

RAL YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 24.08.2020 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 21.000.000 TL'den 63.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 42.000.000 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.ralyatirim.com) ve halka arzda satışa aracılık edecek İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.infoyatirim.com) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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

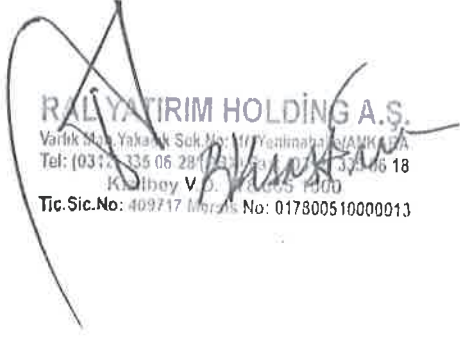
RAL YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Varlık Mah. Yaka Sok. No: 11/1 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 273308 (PDR) / 273308 (Tic. Sic. No: 273308)
Kızılbey V.D. No: 11/1
Tic. Sic. No: 409717 Mersis No: 017800510000013

İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
34720 Etiler Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273308 (PDR) / 273308 (Tic. Sic. No: 273308)
Boltazlı Kurumlar V.D. No: 11/1
Mersis No: 0478 0036 0000 0001



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, ihracının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

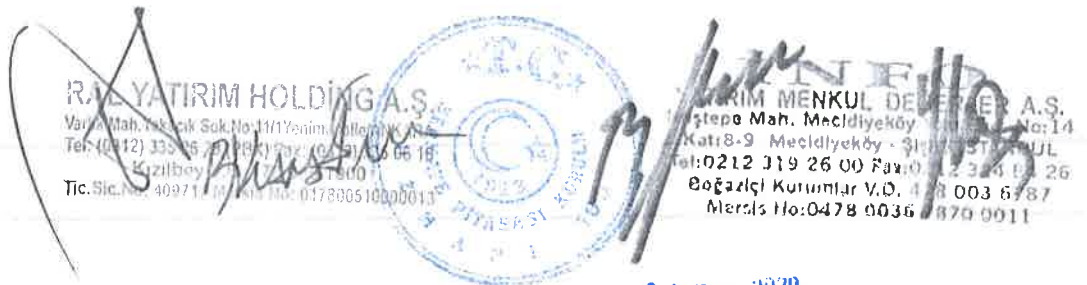

RALYATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Varlık Mah. Yaka Sok. No: 11 Yenimahalle/ANKARA
Tel: (0312) 335 06 28 Fax: (0312) 335 06 18
Kutubay V.D. 065 1000
Tic.Sic.No: 409717 Mersis No: 017800510000013


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kırmızı Mah. Mecidiyeköy Şişli/İSTANBUL
No: 14
No: 9 Mecidiyeköy - Şişli/İSTANBUL
T: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 08 003 5787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011



İÇİNDEKİLER

I. GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR:	2
II: İÇİNDEKİLER	3
III. KISALTMA VE TANIMLAR	4
IV. BORSA GÖRÜŞÜ:	5
V. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	5
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER	5
2. ÖZET	7
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	22
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	24
5. RİSK FAKTÖRLERİ	25
6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER	31
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	35
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	44
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	46
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	48
11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI	56
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	56
13. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	57
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	57
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	61
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	62
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	64
18. ANA PAY SAHİPLERİ	66
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	67
20. DİĞER BİLGİLER	71
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	75
22. İHRAÇCININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	76
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	82
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	86
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	95
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	96
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	96
28. SULANMA ETKİSİ	97
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	98
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	100
31. İHRAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	104
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	105
33. EKLER	106



KISALTMA VE TANIMLAR

A7 Yapı	A7 Yapı Yatırım İnşaat Otomotiv Madencilik San. ve Tic. Ltd. Şti.
A.Ş.	Anonim Şirket
ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri Doları
İnfo Yatırım, Yetkili Kuruluş	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
BİST, BİAŞ, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
Euro	Avrupa Birliği Para Birimi
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
Hera Teknik	Hera Teknik Yapı A.Ş.
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd. Şti.	Limited Şirket
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn.	Sermaye Piyasası Kanunu
RALYH, BISAS, Ral Yatırım Holding, Bİsaş, Bİsaş Tekstil, İhraççı, Şirket, Ortaklık	Ral Yatırım Holding A.Ş. (Eski Unvanı: Bİsaş Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.)
Ral Academia	Ral Academia Eğitim Kurumları A.Ş.
Ral Yapı	Ral Yapı Mühendislik A.Ş.
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TL	Türk Lirası
Trio Teknik	Trio Teknik Yapı A.Ş.
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	Türk Ticaret Kanunu



24 Ağustos 2020

RAL YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
 Vasilik Mah. Yakacık Sok. No: 11 Kat: 11. Kat
 Tel: (0312) 335 05 28 Fax: (0312) 335 06 18
 Katbeyi V.D. 06100
 Tic.Sic.No: 26717 Mersis No: 017800510000013

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Kocatepe Mah. Meclisliyeköy Yolu No: 14
 Kat: 9 Meclisliyeköy - Şişli - İstanbul
 Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 26
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 4780036787
 Mersis No: 0478 0036 7070 0011

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 Ral Yatırım Holding A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 RAL YATIRIM HOLDİNG A.Ş. Varlık Mah. Yaka Sok. No: 11 Yenimahalle/ANKARA Tel: (0312) 335 06 28 (Pbx) (0312) 335 06 18 Kamhiy V.D. 115 015 1000 Tic.Sic.No: 189717 Mersis No: 017800510000013 Rıza KANDEMİR Yönetim Kurulu Başkanı İbrahim ÖZYURT İdari ve Mali İşler Koordinatörü 29.07.2020	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Mustafa Mah. Mecidiyeköy Kat: 14 No:14 K: 1 Mecidiyeköy - Şişli - İSTANBUL Tic.Sic.No: 212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 26 Beğazici Kurumlar V.D. 478 003 78 Mersis No: 0478 0036 78 00 0011 Bülent KIRIMLI Yönetim Kurulu Üyesi Hüseyin GÜLER Genel Müdür Yardımcısı 29.07.2020	İZAHNAMENİN TAMAMI



24 Ağustos 2020

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Mega Global Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. Birsen UÇAR Sorumlu Denetçi 29.07.2020	31.12.2019 Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu
Bilgi Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. Ercan İsmail ÜNAL Sorumlu Denetçi 29.07.2020	31.12.2018 Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu
Birleşim Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. Ergun ŞENLİK Sorumlu Denetçi 29.07.2020	31.12.2017 Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:								
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Özge ÖZTÜRK SONER, Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU, Sorumlu Değerleme Uzmanı	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">Değerleme Raporları</th> </tr> <tr> <th>Tarih</th> <th>No</th> </tr> <tr> <td>03.12.2018</td> <td>NET ÖZEL 2018-395</td> </tr> <tr> <td>14.12.2018</td> <td>ÖZEL 2018-359</td> </tr> </table>	Değerleme Raporları		Tarih	No	03.12.2018	NET ÖZEL 2018-395	14.12.2018	ÖZEL 2018-359
Değerleme Raporları									
Tarih	No								
03.12.2018	NET ÖZEL 2018-395								
14.12.2018	ÖZEL 2018-359								

İlgili Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Mesut KILIÇ, Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKCIOĞLU, Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Raporu Tarih No 03.12.2018 NET ÖZEL 2018-396

İlgili Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yunus KAYA, Değerleme Uzmanı	Değerleme Raporu Tarih No 27.07.2020 2020.04D
Invest AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Alper ÇELİK, Değerleme Uzmanı	Değerleme Raporu Tarih 11.09.2019

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	Yoktur.

B—İHRAÇCI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççının ticaret unvanı Ral Yatırım Holding Anonim Şirketi olup, kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Yasal Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Adresi: Varlık Mah. Yakacık Sok No:11/1 Yenimahalle/Ankara Telefon ve Faks Numaraları: Telefon: +90 (312) 335 06 28 Faks: +90 (312) 335 06 18 İnternet Adresi: www.ralyatirim.com
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	Ral Yatırım Holding A.Ş., 1976 yılında Bandsan Brode ve Band Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanı ile brode ve tekstil mamülleri imalatı ile iştigal etmek üzere Bursa'da kurulmuş olup, unvanı 1987 yılında Gürekin Boya ve Kimya Maddeler Ticaret ve Sanayi A.Ş. olarak, 1990 yılında ise Bisaş Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak değiştirilerek faaliyet konusu ise tekstil imalatı ve ticareti olmuştur. 2018 yılında ise Şirketin yapısı holdinge çevrilerek, unvanı Ral Yatırım Holding A.Ş. olarak değiştirilmiştir. 2009 yılına kadar tekstil dokuma ve boyahane alanlarında faaliyet gösteren şirketin Aralık 2008'de fason boyama hizmeti dışındaki

Varlık Mah. Yakacık Sok. No:11/1 Yenimahalle/Ankara
Tel: (0312) 335 06 28
Faks: (0312) 335 06 18
Tic. Sic. No: 27177 Menkul Mülk No: 017805510000013

ATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Varlık Mah. Meclisli Köyü No:14
K:18-9 Meclisli Köyü Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27177 Menkul Mülk No: 017805510000013

24 Ağustos 2020

faaliyetlerine sektörel ve karlılık sıkıntıları sebebiyle son verilmiş ve 2009 yılında dokuma bölümü dokuma bölümünün makine ve ekipmanlarının satılmasıyla dokuma bölümü kapatılmıştır.

İhraççı 2016 yılına kadar tekstil sektöründe fason kumaş boyama ve ticari mal alım satımı faaliyetleriyle iştigal etmiş olup, 26.02.2016 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında almış olduğu karar doğrultusunda şirket aktifinde kayıtlı olan makine ve ekipmanların satışı gerçekleştirilerek tekstil sektöründeki üretim faaliyetlerinden çıkılmasına karar verilmiştir. Buna bağlı olarak 2017 yılında gelir yaratan herhangi bir faaliyet gerçekleşmemiştir.

İhraççının mevcut durum itibariyle 2018 Haziran ayında iştirak edilen bağlı ortaklıkları Trio Teknik ve Hera Teknik'in konsolidasyonu ile bağlı ortaklıkları aracılığıyla inşaat & taahhüt sektöründe faaliyet göstermektedir.

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle hasılatı inşaat sektöründeki faaliyetlerden gerçekleştirilmiştir.

