlarını yükümlülükleriyle dengede tutarak doğal dengelemeyi sağlamada veya artan maliyeti satış fiyatlarına yansıtmada başarılı olamayabilir ve artan borçlanma maliyetleri Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyetleri ile ilgili bu gibi kesintiler Şirket'in gelirlerinde önemli bir azalmaya veya sigorta poliçelerinde karşılanabilecek düzeyleri aşan yeniden yapım veya iyileştirme maliyetlerinin ortaya çıkmasına neden olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyeti, finansal durumu, faaliyet sonuçlarını ve ileriye yönelik beklentilerini önemli ölçüde olumsuz etkileyebilir.

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in nakit olarak ya da diğer bir finansal varlığın teslimi suretiyle ödenen ticari veya finansal borçlarla ilgili yükümlülüklerini yerine getirememeye ihtimalidir. Şirket likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğini mümkün kılmak suretiyle nakit akışını yönetmekte başarılı olamayabilir. Piyasalarda meydana gelebilecek ekonomik kriz ya da daralmalar, kredi faizlerinin yükselmesi gibi durumların oluşması halinde Şirket'in finansal durumu olumsuz yönde etkilenebilir. Şirket'in uluslararası kredi derecelendirme kuruluşları tarafından verilen kredi notunun düşmesi veya görünümünün negatife çevrilmesi, kredi veren kurumların Şirket'e sağlayacakları kredi miktar ve koşullarını olumsuz etkileyebilir. Türkiye'nin yabancı finansman kaynaklarının azalması, uluslararası boyutta yaşanabilen ihtilaflar, yurtdışı kredi veren kuruluşların yaptırım uygulamaları, kredi piyasalarında dalgalanmalara neden olabilir ve Türkiye'de faaliyet gösteren şirketlerin finansman kaynaklarına erişiminin kısıtlanmasına veya borçlanma maliyetinin artmasına yol açabilir.

Sermaye Riski

Şirket, sermayesini yönetirken, Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlamayı, hissedarlarına fayda sunmayı ve sermaye maliyetini azaltmak için en uygun sermaye yapısını sürdürmeyi amaçlamaktadır. Şirket, sermaye yapısını korumak için hissedarlarına ödenen temettülerin miktarını değiştirebilir, hissedarlarına sermaye iadesinde bulunabilir, yeni hisse ihraç ederek sermayesini arttırabilir veya borcunu azaltmak amacıyla varlıklarını satabilir.

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 büyötmüştür. 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. 1994 yılında ortak sayısı nedeniyle payları Sermaye Piyasası Kurulu'na kayda alınan kaydolan holdingin büyümesi ve faaliyet alanlarının çeşitlendirilmesi çalışmaları kapsamında; 1995 yılında Belya ile bilişim ve yazılım 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 büyüme ve

çeşitlendirme anlayışını sürdüren İttifak Holding'in payları 2009 yılında Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. 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 paylarının halka arzı ile, grubun kurumsal bir anlayışla yönetilmesi hedefi kapsamında önemli bir adım atılmıştır. 2021 yılında Adese'nin perakende sektöründen çekilip gayrimenkul yatırım işine yönelmesiyle Konya başta olmak üzere akıllı konut projeleri geliştirilerek global dünya standartlarına ayak uydurmuştur. 2021 yılında Selva Gıda 2022 yılında İmaş Makina halka arz olmuş ve kurumsal yapısını geliştirmiştir. 2023 yılında İrent Oto Kiralama ve Filo Hizmetleri şirketi kurularak otomotiv kiralama hizmetleri verilmektedir.

İttifak Holding bugün; gıda, makine, inşaat, gayrimenkul yatırım, araç kiralama, 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. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

İttifak Holding A.Ş. 18.05.1993 tarihinde Konya'da süresiz olarak kurulmuştur.

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

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	Türkiye Cumhuriyeti 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

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 2020, 2021 ve 2022 yıllarına ve 2023 ilk 6 aylık ara dönemine ilişkin önemli yatırım harcamaları tabloda yer almaktadır.