Hasılat (TL)	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%
İnşaat	0	0	8.721.015	100	3.622.508	100
Toplam	0	0	8.721.015	100	3.622.508	100

Türkiye'de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanı sıra büyümenin de önde gelen güçleri arasındadır. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşmektedir. Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine bakıldığında genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu görülmektedir. 2003-2007 döneminde Türkiye %7'nin üzerinde bir büyüme temposu yakalarken, inşaat sektöründe büyüme çok daha hızlı gerçekleşmiştir. Buna karşılık küresel krizin etkisiyle Türkiye ekonomisinin de daraldığı 2008-2009 döneminde ise sektör sert bir şekilde küçülmüştür. Sektör 2010-2014 döneminde de genel ekonomik büyümenin oldukça üzerinde bir performans sergiledikten sonra, özellikle 2018 yılının 3. çeyreğinden itibaren küçülmeye başladığı görülmüştür.

(Kaynak: KPMG İnşaat Sektörel Bakış, <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/tr/pdf/2019/01/sektorel-bakis-2019-insaat.pdf>, <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/tr/pdf/2020/01/sektorel-bakis-2020-insaat.pdf>)

24 Ağustos 2020

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ülke ekonomileri için ayrı bir öneme sahiptir. Artan nüfus ile birlikte dünya hızla

		değişmekte, gelişmektedir. Bu gelişim insan ihtiyaçlarını da artırırken, inşaat sektörü artan insan ihtiyaçlarını karşılamak için anahtar rol üstlenen bir sektör olmaktadır. (Kaynak: Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası, İnşaat Sektörü Raporu – Mart 2020, https://intes.org.tr/wp-content/uploads/2020/03/insaat_raporu-%C5%9Fubat.pdf)
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	İşbu izahnamenin 5. bölümünde ortaklığa ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler ile ilgili bölümde belirtilen doğabilecek olası riskler dışında, cari hesap yılı içinde ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, yükümlülükler veya olaylar yoktur.
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	İhraççının faaliyetlerine işlevsellik katmak ve hakim ortaklarının inşaat & taahhüt sektöründeki tecrübelerinden faydalanmak adına 08.06.2018 tarihinde Trio Teknik paylarının tamamı 3.500.000 TL bedelle, 26.06.2018 tarihinde Hera Teknik paylarının tamamı 11.000.000 TL bedelle satın alınmıştır. İhraççının hakim ortakları olan Rıza Kandemir ve Ahmet Zorlu'nun inşaat ve taahhüt sektöründe faaliyet gösteren Ral Yapı ve Ral Yapı'nın %50 oranında iştirak ettiği Ral Academia Eğitim Kurumları A.Ş. unvanlı ilişkili taraf şirketleri bulunmaktadır. İhraççının 13.09.2019 tarih ve 28 sayılı yönetim kurulu kararı ile ilişkili taraf şirketlerinden Ral Yapı'nın hisselerinin tamamının 37.000.000 TL bedelle işbu sermaye artırımından elde edilmesi planlanan fon ile satın alınmasına karar verilmiştir.
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 İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip	Ortaklığımızın 21.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesindeki ve toplam oy hakkı içindeki doğrudan ve dolaylı payı %5 ve daha fazla olan nihai ortakların pay oranı ve tutarı Rıza Kandemir isimli ortak için 8.154.996,90 TL ve %38,83 Ahmet Zorlu isimli ortak için 4.804.147,57 TL ve %22,88'dir. Yoktur. İhraççının yönetim hakimiyetine Rıza Kandemir ve Ahmet Zorlu sahip olup, söz konusu yönetim hakimiyetini şirket sermayesinde sahip oldukları sırasıyla %38,83 ve %22,88 pay olmak üzere



24 Ağustos 2020

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Mecidiyeköy - Şişli - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270914 - Mersis No: 0178005100000013

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Mecidiyeköy - Şişli - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270914 - Mersis No: 0178005100000013

Şirketin aktif büyüklüğü yıllar itibariyle yükselmekte olup, 2017 yılındaki 14,8 milyon TL'den 2018 yılında 2017 yılına göre %67,9 artışla 24,8 milyon TL'ye, 2019 yılında da 2018 yılına göre %12,7 artışla 27,9 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirketin aktiflerindeki artış temel olarak Trio Teknik ve Hera Teknik'in satın alınması kapsamında konsolidasyona bağlı olarak ticari ve diğer alacaklar ile maddi duran varlıklar ve peşin ödenmiş giderlerdeki artış kaynaklı olmuştur.

Şirketin dönen varlıkları 2017 yılında 2,7 milyon TL iken 2018 yılında 2017 yılına göre %614,9 artışla 19,4 milyon TL'ye, 2019 yılında 2018 yılına göre %11,7 artışla 21,7 milyon TL'ye yükselmiştir. Dönen varlıklardaki artışlar temel olarak Trio Teknik ve Hera Teknik'in konsolidasyonuna bağlı olarak artan ticari faaliyetleri ile beraber ticari ve diğer alacaklardaki görülen artış kaynaklı olmuştur. 31.12.2019 dönemi itibariyle Şirketin dönen varlıkları toplam aktiflerinin %77,7'sini oluşturmaktadır.

Şirketin duran varlıkları 2017 yılında Hera Teknik'e kar payı ortaklığı kapsamında kullanılan 10,9 milyon TL'lik kaynağa bağlı olarak 12 milyon TL iken, 2018 yılında Hera Teknik'ten yapılan tahsilata bağlı olarak 2017 yılına göre %55,6 düşüşle 5,3 milyon TL'ye gerilemiştir. 2019 yılında ise 2018 yılına göre verilen sipariş ve iş avanslarına bağlı olarak %16,1 artışla 6,2 milyon TL'ye yükselmiştir. 31.12.2019 dönemi itibariyle Şirketin duran varlıkları toplam aktiflerinin %22,3'ünü oluşturmaktadır.

Şirketin kısa vadeli yükümlülükleri 2017 yılında 1,1 milyon TL iken, 2018 yılında ticari borçlardaki ve dönem karı vergi yükümlülüğündeki artışa bağlı olarak 2017 yılına göre %194,1 artışla 3,3 milyon TL'ye, 2019 yılında da finansal, ticari ve diğer borçlar ile dönem karı vergi yükümlülüğündeki artışa bağlı olarak 2018 yılına göre %65,0 artışla 5,4 milyon TL'ye yükselmiştir. 31.12.2019 dönemi itibariyle kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı %19,3 olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin uzun vadeli yükümlülükleri 2017 yılında 0,4 milyon TL iken 2018 yılında ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki azalışa bağlı olarak 2017 yılına göre %83,2 düşüşle 0,1 milyon TL'ye gerilemiştir. 2019 yılında ise finansal borçlar, kıdem tazminatı karşılığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüklerindeki artışa bağlı olarak 2018 yılına göre %1.357,8 artışla 1,0 milyon TL'ye

24 Ağustos 2020



RAKATYATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Varlık Menkul Yatırımlar Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 273368/00001
Tic. Sic. No: 273368/00001
Tic. Sic. No: 273368/00001

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuruluş Yılı: 1997, Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 1, Mecidiyeköy - Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273368/00001
Tic. Sic. No: 273368/00001
Tic. Sic. No: 273368/00001

İhraççının özkaynakları 2017 yılındaki 13,3 milyon TL iken, 2018 yılında yapılan 8 milyon TL tutarındaki eş anlı sermaye azaltımı ve artırımı ile karlılık artışına bağlı olarak 2017 yılına göre %62 artışla 21,4 milyon TL'ye yükselmiştir. 2019 yılında ise 2018 yılına göre sınırlı karlılık artışı çerçevesinde %0,4 artışla 21,5 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 31.12.2019 dönemi itibariyle %77,1 olarak gerçekleşmiştir.

KAR veya ZARAR TABLOSU (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Dönem	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Hasılat	3.622.508	8.721.015	0
Satışların Maliyeti	-3.121.070	-5.575.300	0
Brüt Kar / Zarar	501.438	3.145.715	0
Esas Faaliyet Karı / Zararı	-1.242.562	1.948.074	-878.594
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	-1.242.562	1.948.074	-878.594
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / Zararı	364.633	2.825.367	1.129.009
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri	-87.024	-221.173	640.023
Dönem Karı / Zararı	277.609	2.604.194	1.769.032
Ana Ortaklık Payları	277.609	2.604.194	1.769.032
Pay Başına Kazanç / Kayıp	0,0132	0,1240	0,0842

24 Agosto 2020

B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş	İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle 2017 yılına ilişkin bağımsız denetim raporunda olumlu görüş yer alırken, 2018 ve 2019 yıllarına ilişkin bağımsız denetim raporlarında sınırlı olumlu görüş bulunmaktadır. 31.12.2019 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan sınırlı olumlu görüşün dayanağı;

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	Ortaklığımızın 21.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi, 42.000.000 TL tutarında nakit karşılığı olmak üzere 63.000.000 TL'ye artırılabilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortaklarımızın %200 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Ortaklarımıza nakit karşılığı artırılabilecek sermaye karşılığı 42.000.000 TL nominal değerli hamiline yazılı pay verilecek olup, ISIN kodu hamiline yazılı paylar için TRABISAS91B7'dir.
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	Ortaklığımızın mevcut çıkarılmış sermayesi 21.000.000 TL olup, ihraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı 21.000.000 adettir. Ödenmemiş pay sayısı yoktur.
	Her bir payın nominal değeri	Her bir payın nominal değeri 1 TL'dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine; "Kardan Pay Alma, Ortaklıktan Ayrılma, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma, Tasfiyeden Pay Alma, Bedelsiz Pay Edinme, Yeni Pay Alma, Genel Kurula Davet ve Katılma, Oy, Bilgi Alma ve İnceleme, İptal Davası Açma, Azınlık, Özel Denetim İsteme" haklarını sağlamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Yoktur.
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	30.10.1996 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da BISAS koduyla işlem gören ihraççı payları, Borsa Yönetim Kurulu'nun 18.05.2016 tarihli kararı ile 23.05.2016 tarihinden itibaren Yakın İzleme Pazarı'nda işlem görürken, Şirket paylarının Yakın İzleme Pazarı'ndan Ana Pazar'a geçmesi için Borsa İstanbul'a yapılan başvuru 25.03.2019 tarihinde kabul edilerek, şirket payları 27.03.2019 tarihinden itibaren Ana Pazar'da işlem görmeye başlamıştır. Şirketin unvan değişikliğine bağlı olarak işlem kodu 02.04.2018 tarihi itibarıyla RALYH olarak değiştirilmiştir. Bu izahname kapsamında ihraç edilecek paylar da Borsa'da işlem görecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	İhraççının kar dağıtım politikası;

24 Ağustos 2020



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Varlık Mah. Yakaçık Sok. No: 14
Tel: (0312) 335 06 28 (8 Hattı) 335 06 11 4
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic.Sic.No: 409717 Mersis No: 017800510000013

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Varlık Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli - İSTANBUL
Tic.Sic.No: 271123 Tic. Sic. No: 271123
Bogazici Kurumlar M.D. 178 003 6787
Mersis No: 08078 0036 7870 0011

	“Şirketimizin ilgili yıla ait dağıtılacak karı; mevzuat hükümleri de göz önünde bulundurularak, yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurulda pay sahipleri tarafından belirlenmektedir. Genel Kurullar her yıl hesap bitimini takiben yapılmakta olup, kar dağıtımı olması durumunda Genel Kurulda alınan dağıtım tarihi kararına uygun olarak süresinde yapılacaktır. Kar payı hesaplamaları ve ödemeleri Sermaye Piyasası Kurulu’nun bu konuda tebliğ ve ilke kararları doğrultusunda gerçekleştirilir. Son üç yılda dağıtılabilir kar oluşmadığından kar payı ödemesi olmamıştır.
--	--

D—RİSKLER		
D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	D.1.1 İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler - İhraççı, holding statüsünde olması nedeniyle doğrudan kendisine ait bir üretim veya hizmet faaliyeti bulunmadığından, İhraççının faaliyet sonuçları yatırım yapacağı iştiraklerinin başarı ve performansına bağlı olacaktır. - İhraççının bağlı ortaklıkları Trio Teknik, Hera Teknik ve satın almış olduğu mermer işletme tesisi ve Fore Kazık İş Makinesi ile birlikte satın alınacağı açıklanan Ral Yapı aracılığıyla üstlendiği ya da üstleneceği inşaat & taahhüt segmentindeki faaliyetlerine ilişkin risklere maruz kalabilir. D.1.2. İhraççının bağlı ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin riskler: - Üstlenilen taahhüt işlerinde projelerin tamamlanma süresi uzayabilir, bu durumda öngörülen maliyetler sabit giderlerden dolayı artabilir, projelerdeki tahsilatların gecikmesi ya da ödeme yükümlülüklerinin yerine getirilememesi durumunda nakim akımları ve projelerin karlılığı azalarak faaliyetler olumsuz etkilenebilir. - Meydana gelebilecek iş kazaları ve iş sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulamalar sonucu tazminat ödenmek durumunda kalınabilir. - Proje bazlı faaliyet gösterilmesi proje bazlı gelir yoğunlaşmasına sebep olabilir, bununla birlikte yeni projeler üstlenilememesi durumunda gelecek dönemlerde hakedişe bağlanmış sözleşme geliri elde edilemeyebilir.

24 Ağustos 2020



RAL YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
 Karlık Mah. Yakarık Sok. No: 11 Yenimahalle/ANKARA
 Tel: (0312) 335 06 20 Fax: (0312) 335 06 18
 E-posta: bilgi@ralyati.com.tr
 Tic.Sic.No: 409717 Mersis No: 017800510000013

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Karlık Mah. Meriçyakaı Yolu No: 14
 Kat: 2 Mecidiyeköy - Şişli İSTANBUL
 Tel: 0212 319 28 00 Fax: 0212 324 84 26
 E-posta: bilgi@kurumlar.vd.az 093 6737
 Mersis No: 0478 0036 7570 0011

- Kullanılan hammaddelerin temininde yaşanabilecek aksaklık ve maliyet artışları, faaliyetleri ve finansal performansı olumsuz etkileyebilir.
- Üstlenilecek projelerde artış olması ve maliyetler ile hakedişler arasında vade uyumsuzluğu oluşması halinde ek işletme sermayesine ihtiyaç duyabilir.
- Faaliyetlerin yurt içinde yoğunlaşması yurt içi talebe duyarlılığı artırmakta olup, genel ekonomik görünümdeki bozulmalar faaliyetleri olumsuz etkileyebilir.
- Doğal afet, virüs veya salgın hastalık gibi durumların ortaya çıkması faaliyetleri ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir, çalışanların yaralanması, ölümü veya zarar görmesi faaliyetlerde aksamaya sebep olabilir.

D.1.3. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

İhraççının holding statüsünde olması sebebiyle yatırım yapılabilecek şirketlerin faaliyet gösterdiği sektörlerin olumsuz etkilenebileceği teknik ve pazar şartları ile mevzuatsal, politik ve ekonomik gelişmeler ilgili sektördeki şirketlerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

İhraççının bağlı ortaklıkları aracılığıyla inşaat & taahhüt sektöründe faaliyet göstermesi sebebiyle, söz konusu sektörlerle ilişkin risklere aşağıda değinilmiştir.

- Kalitesiz üretimler olması sektörün güvenilirliğini negatif etkileyebilir.
- İstihdamın mevsimlik yapısı ve yoğun taşeron kullanılması kayıt dışı istihdamı artırarak rekabet koşullarını bozabilir.
- Mesleki yeterliliğini kanıtlamış nitelikli işgücü eksikliği, sektörde yüksek iş kazaları oranının devam etmesine neden olabilir.
- Döviz kurlarındaki yükselişin finansman kaynakları ve ekonomik faaliyetlerde yarattığı olumsuzluklar, yeni projelerin geliştirilmesine engel olmaktadır.
- Teminat mektubu temininde yaşanan zorluklar firmaları olumsuz etkileyerek maliyetlerini yükseltebilir.
- Artan rekabet nedeniyle aşırı düşük teklif verilerek projelerin alınması kar marjlarının baskılanmasına, faaliyetlerin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.
- Projenin yüklenilmesini takiben ihale şartnamelerinde olabilecek değişiklikler, işin tamamlanma süresinin uzatılması, ödeme planlarındaki olası aksamalar ile süreç içerisinde oluşabilecek ek maliyetler firmaların nakit akımlarını ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

24 Ağustos 2020

- Projelerin üstlenilme aşaması öncesinde gerekli titizlikte ve önemde hazırlıkların yapılmaması halinde, üstlenilen projedeki öngörüler ile gerçekleştirmeler farklılaşabilir, şirketler söz konusu durumdan olumsuz etkilenebilir.
- Üstlenilen projelerin tamamlanma sürecinin uzunluğu, maliyetlerin öngörülebilirliğini azaltarak, projeden istenen verimlilik ve karlılığının elde edilmesine engel olabilir.

Ortak Sektör Riskleri

- Dünyada ve Türkiye’de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın, deprem ve doğal afet vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Türkiye’de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir.
- İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar sektördeki şirketlerin faaliyetlerine olumsuz yansıyabilir.

D.1.3. Diğer Riskler

D.1.3.1. Sermaye Riski

İhraççının net borç / toplam sermaye oranı 2017 yılındaki %10,3’ten 2018 yılında %13,4’e, 2019 yılında da %20,9’a yükselmiştir. İhraççının yükümlülüklerini zamanında gerektiği gibi karşılayamaması halinde finansal durumu ve faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

D.1.3.2. Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle İhraççının finansal bir kayba uğraması riskidir. İhraççının kredi riski esas olarak ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan ticari ve diğer alacaklarından kaynaklanmaktadır.

D.1.3.3. Likidite Riski

24 Ağustos 2020



DAL YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
 Büyükdere Mah. Yasadik Sok. No: 11 Kat: 10 Beşiktaş/İSTANBUL
 Tel: (0212) 335 06 28 Faks: (0212) 335 06 18
 E-posta: info@dal-yatirim.com.tr
 Tic.Sic.No: 409717 Mersis No: 017800510000013

İNFA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Kuştepe Mah. Meclidiyeköy Yolu No:14
 Kat:8-9 Beşiktaş/İSTANBUL
 Tel:0212 319 26 00 Faks:0212 321 11 26
 E-posta: info@infay.com.tr
 Mersis No:0478 0036 7079 0011

Likidite riski, İhraççının net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. İhraççının kredibilitesinin bozulması halinde ihtiyaç halinde fonları sağlayamaması ve kaynak maliyetinin artması durumunda ihraççı zararlarla karşılaşabilir. İhraççının mevcut durum itibariyle cari yükümlülüklerini yerine getirme konusunda bir sıkıntısı bulunmamaktadır.

D.1.3.4. Piyasa Riski

İhraççının piyasa riski, kur riski ve faiz oranı riskini kapsamaktadır.

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermekte olup, İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle sınırlı tutarda net döviz fazlası olması sebebiyle kurlarda düşüş olması halinde finansal tablolara negatif etkisi olacaktır.

Faiz oranlarındaki değişim fiyatların değişmesine dolayısıyla finansal araçların değerinde dalgalanmalara yol açabilir. Ancak, ortaklığın finansal tablo dönemleri itibariyle değişken faizli yükümlülüğü bulunmamaktadır.

D.1.3.5. Makroekonomik Riskler

- Başta gelişmiş ülke merkez bankalarının parasal genişleme ve faiz oranlarına ilişkin politika kararlarının ve geleceğe ilişkin beklentilerinin kurlar ve iktisadi büyüme kanalları aracılığıyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkilemesi söz konusu olabilir.
- Dünyada ve Türkiye’de yaşanabilecek ekonomik, siyasi, jeopolitik ve pandemik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşulları yoluyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

D.1.3.6. Ana pay sahipleri ile diğer pay sahiplerinin menfaatlerinin çatışma riski

Sermaye artırımını sonrası İhraççının ana pay sahiplerinin menfaatleri diğer pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir, hakim ortaklar yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, temettü dağıtımı, yeni pay çıkarılması gibi hususları kontrol edebileceğinden bunun sonucunda diğer pay sahipleri söz konusu uygulamalardan olumsuz etkilenebilir.

D.3 Sermaye piyasası
aracına ilişkin
önemli risk

- **İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:**
Sermaye piyasası mevzuatı dahilinde kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri

24 Ağustos 2020



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Varlık Mah. Yıkacıs. 2. Kat Kat: 2/170 005 1900
Tel: (0312) 335 00 18
E-posta: info@yatirimmenkul.com.tr
Tic. Sic. No: 409710 Mersis No: 017900510000013

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kusadil Mah. Mecidiyeköy Kat: 14
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272200
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 324 14 25
Boğaziçi Kurumlar V.D. 47 003 6787
Mersis No: 0828003529900011

	faktörleri hakkında bilgi	elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğu bu zararlar mahsup edilinceye kadar İhraççı kar dağıtımını yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımını zorunlu değilse, ortaklar genel kurulu kar dağıtıp dağıtmama konusunda karar verebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır. - İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler: İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda İhraççının paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır. Bunlara ek olarak pay sahipleri, İhraççının kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, İhraççının tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. Gelecek dönemlerde İhraççı tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları ve ana pay sahipleri tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.
--	----------------------------------	---

E—HALKA ARZ

E.1

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

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda;

İhraca ilişkin toplam maliyetin 225.000 TL olacağı tahmin edilmektedir. Tamamı nakit karşılığı ihraç ve halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli payların toplamı 42.000.000 TL olup, bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,00536 TL'dir. Ortaklığın ihraç ve halka arzdan elde edeceği net gelir 41.775.000 TL olacaktır.