Musalla Bağları Mahallesi Kule Caddesi Kuleplaza
Kat:36 No:2/62 Selçuklu 42060 KONYA
Tic. Sicil No: 19645
Tic. Sicil Müdürlüğü: KONYA


A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler İşhanı Kat: 5 Büyükdere Cad. Levent Plaza
Blok No: 73 İç Kapı No: 29 Şişli / İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 388 004 3 71 Tic. Sicil No: 270189
Mersis: 0388004352100015 www.a1capital.com.tr

AÇIKLAMA (Bin TL)	30.06.2023	2022	2021	2020	Kredi Leasing / Kalkınma Bankası Kredileri	Borçlanma	Tamamlanma Dereceleri
Arazi ve arsalar				2.658		Özkaynak	100%
Binalar		126	18			Özkaynak	100%
Tesis, makine ve cihazlar	15.620	17.629	11.270	5.638		Özkaynak	100%
Taşıtlar	14.099	13.486	666	3.536		Özkaynak	100%
Demirbaşlar	4.871	8.020	1.601	121		Özkaynak	100%
Yer altı ve yer üstü düzenleri	65					Özkaynak	100%
Özel malivetler			18	103		Özkaynak	100%
Diğer maddi varlıklar	1.174	886	502	257		Özkaynak	100%
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar				472		Özkaynak	100%
Haklar			164			Özkaynak	100%
Yapılmakta olan yatırımlar	29.292	27.433		3.189		Özkaynak	100%
Bilgisayar programları		65	340	1.444		Özkaynak	100%
Kule Site AVM		1.151	186	313		Özkaynak	100%
Sille arazi				511		Özkaynak	100%
Beyşehir fabrika arsa ve binası				216		Özkaynak	100%
Mete konakları			5.200			Özkaynak	100%
Kanyonpark dükkanlar		3.158				Özkaynak	100%
Özlem Konutları daire		1.851				Özkaynak	100%
Proje halinde yatırım amaçlı gayrimenkuller		1.665	10.524			Özkaynak	100%
TOPLAM	65,121	75,470	30,489	18,458			

30.06.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihlerinde alımı yapılan "Tesis, Makine ve cihazlar" Gıda ve makina sektörlerinde bulunan firmaların üretim kapasitesini artırmak adına yapılan harcamalardan oluşmaktadır.

30.06.2023 ve 31.12.2022 tarihlerinde araç kiralama bedellerin yüksek maliyetlere ulaşması sonucu grubumuz Yönetim Kurulu tarafından kullanılacak araçları satın almıştır.

Yine 30.06.2023 ve 31.12.2022 tarihlerinde "Yapılmakta Olan Yatırımlar" başlığı altında yapılan harcamalar ise İstanbul ofis binamızın tadilatı için yapılan harcamalardır.

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

Başlan- gıç Ta- rihi	Niteliği	Adres	Finans- man Yö- n- temi	Tamam- lanma De- receleri
2017	Konut ve Dükkan İnşaat Projesi (Arma Renk)	Yazır Mah. Selçuklu/KONYA	Arsa Payı Kat Karşı- lığı Gelir Paylaşımı	42%
2016	AVM(Zer Meram)	Antalya Çevre Yolu Me- ram/KONYA	İşletme Sermayesi	75%
2021	Aydın Sanayi ve Ticaret Merkez	Karatay / KONYA	Arsa Payı Kat Karşı- lığı Gelir Paylaşımı	97%
2019	3.İstanbul	Başakşehir / İSTANBUL	İşletme Sermayesi	99%

Aydın Sanayi ve Ticaret Merkezi; Konya ili Karatay ilçesi Hacıyusufmescit Mahallesi'nde bulunan 22.191 m2'lik imarlı arsa üzerinde inşa edilmektedir. Proje, toplam 18.526 m2 inşaat alanına sahip, 10 adet 400 m2'den büyük ve 16 adet 240 - 400 m2 arası oturma alanına sahip endüstriyel yapı ile 8 adet dükkandan oluşmaktadır. Adese: 30.12.2021 tarihinde imzaladığı "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile projenin yapım işlerini %50 arsa payı karşılığında Aydın Yatırım Grup San. Tic. Ltd. Şti.'ye vermiştir. Aralık 2021'de alınan ruhsat alım işlemleri ile yapım faaliyetlerine başlanan Aydın Sanayi ve Ticaret Merkezi'nin Eylül 2023'de teslim edilmesi planlanmaktadır.