Sermaye Artırım Maliyeti	(TL)
SPK Ücreti	84.000,00
Borsa Kotasyon Ücreti	13.230,00
MKK İhraççı Hizmet Bedeli	22.050,00
Aracılık Komisyonu	78.750,00
Rekabet Kurumu	16.800,00
Diğer	10.170,00
Toplam Maliyet	225.000,00
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	42.000.000,00
Pay Başına Maliyet	0,00536

Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu

24 Ağustos 2020



YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Tic. Sic. No: 409717 Mersis No: 017800510000013

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kısmi Temsilci
Mecidiyeköy - Şişli - İstanbul
Tic. Sic. No: 272123 Tic. Sic. No: 272123
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

		gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Sermaye artırımına aracılık edecek İfo Yatırım'ın yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri gider bulunmamaktadır.
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Bedelli sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek 42.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı minimum 42.000.000 TL olması beklenen sermaye artırımını gelirinden 225.000 TL olması beklenen masraflar düşüldükten sonra 41.775.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır. Elde edilecek kaynağın 29.07.2020 tarih ve 23 sayılı sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanım yerlerine ilişkin yönetim kurulu kararında belirtildiği üzere; - 37.000.000 TL'lik kısmı 08.10.2019 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında satın alma kararı kabul edilen Ral Yapı Mühendislik A.Ş. hisselerinin tamamının satın alınmasında, - 4.775.000 TL'lik kısmı ise İhraççı ve bağlı ortaklıkları Hera Teknik ve Trio Teknik için aşağıda belirtildiği şekilde kullanılacaktır. • 1.125.000 TL'lik kısmı İhraççının sahip olduğu Mermer İşletme Fabrikasına yapılacak hammadde alımlarında, • 250.000 TL'lik kısmı İhraççının işletme sermayesi ihtiyacında, • 2.500.000 TL'lik kısmı Hera Teknik'in yürütmekte olduğu Kahramanmaraş projesinin finansmanında, • 500.000 TL'lik kısmı Hera Teknik'in banka kredi ödemelerinde, • 250.000 TL'lik kısmı Hera Teknik'in işletme sermaye ihtiyacında, • 150.000 TL'lik kısmı ise Trio Teknik'in işletme sermayesi ihtiyacında kullanılacaktır.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Şirketimizin 13.09.2019 tarih ve 28 sayılı yönetim kurulu kararı ile Ral Yapı Mühendislik A.Ş.'nin hisselerinin tamamının 37.000.000 TL bedelle satın alınmasına ve satın alma işleminin finansmanı için de Şirketimizin 21.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %200 oranında bedelli olarak 42.000.000 TL nakden artışla 63.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 12. maddesinin 6. fıkrası gereğince yapılacak bedelli sermaye artırımından elde edilecek fonun şirketin mevcut sermayesini aşması ve ilişkili taraflara olan ve ortaklığa nakit dışındaki varlık devirlerinden kaynaklanan borcun ödenmesinde kullanılacak olması sebebiyle söz konusu işlemin önemli nitelikte işlem arasında sayılması doğrultusunda, söz konusu %200 oranındaki bedelli sermaye artırımına ilişkin karar

24 Ağustos 2020

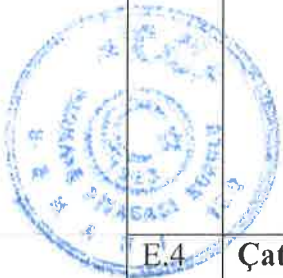


İFO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
 Varlık Mah. Vakıf Sok. No: 119 Eminahmetli ANKARA
 Tel: 0312 335 06 28 Faks: 0312 335 06 18
 Kızılbey V.C. 0312 335 06 18
 Tic. Sic. No: 2717 Mersis No: 077800510000013

İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Kurşentepe Mah. Mecidiyeköy Sok. No: 14
 Kat: 3-9 Mecidiyeköy - Şişli - İSTANBUL
 Tel: 0212 319 26 00 Faks: 0212 321 84 26
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787

		Şirketin 08.10.2019 tarihli olağanüstü genel kurulunda onaylanmış ve ayrılma hakkı süreci de tamamlanmış, bununla birlikte şirketin kayıtlı sermaye tavanının 50.000.000 TL'den 90.000.000 TL'ye çıkarılması da alınacak sermaye artırımının koşulu olarak yerine getirilmiştir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortaklarımızın %200 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları 1 TL nominal değerli pay için 1 TL'den kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olup, izahname ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilerek kamuya duyurulacaktır. Bitiş tarihinin resmi tatile denk gelmesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, rüçhan haklarını rüçhan hakkı kupon pazarında satış süresi içinde satabilirler. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nun II – 5.2 Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak olup, paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır. Tasarruf sahiplerine satışın süresi 2 iş günüdür. Tasarruf sahiplerine satış sürecinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek duyuru metninde belirtilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımı ve kalan payların Borsa'da halka arzından sonra satılamayan pay kalması halinde, payların Borsa'da satış süresinin bitişini takip eden 3 (üç) iş günü içinde halka arz fiyatının ortalamasından aşağı olmamak üzere Rıza Kandemir tarafından bedelleri tam ve nakden ödenerek satın alınacaktır.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza	Sermaye artırımı ile birlikte ihraççı şirket olan Ral Yatırım Holding sermaye elde edecek olup, sermaye artırımından elde edilecek fon Ral Yapı Mühendislik A.Ş.'nin tüm paylarının satın

24 Ağustos 2020



RAL YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
 Karlık Mah. Akacak Sok. No: 10 Kat: 5
 Tel: (0312) 336 06 28 Faks: (0312) 336 06 10
 İzmitbey Y.D. 0651000
 Tic.Sic.No: 409717 Mersis No: 07000510000013

RAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 106. Mah. Mecidiyeköy Sok. No: 14
 Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli - İSTANBUL
 Tic.Sic.No: 272233 Tic.Sic.No: 272233
 0212 319 26 00 Faks: 0212 319 26 00
 Boğaziçi Kurumlar Y.D. 4 000 6787

	ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	alınmasının finansmanında ve şirket ile bağlı ortaklarının işletme sermayesi ihtiyacında kullanılacaktır. Sermaye artırımına aracılık eden İfo Yatırım ise aracılık komisyonu elde edecektir.
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'nın unvanı Ral Yatırım Holding A.Ş.'dir. SPK'nın VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 19. maddesinin 12. fıkrası çerçevesinde Şirketin hakim ortaklarından Rıza Kandemir ve Ahmet Zorlu tarafından yeni pay alma haklarının tamamının kullanılacağına ilişkin taahhütname verilmiş olup, ayrıca rüçhan haklarının tamamını kullanmaları sonucunda elde edecekleri paylarını 2 yıl süreyle Borsa'da satmayacaklarını, bahsi geçen payların Borsa dışında mevzuat hükümlerine uygun olarak satılması halinde, borsa dışında satılan payları alanların da sınırlamaya tabi olduğu hususunu ilgili kişilere bildirecekleri husunda da taahhütname verilmiştir.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda sulanma etkisi; Mevcut ortaklar için %1,89 olacak olup, 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı 0,0194 TL'dir. Şirketin ana pay sahipleri dışındaki pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa'da satılması durumunda sulanma etkisi; Mevcut ortaklar için %167,00 (Pozitif) olup, sulanma etkisinin miktarı 1,7096 TL, yeni ortaklar için ise %64,90 karşılığı 5,0534 TL olacaktır.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Sermaye artırımına aracılık edecek İFO Yatırım'ın yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri gider bulunmamaktadır.

24 Ağustos 2020

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri:



RAL YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yeni Halka Arzı İçin
Tic. Sic. No: 270900
Kısmi V.D. 478 003 678
Tic. Sic. No: 270900 / Tarih: 01.07.2018

İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. İçişleri Bakanlığı Yolu C-1
Kat:8-9 / Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tel:0212 311 26 00 Fax:0212 324 84 27
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 678
Merkezi No:0478 0039 7979 0011

31.12.2017 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Birleşim Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından, 31.12.2018 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Bilgi Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından ve 31.12.2019 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar ise Mega Global Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Birleşim Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	
Sorumlu Denetçi	Ergun Şenlik
Adresi	Mehmet Akfan Sok. No:57 K:3 Koşuyolu – Kadıköy / İstanbul
Telefon	(0216) 340 72 55-57
Fax	(0216) 340 72 56
İnternet Adresi	www.bbdenetim.com
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Hazlems Fenton, İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

Bilgi Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	
Sorumlu Denetçi	Ercan İsmail ÜNAL
Adresi	Mecidiyeköy Mahallesi, Akıncıbayırı Sok. Şükür İş Merkezi D:10, 34394 Şişli/İstanbul
Telefon	(0212) 288 42 61
Fax	(0212) 288 43 61
İnternet Adresi	www.bilgidenetim.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

Mega Global Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.	
Sorumlu Denetçi	Birsen UÇAR
Adresi	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sk. Aktas Villaları No:49/D Üsküdar/İstanbul
Telefon	(0216) 520 00 90
Fax	(0216) 520 00 99
İnternet Adresi	www.globaldenetim.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Impact International, İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

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

31.12.2017 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetim şirketi Birleşim Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. iken, Şirket denetim komitesinin önerisi ve yönetim kurulu kararının genel kurulda onaylanması ile birlikte 2018 yılında değişiklik yapılarak bağımsız denetim şirketi olarak Bilgi Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. seçilmiştir.

2019 yılına ilişkin bağımsız denetim hizmeti için Şirket denetim komitesinin önerisi ve yönetim kurulu kararının 27/03.2019 tarihinde yapılan genel kurulda onaylanması üzerine 2019 yılı için değişiklik yapılarak Mega Global Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. seçilmiştir.



RAE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
V. Cih. Mah. Y. Cih. Sok. No: 1 Kat: 10 34394 Şişli/İstanbul
Tel: 0312 335 06 28 (PBX) 10 Hattı (0312) 335 06 18
E-posta: bilgi@raeyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 29717 Mersis No: 01700510000010

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
V. Cih. Mah. Mecidiyeköy Kat: 9 No: 14
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli/İstanbul
Tel: 0212 319 25 00 Fax: 0212 327 84 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 178 003 6787
E-posta: No: 0212 319 25 00

2020 yılına ilişkin bağımsız denetim hizmeti için Şirket denetim komitesinin önerisi ve yönetim kurulu kararının 27.03.2020 tarihinde yapılan genel kurulda onaylanması üzerine 2020 yılı için değişiklik yapılarak Akademik Bağımsız Denetim A.Ş. seçilmiştir.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)		Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Finansal Tablo Türü		Konsolide		Konsolide Olmayan
Dönem		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Dönen Varlıklar		21.678.238	19.408.946	2.714.987
Nakit ve Nakit Benzerleri		698.447	29.188	3.383
Ticari Alacaklar		4.849.753	14.430.037	0
Diğer Alacaklar		13.484.495	422.891	676.427
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Alacaklar		242.178	0	0
Stoklar		383.479	0	0
Diğer Dönen Varlıklar		81.045	2.554.455	19.815
Duran Varlıklar		6.205.832	5.343.674	12.029.421
Ticari Alacaklar		0	0	10.925.543
Maddi Duran Varlıklar		4.240.843	4.661.100	2.301
Peşin Ödenmiş Giderler		1.018.000	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı		891.159	629.110	1.049.455
Toplam Varlıklar		27.884.070	24.752.620	14.744.408
Kısa Vadeli Yükümlülükler		5.383.484	3.262.439	1.109.343
Kısa Vadeli Borçlanmalar		803.852	20.558	0
Ticari Borçlar		2.613.029	2.247.811	14.993
Diğer Borçlar		1.423.214	614.000	723.886
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		281.240	170.865	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		88.997	40.416	357.906
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.003.412	68.832	409.093
Uzun Vadeli Borçlanmalar		818.717	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		135.163	68.832	409.093
Özkaynaklar		21.497.174	21.421.349	13.225.972
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		21.497.174	21.421.349	13.225.972
Ödenmiş Sermaye		21.000.000	21.000.000	21.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		41.572.733	41.572.733	41.572.733
Geri Alınmış Paylar (-)		-289.643	-140.697	-93.683
Paylara İlişkin Primler		316.702	316.702	294.296
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		-1.201.595	-1.148.757	-1.148.418
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		69.852	69.852	69.852
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-2.383.870	-2.383.870	0
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		-37.864.614	-40.468.808	-50.237.840
Net Dönem Karı		277.609	2.604.194	1.769.032
Toplam Kaynaklar		27.884.070	24.752.620	14.744.408

24 Ağustos 2020

KAR veya ZARAR TABLOSU (TL)		Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Dönem		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Hasılat		3.622.508	8.721.015	0
Satışların Maliyeti		-3.121.070	-5.575.300	0
Brüt Kar / Zarar		501.438	3.145.715	0
Eşas Faaliyet Karı / Zararı		-1.242.562	1.948.074	-878.594
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)		-1.242.562	1.948.074	-878.594
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / Zararı		364.633	2.825.367	1.129.009

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri	-87.024	-221.173	640.023
Dönem Karı / Zararı	277.609	2.604.194	1.769.032
Ana Ortaklık Payları	277.609	2.604.194	1.769.032
Pay Başına Kazanç / Kayıp	0,0132	0,1240	0,0842

RASYOLAR	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	4,03	5,95	2,45
Likidite Oranı (Dönen Varlıklar – Diğer Alacaklar - Stoklar – Peşin Ödenmiş Giderler - Diğer Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	1,08	4,43	0,00
Özkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	3,37	6,43	8,71
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler / Toplam Kaynaklar	0,23	0,13	0,10
Özsermaye Karlılığı (Net Kar / Özkaynaklar)	1,29%	12,16%	13,38%
Alacak Tahsil Süresi (Ortalama Ticari Alacaklar/Net Satışlar*365) - Gün	971	302	-
Stok Devir Süresi (Ortalama Stoklar / Satışların Maliyeti *365) - Gün	22	0	-
Borç Ödeme Süresi (Ortalama Ticari Borçlar / Satışların Maliyeti *365) - Gün	284	74	-

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

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

- İhraççı, holding statüsünde olması nedeniyle doğrudan kendisine ait bir üretim veya hizmet faaliyeti bulunmadığından, İhraççının faaliyet sonuçları yatırım yapacağı iştiraklerinin başarı ve performansına bağlı olacaktır.
- İhraççının paylarının tamamını aldığı Trio Teknik, Hera Teknik ve satın almış olduğu Fore Kazık İş Makinesi aracılığıyla üstlendiği ya da üstleneceği inşaat & taahhüt segmentindeki faaliyetlerine ilişkin risklere maruz kalabilir.
- İhraççının fonun kullanım yerlerine ilişkin raporda da belirtildiği üzere grup şirketi olan Ral Yapı Mühendislik'e iştirak edilecek olup, Ral Yapı'nın üstlendiği ya da üstleneceği inşaat & taahhüt projelerine ilişkin risklere maruz kalabilir.
- İhraççının 2018 yılında satın aldığı ancak mevcut durum itibarıyla aktif faaliyeti olmayan Mermer İşletme Tesisi'ne bağlı olarak finansal tablo dönemleri itibarıyla herhangi bir geliri bulunmamaktadır.

İhraççının bağlı ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin riskler:

- Üstlenilen taahhüt işlerinde iştirakler kaynaklı olmayan sebeplerle projenin tamamlanma süresi uzayabilir, bu durumda iştiraklerin proje kapsamında öngörülen maliyetleri sabit tutarlar üzerinden dolayı artabilir, projenin karlılığı azalarak iştiraklerin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir.
- Taahhüt işleri ile ilişkili meydana gelebilecek iş kazaları ve iş sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulamalar sonucu iştirakler tazminat ödemek durumunda kalabilir.
- Taahhüt segmentinde devam eden projeler bitirildikten sonra tekrar ihale kazanılamaması durumunda gelecek dönemlerde hakediş bağlanmış sözleşme geliri elde edilemeyebilir.

24 Ağustos 2019



YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yatırım Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic.Sic.No: 409117 Şifre: 01700351000013

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic.Sic.No: 409117 Şifre: 01700351000013

- İştiraklerin üstlendiği taahhüt projelerinde kullanılan hammaddelerin temininde yaşanabilecek aksaklık ve maliyet artışları, iştiraklerin faaliyetlerini ve finansal performansını olumsuz etkileyebilir.
- Döviz kurlarındaki yükseliş maliyetlerde artışa yol açması sebebiyle iştiraklerin gelir ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- İştiraklerin diğer girdi maliyetlerindeki artış iştiraklerin faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- İştiraklerin üstlendiği projelerde artış olması ve maliyetler ile hakedişler arasında vade uyumsuzluğu oluşması halinde iştirakler ek işletme sermayesine ihtiyaç duyabilir.
- İştiraklerin faaliyetlerinin yurt içinde yoğunlaşması sebebiyle, satışlar yurt içi talebe duyarlı olup, genel ekonomik görünümdeki bozulmalar iştiraklerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- İştiraklerin taahhüt segmentinde proje bazlı faaliyet göstermesi nedeniyle satış gelirlerinde proje bazlı yoğunlaşma riski söz konusu olabilir.
- İştirakler kamu ağırlıklı iş yapmasına karşılık, müşterilerinin ödeme yükümlülüklerini zamanında yerine getirememesi, vadelerin uzaması halinde, iştiraklerin nakit akımları negatif etkilenebilir, bu doğrultuda İştiraklerin mali durumu olumsuz etkilenebilir, işletme sermayesi ihtiyacı artabilir.
- Doğal afet, virüs veya salgın hastalık gibi durumların ortaya çıkması iştiraklerin faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir, çalışanların yaralanması, ölümü veya zarar görmesi faaliyetlerinde aksamaya sebep olabilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

İhraççının holding statüsünde olması sebebiyle yatırım yapılabilecek şirketlerin faaliyet gösterdiği sektörlerin olumsuz etkilenebileceği teknik ve pazar şartları ile mevzuatsal, politik ve ekonomik gelişmeler ilgili sektördeki şirketlerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

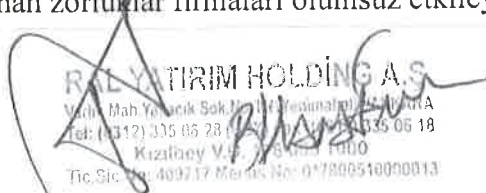
İhraççının 2018 yılı Haziran ayında iştirak ettiği şirketlerin inşaat & taahhüt sektöründe faaliyet göstermesi sebebiyle, söz konusu sektörlerle ilişkin risklere aşağıda değinilmiştir.

İnşaat Sektörüne İlişkin Riskler

- İnşaat sektöründe kalitesiz üretimler olması sektörün güvenilirliğini negatif etkileyebilir.
- Sektörde istihdamın mevsimlik yapısı ve yoğun taşeron kullanılması kayıt dışı istihdamı artırarak rekabet koşullarını bozabilir.
- Mesleki eğitimlerin yetersiz olması ve talep görmemesi nedeniyle mesleki belgesi olmayan işgücünün yoğunluğu işverenin istediği nitelikte işgücüne ulaşmasını zorlaştırabilir, sektörün verimini ve kalitesini düşürebilir.

Mesleki yeterliliğini kanıtlamış nitelikli işgücü eksikliği, sektörde yüksek iş kazaları oranının devam etmesine neden olabilir.

- İnşaat sektöründe faaliyet gösteren firmaların proje üstlenirken teminat mektubu temininde yaşanan zorluklar firmaları olumsuz etkileyerek maliyetlerini yükseltebilir.



Taahhüt Sektörüne İlişkin Riskler

- Sektörde artan rekabet nedeniyle ihale yoluyla üstlenilen işlerde aşırı düşük teklif verilerek projelerin alınması kar marjlarının baskılanmasına, faaliyetlerin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.
- Teklif aşamasında düzenleyici kurumlar tarafından istenen teminat mektuplarının iade sürelerinin uzaması sektördeki şirketlerin banka limitlerini doldurarak, şirketleri ek maliyetlere katlanmak zorunda bırakmakta, ayrıca firmaların teminatlarını etkin kullanma gereksinimlerini ortaya çıkardığından ihalelere girerken şirketlerin ihtiyatlı davranarak bazı potansiyel projelere teklif verememesine ve potansiyel projeleri üstlenememesine neden olabilmektedir.
- Taahhüt sektöründe faaliyet gösteren firmaların projenin yüklenilmesini takiben ihale şartnamelerinde olabilecek değişiklikler, işin tamamlanma süresinin uzatılması, ödeme planlarındaki olası aksamalar ile süreç içerisinde oluşabilecek ek maliyetler sektörde faaliyet gösteren firmaların nakit akımlarını ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Taahhüt sektöründe projelerin üstlenilme aşaması öncesinde gerekli titizlikte ve önemde hazırlıkların yapılmaması halinde, üstlenilen projedeki öngörüler ile gerçekleştirmeler farklılaşabilir, şirketler söz konusu durumdan olumsuz etkilenebilir.
- Üstlenilen projelerin tamamlanma sürecinin uzunluğu, maliyetlerin öngörülebilirliğini azaltarak, projeden istenen verimlilik ve karlılığının elde edilmesine engel olabilir.