3. İstanbul; Yapımına Ocak 2017'de başlanan, toplam 115.848 m2 imarlı arazi üzerinde, yaklaşık 90.640 m2 peyzaj alanına, sosyal tesislere ve 850 metre uzunluğunda cadde mağazalarına sahip, içerisinde 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire tiplerinin bulunduğu toplam 1.653 bağımsız bölümden oluşan Başakşehir'in en büyük karma konut projesidir. "Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş." söz konusu projeyi yürütmüştür. Hasbahçe Evleri, Grand Rezidans, Moda Evleri ve Air Başakşehir olarak toplamda 4 etaptan oluşan projenin yapımı son etap olan Air Başakşehir olup, proje ilerleme oranı % 99,7'dir. Şirketimiz, 3.İstanbul projesinin finansal getirilerinden daha büyük ölçüde faydalanmak amacıyla 02.09.2021'de Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.'deki %1.0 olan hissesini %24.0'e çıkararak ortaklık içindeki gücünü arttırmıştır. Projenin bitmesi ve satışların büyük oranda tamamlanmasının yapılmasını müteakip, Asaf 3 bünyesindeki ortaklığın sona erdirilmesi amacıyla; çoğunluğu dükkan olan malvarlıklarının Asaf 3 ortaklarına dağıtılarak Asaf 3'ün kısmi bölünmesine karar verilmiştir. 30.12.2022 tarihinde ASAF'ın kısmi bölünme yöntemi ile Adese ve Seha Yapı payına düşen 3.İstanbul Başakşehir projesindeki cadde dükkanlarını aynı sermaye olarak aktaracağı yeni şirket "ASTO Gayrimenkul Ticaret A.Ş." adıyla İstanbul, Başakşehir'de kurulmuştur. Kuruluş payları: Adese Gayrimenkul %96 ve Seha Yapı %4'tür. ASTO, 19 dükkanın tapularını 2023 Ocak ayı içinde devralmıştır. Dükkanların yıl içerisinde kiraya verilmesi veya satılması planlanmaktadır.

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

Şirketin Yönetim Kurulu kararları doğrultusunda geleceğe yönelik önemli yatırım planları şu şekildedir:

- 07.12.2022 tarihinde: Enerji depolama çözümleri geliştirmek, üretim ve satış faaliyetlerinde bulunmak üzere Norm Yeşil Enerji A.Ş. unvanlı şirket kurulmasına, kurulacak şirket sermayesinin 50.000.000.-TL olarak belirlenmesine ve kurulacak şirkete 40.000.000.-TL (% 80 Oranında) iştirak edilmesine, Kurulacak Norm Yeşil Enerji Anonim Şirketi'nin %20'sine iştirak eden Hedef Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile bağlı ortaklığımız İmaş Mak. San. A.Ş. arasında "Girişim Sermayesi Yatırım Sözleşmesi" imzalanmıştır.
Norm Yeşil Enerji Anonim Şirketi bünyesinde inşa edilecek olan batarya (enerji depolama sistemi) üretimi tesislerinde yıllık 1 GWh'lık enerji depolama sistemi üretilmesi planlanmaktadır. Üretim projesiyonuna göre konu tesis için toplamda 10 milyon USD yatırım yapılması öngörülmekte olup somut yatırım kararları planlanan tesis tip ve büyüklüğüne göre kurulacak şirket tarafından belirlenecektir.

- 16.12.2022 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararı ile enerji yatırımları kapsamında 2 yeni şirket kurulmuştur. İlk şirketin, holdingimizin yüksek enerji tüketimi dikkate alınarak holdingimizin %100 bağlı



ortaklığı olacak şekilde BIG POWER ENERJİ HİZMETLERİ A.Ş. unvanlı bir enerji şirketi şeklinde kurulmuştur.

BIG POWER ENERJİ HİZMETLERİ A.Ş.'nin öncelikle, "Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği" nin (Yönetmelik) 5-1 (h) maddesi kapsamında halka açık grup şirketlerimizden ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş., SELVA GIDA SANAYİ A.Ş.'nin (tüketici şirketler) elektrik tüketimine ve tüketim sonrasında kalan elektriğin satışına yönelik lisanssız yenilenebilir enerji yatırımları yapması planlanmaktadır. Bu yatırımlar ile tüketici şirketlerin enerji maliyetlerinin azaltılması ve üretilen fazla elektriğin satılması hedeflenmektedir. İlerleyen dönemlerde BIG POWER ENERJİ HİZMETLERİ A.Ş.'nin enerji alanında başkaca yatırımlar yapması da söz konusu olabilecektir.

Kurulmuş olan BIG POWER ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.'nin ise, lisanslı yenilenebilir enerji santralleri(GES.RES.vb) kapsamında (depolanmalı/depolanmasız) ilgili kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli başvurular yapılarak üretim lisansı alınmak kaydıyla elektrik üretim ve satışı faaliyetlerinde bulunması planlanmaktadır. Holding yeni kurulacak BIG POWER ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. bünyesinde başlangıç yatırımı kapsamında ilk etapta yaklaşık 50MW-75.000.000\$(yetmiş beş milyon dolar)'lık yatırım yapmayı hedeflemektedir.

Yatırımlar için yatırım teşvik belgesine başvurulması ve yatırımların finansmanın holding özkaynakları ve uzun vadeli banka kredileri ile karşılanması düşünülmektedir.

- Bağlı ortaklığımız Selva Gıda İrmik Değirmeni Kapasite Artırımı (Mevcut 340 ton/gün öğütme kapasitesinden 430 ton/gün öğütme kapasitesine yükseltilecektir.). Makarna Üretim Hattı (Mevcut 62.000 ton/yıl olan makarna üretim kapasitemiz 31.000 ton/yıl makarna üretim hattının devreye alınması ile birlikte 93.000 ton/yıl olacaktır.). Makarna Paketleme, Kolileme Makinaları ve Destek Ekipmanları ile birlikte toplam 7.500.000 € yatırım yapılması planlanmaktadır.

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 gıda, makine, inşaat, gayrimenkul yatırım, araç kiralama, 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 :

**A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Etiler Mah. Katip Çelebi Cad. Levent Plaza
Blok No 115 İç Kişisi No 29 Şişli / İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 358 004 35 21 Tic Sic No 270189
Mersis 0368004352100015 www.a1capital.com.tr

Buğday depolama kapasitemizi arttırmak amacıyla 4 adet 5.000 tonluk toplamda 20.000 tonluk çelik silo yatırımı yapılmıştır. Mevcut buğday depolama kapasitemiz 5.250 tondan %480 artarak 25.250 tona çıkarılmıştır.

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. Selva'nın yürüttüğü Ar-Ge çalışmaları neticesinde Buğday Ruşeymi'nin herhangi bir koruyucu madde kullanılmaksızın raf ömrünü uzatan teknolojik alt yapısı tamamlanmıştır. Selva'nın bu alandaki yüksek üretim teknolojisi Türk Patent Enstitüsü aracılığı ile korumaya alınmıştır.

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

Brüksel merkezli Uluslararası Tat Enstitüsü (International Taste Institute – ITI) tarafından 200'den fazla bağımsız şef ve tadım uzmanlarınca marka ismi gizlenerek ve menşei bilinmeden yapılan testler sonucu %90'ın üzerinde puan ve 3 yıldız alarak, 2022 yılında da "Superior Taste Award – Lezzet Ödülü'nün " sahibi olmuştur. 2005 yılından bu yana verilen "Superior Taste Award-Lezzet Ödülü'nde" toplam puanı %90 ve üzerinde olan ürünler, 'Sıra Dışı Ürünler' olarak 3 yıldız, puanı %80-90 arasında olanlar "Dikkat Çekici Ürünler" olarak 2 yıldız ve puanı %70-80 arasında olanlar da "Göze Çarpan Ürünler" olarak tek yıldız sahibi olabilmektedir. Selva Makarna 2013 yılından bu yana 8.kez kazandığı Lezzet Ödülü ile, sahibi olduğu dünyanın Diamond ödüllü makarna markası ünvanını pekiştirmiştir. Üretim kalitesi, ürünlerinin lezzeti, tescilli markaları, ambalajlama konusundaki esnekliğiyle, kendi adıyla ürünlerini sektörde daha premium'lu satma potansiyeline sahiptir. Faaliyetlerini de fason üretimden daha ziyade kendi markasıyla ürünlerini satabilme yönünde geliştirme çabası içerisinde. Kendi markasıyla üretim ve satış kabiliyeti sektörde bir rekabet üstünlüğü olarak karşımıza çıkmaktadır.