Ortak Sektör Riskleri

- Dünyada ve Türkiye’de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Türkiye’de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir.
- Deprem ve doğal afetler sektördeki şirketlerin faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar sektördeki şirketlerin faaliyetlerine olumsuz yansiyabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

5.3.1. İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

24 Ağustos 2020 6362 sayılı SPKn.’nın 19’uncu maddesi hükmü ve SPK’nın II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca;

- Halka açık ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar.
- Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

RAİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Nispetiye Mah. Nispetiye Sok. No: 11/1 Yenisöğütler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: (0212) 333 06 00 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Kızılköy/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic.Sic.No: 409710 Mersis No: 077800510000011

RAİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Mecidiyeköy/Beşiktaş/İSTANBUL
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 319 25 00 Fax:0212 319 25 01 26
Bağcısız Kontrolör M.D. 47 0003 6187
Mersis No:0473 0035 7000 0011

- Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine ve ortaklık çalışanlarına kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kar payı ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.
- Halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.
- Kar payı, anılan Tebliğ'de öngörülen esaslara uyulmak ve dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.
- Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan finansal tablolar dikkate alınarak hesaplanan "net dağıtılabilir dönem karı" ile TTK ve Vergi Yasaları kapsamında hazırlanan finansal tablolara göre hesaplanan "net dağıtılabilir dönem karı"ndan düşük olan "net dağıtılabilir dönem karı" olarak dikkate alınır ve SPK mevzuatı dahilinde temettü dağıtım işlemleri gerçekleştirilir.
- Sermaye piyasası mevzuatı dahilinde kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğu bu zararlar mahsup edinceye kadar İhraççı kar dağıtımını yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımını zorunlu değilse, ortaklar genel kurulu kar dağıtıp dağıtmama konusunda karar verebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır.

Kar Payı Geliri: Şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir.

5.3.2. İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda İhraççının paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Bunlara ek olarak pay sahipleri, İhraççının kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, İhraççının tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. İhraççının tasfiyesi halinde ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

Gelecek dönemlerde İhraççı tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları ve ana pay sahipleri tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir. Bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.

Sermaye Kazancı: Zaman içinde payın değerinde (alım fiyatına göre) meydana gelen artıştan (payın elden çıkartılması/satılması yoluyla) elde edilen gelirdir. İhraççının finansal



RAI YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Varlık İhale, Yabancı Yatırım ve Menkul Değerler
Tel: 0312 335 00 26 - 335 00 27 - 335 00 28 - 335 00 18
Etiler, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic.Sic.No: 203717 / Mersis No: 017805510000013

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 324 84 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 028 003 6787
Mersis No: 0478 0036 7370 0011

performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle pay fiyatı düşebilir.

5.4. Diğer riskler:

5.4.1. Sermaye Riski

Net Borç / Toplam Sermaye oranının yüksekliği İhraççının finansal borçlarını ödeme riskini göstermektedir. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam Sermaye ise özkaynaklara net borcun eklenmesiyle hesaplanır.

Ortaklığın finansal tablo dönemleri itibarıyla Net Borç/Toplam Sermaye oranı aşağıdadır:

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Net Borç	5.688.449	3.302.083	1.515.053
Toplam Sermaye	27.185.623	24.723.432	14.741.025
Borç / Sermaye Oranı	20,9%	13,4%	10,3%

İhraççının net borcu 2017 yılında 1,5 milyon TL iken 2018 yılında 2017 yılına göre %118 artışla 3,3 milyon TL'ye, 2019 yılında ise 2018 yılına göre %72,3 artışla 5,7 milyon TL'ye yükselmiştir. Net borçtaki artışta bağlı ortaklıkların konsolidasyonu ile birlikte artan ticari faaliyetlerine bağlı olarak finansal ve ticari borçluluğundaki artış etkili olmuştur. İhraççının net borç / toplam sermaye oranı 2017 yılındaki %10,3'ten 2018 yılında %13,4'e, 2019 yılında da %20,9'a yükselmiştir. Ortaklığın 31.12.2019 dönemi itibarıyla net borcu 5,7 milyon TL olup, 21,5 milyon TL tutarındaki özkaynakları sebebiyle yükümlülüklerini karşılayamama riski bulunmamaktadır. İhraççının yükümlülüklerini zamanında gerektiği gibi karşılayamaması halinde finansal durumu ve faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

5.4.2. Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle İhraççının finansal bir kayba uğraması riskidir. İhraççının kredi riski esas olarak ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan ticari ve diğer alacaklarından kaynaklanmaktadır.

31.12.2019 dönemi itibarıyla ilişkili taraflardan 2.113.945 TL (31.12.2018: 10.209.228 TL, 31.12.2017: 0 TL) ve ilişkili olmayan taraflardan 2.735.808 TL (31.12.2018: 4.220.809 TL, 31.12.2017: 0 TL) ticari alacağı, ilişkili taraflardan 12.467.877 TL (31.12.2018: 173.174 TL, 31.12.2017: 11.600.000 TL) ve ilişkili olmayan taraflardan 1.016.618 TL (31.12.2018: 249.717 TL, 31.12.2017: 2.376 TL) diğer alacağı, bankalarda da 698.447 TL (31.12.2018: 29.188 TL, 31.12.2017: 3.383 TL) mevduatı bulunmaktadır. İhraççının 31.12.2019 dönemi itibarıyla vadesi geçmiş ve tamamı için karşılık ayrılmış 2.071.464 TL (31.12.2018: 1.919.423 TL, 31.12.2017: 1.604.993 TL) ticari ve 104.459 TL (31.12.2018: 104.459 TL, 31.12.2017: 104.459 TL) diğer alacağı bulunmaktadır. Şüpheli alacaklar içerisinde ilişkili taraf alacağı bulunmamaktadır.

İhraççının vadesi geçtiği halde karşılık ayrılmayan alacağı bulunmamaktadır.

İhraççının ilişkili taraflardan diğer alacağı mevcut durum itibarıyla 7 milyon TL'ye gerilemiştir.

24 Ağustos 2020



İNVESTİTİON HOLDİNG A.Ş.
Yatırıçılar Mah. Yataklık Sok. No: 11/1 Kat: 11
Tel: (0312) 335 56 20 (Pbx) Faks: (0312) 335 06 18
E-posta: info@inveinvest.com.tr
Tic. Sic. No: 29717 Mersis No: 078000100000017

İNVESTİTİON MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırıçılar Mah. Mecidiyeköy Kat: 8-9
Tic. Sic. No: 29717 Mersis No: 078000100000017

5.4.3. Likidite Riski

Likidite riski, İhraççının net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilir, İhraççının kredibilitesinin bozulması halinde ihtiyaç halinde fonları sağlayamaması ve kaynak maliyetinin artması durumunda İhraççı zararlarla karşılaşabilir.

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Dönen Varlıklar	21.678.238	19.408.946	2.714.987
Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.383.484	3.262.439	1.109.343
Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler	4,03	5,95	2,45

İhraççının 31.12.2019 dönemi itibariyle 4.036.243 TL tutarında 3 aydan kısa vadeli türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülükleri bulunmakta olup, bu tutarın 2.613.029 TL'si ticari borç, 1.423.214 TL'si ise diğer borçlardan oluşmaktadır.

İhraççının 31.12.2017 dönemi itibariyle finansal borcu olmamakla birlikte, 31.12.2018 ve 31.12.2019 dönemleri itibariyle tamamı TL cinsinden olan finansal borçlarının detayı aşağıda gösterilmektedir.

Finansal Borçlar (TL)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli Borçlanmalar	803.852	20.558	0
Banka Kredileri	803.852	20.558	0
Uzun Vadeli Borçlanmalar	818.717	0	0
Banka Kredileri	818.717	0	0
Toplam	1.622.569	20.558	0

Finansal borçların ödeme takvimine göre detayı ise aşağıda gösterilmektedir.

Finansal Borçlar	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
0 - 1 Yıl	803.852	20.558	0
1 Yıl Üzeri	818.717	0	0
Toplam	1.622.569	20.558	0

5.4.4. Piyasa Riski

5.4.4.1. Yabancı Para Riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle döviz cinsinden yükümlülüğü bulunmamakla birlikte, döviz cinsinden varlıklarının Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruz kalmaktadır.

İhraççı ABD Doları ve Euro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı Para Pozisyonu	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Döviz Varlıkları	1.183.495	1.000.048	420
Döviz Yükümlülükleri	0	0	0
Net Döviz Pozisyonu	1.183.495	1.000.048	420
Kurlarda %10 Düşüş Olması Halinde Kara Etkisi	-118.350	-100.005	-42

24 Ağustos 2020



KALYATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Varlık Menkul Değerler A.Ş.
Tel: (0312) 333 05 28 (Faks: 0312) 333 05 18
E-posta: bilgi@kalya.com.tr
Tic. Sic. No: 495017 Mersis No: 017800510000013

KALYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kızıltepe Mah. Mecidiyeköy - Şişli - İstanbul
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli - İstanbul
Tel: 0212 319 36 00 Faks: 0212 319 36 01
Boğaziçi Kurumlar Y.D. 47 005 67 37
Mersis No: 0478 0036 779 001

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle sınırlı tutarda net döviz fazlası olması sebebiyle kurlarda düşüş olması halinde finansal tablolara negatif etkisi olacaktır.