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 edilmektedir. 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. Venezüella, Hindistan ve ABD, Çin'i takip eden ülkelerdir. Türkiye ise gıdaya yönelik tarımsal üretimde 22. 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 2018 yılı itibarıyla 54 milyar dolarlık (Tablo 1) tarımsal üretimi ile dünyanın 11. büyük tarım ülkesi konumundadır. Türk gıda ve içecek sektörü, yabancı yatırımcılar için en cazip alanlardan birini oluşturmaktadır. Küresel yatırımcılara karlı yatırım fırsatları sunduğundan sektörde 2017 yılından bu yana yaklaşık 960 milyon ABD doları tutarında doğrudan yabancı yatırım yapılmıştır. 2020 yılında imalat sanayine yapılan uluslararası doğrudan yatırımların önemli bir bölümü; yaklaşık % 7,3 kadarı gıda, içecek ve tütün ürünlerine yapılmıştır.

Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş.

Sektördeki Üretim Eğilimleri ve Üretilen Başlıca Ürünler

AB'ye uyum çerçevesinde 2010 yılında 5996 sayılı "Veteriner Hizmetleri, Bitki Sağlığı, Gıda ve Yem Kanunu"nun 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.

Özellikle sıvı atık yönetimi için atık su yatırımları ile gaz atık yönetimi için doğal gaz geçiş yatırımları öncelik kazanacaktır. Son yıllarda tohumculuk ve organik tarımdaki gelişmeler ciddi yatırım alanları olarak girişimcileri beklemektedir. Dünya'da organik tarım hızla gelişme göstermektedir. Son 20 yılda Avrupa, Kuzey Amerika ve Japonya'da organik ürüne talep artmıştır. Uluslararası Organik Tarım Hareketleri Federasyonu (IFOAM) ve FIBL Araştırma Enstitüsü'nün yayınladığı Şubat 2017 raporuna göre dünyada 2.4 milyon üretici tarafından, 50.9 milyon hektar alanda organik tarım yapılmaktadır. Organik tarım alanları, son 15 yıl içinde % 356 genişleme göstererek 14.9 milyon hektardan bu rakamlara ulaşmıştır. En fazla organik tarım arazisine sahip ülkelerin başında ise 22.7 milyon hektar ile Avustralya gelmektedir. (toplam organik alanların % 45'i). Onu 3.1 milyon hektar ile Arjantin ve 2 milyon hektar ile ABD, 2 milyon hektar İspanya ve 1.6 milyon hektar ile Çin izlemektedir.

Sektörün Bölgesel Yapısı ve Kümelenmeler

Türkiye'de gıda ve içecek sanayine ilişkin KOBİ'ler hemen hemen her yerde bulunmaktadır. Gıda ve içecek sanayine ilişkin bölge bazında kümelenmenin sırasıyla Marmara, Ege, İç Anadolu ve Akdeniz Bölgelerinde yoğunlaştığı görülmüştür. İl bazında bakıldığında ise; İstanbul, İzmir, Gaziantep, Ankara, ve Bursa illerimizde gıda ve içecek ürünlerinin imalatına yönelik işletmelerin ağırlık kazandığı tespit edilmiştir.

Sektörün Kapasite Kullanımı

İmalat sanayinin öncü sektörlerinden olan gıda ve içecek sanayinin, kapasite kullanımı oranı (KKO) Merkez Bankası'nın sektörde faaliyet gösteren işyerlerine yaptığı anket verileri neticesinde Gıda ve içecek sektörü, Türkiye'nin sürdürülebilir ve kapsamlı büyümesinin sağlanması konusunda üzerine düşeni yapmaya odaklanmış durumdadır.