5.4.4.2. Faiz Oranı Riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişimler piyasadaki fiyatların değişmesine dolayısıyla finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşturabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. Ortaklığın faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, değişken faiz oranlı finansal yükümlülüklerine bağlı olmakla birlikte İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle değişken faizli finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

5.4.5. Makroekonomik Riskler

- Başta gelişmiş ülke merkez bankalarının parasal genişleme ve faiz oranlarına ilişkin politika kararlarının ve geleceğe ilişkin beklentilerinin kurlar ve iktisadi büyüme kanalları aracılığıyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkilemesi söz konusu olabilir.
- Dünyada ve Türkiye’de yaşanabilecek ekonomik, siyasi, jeopolitik ve pandemik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşulları yoluyla İhraççının faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

5.4.6. Ana pay sahipleri ile diğer pay sahiplerinin menfaatlerinin çatışma riski

İhraççının yönetim hakimiyetine Rıza Kandemir ve Ahmet Zorlu sahip olup, söz konusu yönetim hakimiyeti şirket sermayesinde sahip oldukları sırasıyla %38,83 ve %22,88 pay olmak üzere toplam %61,71 paya sahip olmalarından ve birlikte hareket etmelerinden kaynaklanmaktadır.

Şirketin hakim ortakları Rıza Kandemir ve Ahmet Zorlu birlikte şirket sermayesinin %61,71’ine sahip olmaları sebebiyle yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, temettü dağıtımı ve yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemleri bu doğrultuda kontrol edebileceklerdir. Ana pay sahiplerinin çıkarlarının azınlık pay sahiplerinin çıkarları ile çelişmesi durumunda verecekleri kararlar azınlık pay sahiplerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççının ticaret unvanı Ral Yatırım Holding Anonim Şirketi olup, kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	Varlık Mah. Yakacık Sok No:11/1 Yenimahalle/Ankara
Ticaret Sicil Müdürlüğü	Ankara
Ticaret Sicil Numarası	409717

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

Ral Yatırım Holding Anonim Şirketi, 27.08.1976 tarihinde Ban Brode ve Band Sanayi Ticaret A.Ş. unvanıyla Bursa’da süresiz olarak kurulmuş olup, unvanı 04.06.1987 tarihinde Gürekin Boya



RAL YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yakacık Mah. Yakacık Sok. No: 11/1 Yenimahalle/Ankara
Tel: (0312) 319 26 00 Fax: (0312) 319 26 04
E-posta: bilgi@ralyati.com.tr
Tic. Sic. No: 409717 Mersis No: 08060100000013

RAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tepe Mah. Mecidiyeköy Cad. No: 14
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 04
Bağışıklı Kurumlar V.D. 08 003 0787
Mersis No: 08060100000013

ve Kimya Maddeler Ticaret ve Sanayi A.Ş. olarak, 23.01.1990 tarihinde Bisas Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak, 21.03.2018 tarihinde ise Ral Yatırım Holding A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

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	Varlık Mah. Yakacık Sok No:11/1 Yenimahalle/Ankara
Telefon ve Faks Numaraları	Telefon: +90 (312) 335 06 28 Faks: +90 (312) 335 06 18
İnternet Adresi	www.ralyatirim.com

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 faaliyetlerine işlevsellik katmak ve ihraççının ana pay sahiplerinin inşaat & taahhüt sektöründeki tecrübelerinden faydalanmak adına 2018 yılının Haziran ayında ilişkili taraf şirketleri Trio Teknik ve Hera Teknik paylarının tamamını satın almıştır.

Şirket Adı/Unvanı	Kuruluş Yeri	Faaliyet Konusu	İlk Yatırım Tarihi	Toplam Yatırım (TL)	İştirak Oranı (%)	Oy Kullanım Gücü (%)	Finansman Yöntemi	Çıkış Tarihi
Trio Teknik Yapı A.Ş.	Türkiye	İnşaat, Taahhüt	08.06.2018	3.500.000	100,00%	100,00%	Özkaynak	Devam Etmekte
Hera Teknik Yapı A.Ş.	Türkiye	İnşaat, Taahhüt	22.06.2018	11.000.000	100,00%	100,00%	Özkaynak	Devam Etmekte

Trio Teknik Yapı A.Ş.

Trio Teknik, 29.06.2011 tarihinde Trio Teknik Yapı Mühendislik İnşaat Otomotiv Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi olarak kurulmuş olup, 16.11.2017 tarihinde tür değiştirmek suretiyle mevcut unvanı olan Trio Teknik Yapı A.Ş. olarak anonim şirkete dönüşmüştür. Şirket mevcut durum itibariyle inşaat & taahhüt alanında faaliyet göstermektedir.

İhraççı tarafından 08.06.2018 tarihinde Trio Teknik paylarının %100'ü 3,5 milyon TL'ye Ahmet Zorlu, Rıza Kandemir, Atahan Yasin Aras'tan satın alınmıştır. Satın alma bedeli özkaynaklarla karşılanmıştır.

30.08.2018 tarihinde Trio Teknik ile grup şirketi Ral Yapı'nın %50 oranında iştiraki olan Ral Academia Eğitim Kurumları A.Ş. (Ral Acedemia) arasında, Ral Academia'ya ait Ankara ili Yenimahalle ilçesinde yapılacak olan 800 öğrenci kapasiteli 11.000.000 TL tutarında tahmini keşif bedeli olan okul inşaatı işinin maliyet + %15 kar karşılığı ile yapılması için anlaşmaya varılmış olup, söz konusu okul binasının bulunduğu arsanın 3'te 2'si Ral Yapı Mühendislik'e, 3'te 1'i ise A7 Yapı Yatırım İnşaat Otomotiv Madencilik San. ve Tic. Ltd. Şti. (A7 Yapı)'ne aittir. Konu ile ilgili olarak Ral Acedemia'nın söz konusu okul binasında gerçekleştireceği eğitim faaliyetleri kapsamında, Global Kıbrıs Eğitim Hizmetleri A.Ş.'den lisans alımına ilişkin franchising sözleşmesi 24.01.2020 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu okul projesinin %98'i tamamlanmış olup 2020-2021 dönemi için öğrenci kayıtları alınmaya başlanmıştır. Ral

24 Ağustos 2020



Varlık Mah. Yakacık Sok. No: 11/1 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 270917 Mersis No: 072800510000017
Tic. Sic. No: 270917 Mersis No: 072800510000017

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kut: 8-2 Mecidiyeköy - Şişli/İS M/35
Tel: 0212 319 35 00 Fax: 0212 319 35 06
E-posta: bilgi@menkul.com.tr

Acedemia tarafından, söz konusu okul binasının Ral Yapı Mühendislik ve A7 Yapı'dan kiralanması ise Temmuz ayında yapılmış olup, söz konusu kiralamaya ilişkin kira bedeli aylık 100.000 TL'nin altına düşmeyecek şekilde "Yıllık cironun %15'i/12 ay" olarak belirlenmiştir. Aylık sabit minimum kira bedeli için Yıllık TEFE ve TÜFE ortalaması baz alınarak artış yapılması planlanmaktadır.

Trio Teknik'in 31.12.2019 dönemi itibariyle özet bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Ticaret Unvanı	Faaliyet Alanı	Sermayesi	Aktifler	Özkaynaklar	Olağan Faaliyetlerden Kar / Zarar	Kurulduğu Ülke	Sermaye Taahhüdü
Trio Teknik Yapı A.Ş.	İnşaat, Taahhüt	3.000.000	8.762.657	4.753.250	1.260.886	Türkiye	Yoktur

Hera Teknik Yapı A.Ş.

Hera Teknik, 08.08.2012 tarihinde Hera Teknik Konut Yapı Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti olarak kurulmuştur. 30.01.2018 tarihinde tür değiştirmek suretiyle limited şirketten anonim şirkete dönüşmüş olup, nihai ticaret unvanı olan Hera Teknik Yapı A.Ş. olarak değişmiştir. Şirket mevcut durum itibariyle inşaat & taahhüt alanında faaliyet göstermektedir.

Hera Teknik, "T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Uşak Merkez Kentsel Yenileme Projesi 1.Etap 1.051 adet konut, 126 adet dükkan, 1'er adet 750 kişilik cami, 24 derslikli ilköğretim okulu ve sağlık ocağı inşaatları ile altyapı ve çevre düzenlemesi işi" projesini alt taşeron olarak yürütmüş ve projenin geçici kabulü 17.08.2017 tarihinde gerçekleştirilmiş olup, kesin kabul 17.06.2019 tarihinde gerçekleşmiştir. Söz konusu proje ile birlikte şirket 80,9 milyon TL tutarında iş deneyim belgesine sahip olmuştur.

İhraççı tarafından 22.06.2018 tarihinde Hera Teknik paylarının %100'ü Ahmet Zorlu, Rıza Kandemir, Atahan Yasin Aras'tan 11,0 milyon TL'ye satın alınmış olup, satın alma bedelinin tamamı özkaynaklarla karşılanmıştır.

Hera Teknik'in 31.12.2019 dönemi itibariyle özet bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Ticaret Unvanı	Faaliyet Alanı	Sermayesi	Aktifler	Özkaynaklar	Olağan Faaliyetlerden Kar / Zarar	Kurulduğu Ülke	Sermaye Taahhüdü
Hera Teknik Yapı A.Ş.	İnşaat, Taahhüt	7.500.000	14.106.690	10.848.100	-70.969	Türkiye	Yoktur

Hera Teknik 09.01.2020 tarihinde, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 31.10.2019 tarihinde düzenlenen "Kahramanmaraş İli Dulkadiroğlu İlçesi 624 Adet Konut 1 Adet Ticaret Merkezi ve 1 Adet Cami İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İkmal İşİ Yapım İşİ" kapsamında 97.460.000 TL ihale bedelli sözleşme imzalamıştır.

İhraççı tarafından finansal tablo dönemleri itibariyle sürdürülebilir karlılığının devam ettirilmesi ve büyüme hedefleri doğrultusunda faaliyet alanının genişletilmesi amacı ile 05.12.2018 tarihli

RAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Varlık Mah. Yakarlar Sok. No: 1 Kat: 3. Kat / Beşiktaş / İSTANBUL / ANKARA
Tel: (0312) 335 00 20 / Pbx: (0312) 335 00 13
Kızılay Y.D. 178 005 1000
Tic.Sic.No: 409717 Şirket Sic. No: 017800510000013

RAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy / Beşiktaş / İSTANBUL
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tel:0212 319 25 00 Fax:0212 324 84 26
Rehberici Kurumlar Y.D. 478 003 6797

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurumun Mah. Mecidiyeköy Çakırlı No:14
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli/İstanbul
Tic. Sic. No:212 319 26 00 Fax:0212 319 26 25
Boğaziçi Kurumları M.Ş. 47.000 6137
Mersis No:0478 0036 1000 0014

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 12. maddesinin 6. fıkrası gereğince yapılacak bedelli sermaye artırımından elde edilecek fonun şirketin mevcut sermayesini aşması ve ilişkili taraflara olan ve ortaklığa nakit dışındaki varlık devirlerinden kaynaklanan borcun ödenmesinde kullanılacak olması sebebiyle söz konusu işlemin önemli nitelikte işlem arasında sayılması doğrultusunda, söz konusu %200 oranındaki bedelli sermaye artırımına ilişkin karar Şirketin 08.10.2019 tarihli olağanüstü genel kurulunda onaylanmış ve genel kurulda konu ile ilgili gündem maddesi için olumsuz oy kullanarak muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerine 5,3265 TL'den ayrılma hakkı kullandırılarak ayrılma hakkı süreci tamamlanmıştır.