Sektörün İşyeri Sayısı ve İstihdam

2020 yılında SGK kayıtlarına göre 506.241 sigortalı çalışandan 16.855'i içecek imalat sanayinde olup bunlardan 489.386'sı gıda ürünleri imalatında çalışmaktadır. TÜİK İstihdam Endeksi, 2020 yılında gıda ürünleri imalatı sektöründe bir önceki yıla göre 3.9 puan artmıştır. (Gıda ve İçecek Sektör Raporu 2021)

Sektörün Üretim Endeksi

TÜİK verilerine göre; 2021 yılını yaklaşık 9,3 milyar dolarlık artı değer ile kapatmış ve pozitif yönlü trendini korumuştur.



Sektörde Katma Değer

TÜİK 2019 Faktör Maliyetiyle Katma Değer İstatistikleri'ne göre; gıda sanayinde faaliyet gösteren işletmeler tüm imalat sanayi sektörleri içinde en yüksek katma değeri oluşturmuşlardır. Gıda ve içecek sanayi Belge Başlığı sektör toplam katma değeri, 2010 yılında 13 milyar TL iken, 2019 yılında % 342 oranında artarak 57,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Sektörün Ar – Ge Faaliyetleri

Gıdanın, insan yaşamının en temel ihtiyacı olması ve toplum sağlığı açısından kritik önem taşıması, gıda üretim-tüketim zincirini günümüzün en önemli konularından biri haline getirmiştir. Bu nedenle gıda sanayinde, tüm üretim-tüketim zincirinin dahil edildiği AR-GE, teknoloji geliştirme ve inovasyon odaklı çalışmaların geliştirilmesi ve örnek projelerin desteklenmesi büyük önem taşımaktadır. TÜİK'in verilerine göre 2018 yılında gıda ve içecek sektöründe toplam 351,8 milyon TL değerinde ar-ge harcaması yapılmış olup bu değer 2019 yılında 304,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılında bir önceki yıla göre imalat sanayinin ar-ge harcamalarında artış yaşanırken sektörün ar-ge harcamalarında düşüş yaşanmıştır. Sektör, 2019 yılında imalat sanayi ar-ge harcamalarının % 1.7'sini gerçekleştirmiştir. (Gıda ve İçecek Sektör Raporu 2021)

Sektörün Dış Ticareti

Ülkemiz, gıda ve içecek sektöründe dünyanın 22'inci büyük ihracatçısı konumunda yer almaktadır. (Kaynak:UN Comtrade, BEC, 2020)

Gıda ve içecek sanayinin ihracatı Ülkemizin bulunduğu bölgede yaşanan politik sorunlar neticesinde 2016 yılında düşüş yaşamış olsa da sektör, 2017 yılı ile birlikte tekrar artış trendine girmiştir. 2020 yılında sektör ihracatı 13,2 milyar \$ olarak gerçekleşmiştir. Sektör ihracatının toplam ihracat içindeki payı 2020 yılında % 8,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında ülke olarak toplam ihracatımız yaklaşık 160,6 milyar dolar olarak gerçekleşmiş olup Şekil 8'de görüldüğü gibi gıda ve içecek sektöründe 13,2 milyar dolar ihracat gerçekleşirken ithalat 5,6 milyar dolar ve dış ticaret dengesi 7,6 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye gıda ve içecek sektörü her yıl olduğu gibi 2020 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 2020 yılında % 235'lere yükselmiş olup, ülke ekonomisine olumlu katkısı devam etmiştir.

Gıda ve İçecek sektörü gerçekleştirdiği dış ticaret sayesinde ülkemiz ekonomisine yıllara göre hep pozitif etki sağlamış 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 2020 yılı dış ticaret fazlası olan 7,6 milyar dolara 2,8 milyar dolar daha eklendiğinde sektörün söz konusu gerçek dış ticaret fazlası 10,4 milyar dolara ulaşmaktadır. Pandeminin etkisiyle bu alanda 2019 yılına göre düşüş gerçekleşmiştir. (Gıda ve İçecek Sektör Raporu 2021)

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 planlanmasıdır. Bununla birlikte sektörün üretimine uygun teknolojinin eklenmesi.