İhraççının 29.07.2020 tarih ve 23 sayılı kararı ile işbu sermaye artırımından elde edilecek fonun 37 milyon TL'lik kısmı ile Ral Yapı Mühendislik A.Ş. payları satın alınacaktır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

Ral Yatırım Holding A.Ş., 1976 yılında Bandsan Brode ve Band Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanı ile brode ve tekstil mamülleri imalatı ile iştigal etmek üzere Bursa'da kurulmuş olup, unvanı 1987 yılında Gürekin Boya ve Kimya Maddeler Ticaret ve Sanayi A.Ş. olarak, 1990 yılında ise Bisaş Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak değiştirilerek faaliyet konusu ise tekstil imalatı ve ticareti olmuştur. 2018 yılında ise Şirketin yapısı holdinge çevrilerek, unvanı Ral Yatırım Holding A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

2009 yılına kadar tekstil dokuma ve boyahane alanlarında faaliyet gösteren şirketin Aralık 2008'de fason boyama hizmeti dışındaki faaliyetlerine sektörel ve karlılık sıkıntıları sebebiyle son verilmiş ve 2009 yılında dokuma bölümü dokuma bölümünün makine ve ekipmanlarının satılmasıyla kapatılmıştır.

Akabinde 27.11.2015 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında Şirketin boyahane bölümüne ait gayrimenkullerinin satılması ve boyahane segmentinde aynı gayrimenkulün geri kiralanması suretiyle faaliyetlerinin devamına karar verilmesi ile kiralık olarak kullanılan boyahanede kumaş boyama faaliyetine devam edilmiş, bir yandan da ticari mal alım satımı ile iştigal edilmiştir.

İhraççının 26.02.2016 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında tekstil sektöründeki üretim faaliyetlerinden çıkılmasına karar verilmiş olup, Şirketin faaliyeti olan boyahane segmentindeki makine ve ekipmanlar satılarak, boyahane segmentindeki faaliyetten 2016 yılı itibariyle çıkılmış olup, söz konusu karar doğrultusunda 2017 yılında yılında gelir yaratan herhangi bir faaliyet gerçekleşmemiştir.

2016 yılında şirketin süreklilik arz eden faaliyete kavuşturmak amacıyla otel işletmeciliği alanında faaliyet gösterilmek üzere Gamze Otelcilik Turizm Seyahat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 2044 yılına kadar üst hakkına sahip olduğu Muğla Torba'daki Onura Tatil Köyü'nün 6 yıl süreyle



1.353.772 Euro bedelle kiralınmasına ve söz konusu otelin 2017 sezonundan itibaren şirket tarafından 6 yıl süreyle işletilmesine karar verilmesine karşılık, şirketin hakim ortaklık yapısındaki değişim ve turizm sektöründeki olumsuz gelişmeler nedeniyle söz konusu kiralama işleminden vazgeçilmiştir. Bu kapsamda Gamze Otelcilik Turizm Seyahat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ödenen 4.496.636 TL kiralama bedeli %20 yıllık faiz üzerinden faiziyle birlikte 4.991.865,51 TL olarak Gamze Otelcilik Turizm Seyahat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den 31.01.2017 tarihinde tahsil edilmiştir.

Şirket, ortaklık yapısındaki değişiklik ile birlikte 08.06.2018 tarihinde Trio Teknik Yapı A.Ş.'nin, 22.06.2018 tarihinde ise Hera Teknik Yapı A.Ş.'nin satın alınmasıyla konsolidasyon kapsamındaki inşaat & taahhüt alanındaki faaliyetlerine devam etmektedir.

31.01.2017 tarihinde Hera Teknik ile İhraççı arasında Hera Teknik'in yapacağı inşaat projelerine ilişkin kar payı ortaklığı modeliyle işbirliğine gidilmesine karar verilmiş ve işbirliği kararı çerçevesinde Hera Teknik'e 11.600.000 TL avans ödemesi gerçekleştirilmiş, Hera Teknik ile İhraççı arasında Kar Payı Ortaklığı Protokolü 22.03.2017 tarihinde imzalanmıştır.

İmzalanan protokol uyarınca Hera Teknik tarafından muhtelif tarihlerde yapılan 1.174.040,63 TL'lik tahsilata ek olarak 08.06.2018 tarihinde 4.000.000 TL, 22.06.2018 tarihinde de 10.034.534,05 TL olmak üzere toplamda 15.208.574,68 TL tahsil edilmiştir. Bu kapsamda 11.600.000 TL avans olarak verilen tutar için yıllık %20 faiz hesaplanarak 3.058.114,14 TL + KDV dahil olarak 3.608.574,68 TL faiz 22.06.2018 tarihi itibarıyla tahsil edilmiş ve akabinde 22.06.2020 tarihinde Hera Teknik'in satın alınması gerçekleştirilmiştir. Hera Teknik'in %100 payının satın alınması ile konsolidasyon kapsamında söz konusu gelir ve giderler elimine edilmiştir.

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla hasılatına ilişkin bilgiler aşağıda gösterilmiş olup, inşaat alanındaki faaliyetlerinden oluşmuştur.

Hasılat (TL)	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%
İnşaat	0	0	8.721.015	100	3.622.508	100
Toplam	0	0	8.721.015	100	3.622.508	100

İhraççının bağlı ortaklığı Hera Teknik tarafından katılım sağlanan ihalelere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almakta olup, Hera Teknik T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından düzenlenen "Uşak Merkez Kentsel Yenileme Projesi 1.Etap 1.051 adet konut, 126 adet dükkan, 1'er adet 750 kişilik cami, 24 derslikli ilköğretim okulu ve sağlık ocağı inşaatları ile altyapı ve çevre düzenlemesi işi" projesini alt taşeron olarak yürütmüş olup, projenin geçici kabulü 17.08.2017 tarihinde, kesin kabulü ise 17.06.2019 tarihinde yapılmıştır.

31.10.2019 tarihinde ise "Kahramanmaraş İli Dulkadiroğlu İlçesi 624 Adet Konut 1 Adet Ticaret Merkezi ve 1 Adet Cami İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İkmal İşİ yapım işi" kapsamında 97.460.000 TL ihale bedelli Sözleşmeyi 09.01.2020 tarihinde imzalamıştır.

Hera Teknik'in bağılı ortaklık olarak bünyeye katılmasını takiben kamu kurumları tarafından açılan ihalelere katılım sağlamış olup, bu kapsamda Hera Teknik tarafından toplam ihale teklif bedeli 2,1 milyar TL'ye karşılık gelen 25 adet ihaleye katılım sağlanmış ancak ihaleler şirket lehine sonuçlanmamıştır.

30.08.2018 tarihinde Trio Teknik ile grup şirketi Ral Yapı'nın %50 oranında iştiraki olan Ral Academia Eğitim Kurumları A.Ş. (Ral Acedemia) arasında, Ral Academia'ya ait Ankara ili Yenimahalle ilçesinde yapılacak olan 800 öğrenci kapasiteli 11.000.000 TL tutarında tahmini keşif bedeli olan okul inşaatı işinin maliyet + %15 kar karşılığı ile yapılması için anlaşmaya varılmış olup, söz konusu okul binasının bulunduğu arsanın 3'te 2'si Ral Yapı Mühendislik'e, 3'te 1'i ise A7 Yapı'ya aittir. Konu ile ilgili olarak Ral Acedemia'nın söz konusu okul binasında gerçekleştireceği eğitim faaliyetleri kapsamında, Global Kıbrıs Eğitim Hizmetleri A.Ş.'den lisans alımına ilişkin franchising sözleşmesi 24.01.2020 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu okul projesinin %98'i tamamlanmış olup 2020-2021 dönemi için öğrenci kayıtları alınmaya başlanmıştır. Ral Acedemia tarafından, söz konusu okul binasının Ral Yapı Mühendislik ve A7 Yapı'dan kiralanması ise Temmuz ayında yapılmış olup, söz konusu kiralama ile ilişkin kira bedeli aylık 100.000 TL'nin altına düşmeyecek şekilde "Yıllık cironun %15'i/12 ay" olarak belirlenmiştir. Aylık sabit minimum kira bedeli için Yıllık TEFE ve TÜFE ortalaması baz alınarak artış yapılması planlanmaktadır.

05.12.2018 tarihinde İhraççı tarafından Ral Yapı Mühendislik A.Ş.'den KDV dahil 2.857.960 TL'ye satın alınan Mermer İşletme Tesisi tarafında ihraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla geliri oluşmamıştır. Ancak 31.03.2020 dönemine ilişkin finansal tablo dipnotlarının 36 numaralı "Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar" başlıklı maddesinde belirtildiği üzere İhraççı tarafından mermer işletme tesisi için Hera Teknik'in üstlendiği Kahramanmaraş Projesi işi kapsamında 750.000 TL+KDV tutarında mal satım sözleşmesi 07.04.2020 tarihinde imzalanırken, Ral Academia inşaatı için de Trio Teknik ile 75.000 TL+KDV mermer satım sözleşmesi 07.04.2020 tarihinde imzalanmasına karşılık, söz konusu mermer satışlarının bağılı ortaklıklara yapılacak olması sebebiyle söz konusu satış gelirleri elimine edilecektir.

İhraççı tarafından 31.12.2018 tarihinde Ral Yapı Mühendislik A.Ş.'den KDV hariç 1.550.000 TL bedelle satın alınan 2015 model, XCMG/XR220DII Model ve EN13627:2000/ISO3449:1992LEVERII Seri nolu Fore Kazık İş Makinesi Temmuz 2019-Nisan 2020 tarihleri arasında aylık 50.000 TL + KDV(%18) ücret karşılığında Corsan Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti'ne kira sözleşmesi karşılığında kiraya verilerek gelir elde edilmiştir.

İhraççı tarafından yayımlanmış izahname, faaliyet raporları, bağımsız denetim raporları ve finansal tablolar gibi belgelerin ya da ortaklıkla ilgili özel durum açıklamalarının incelenmesi suretiyle ortaklık faaliyetleri hakkında bilgi edinilebilir. İhraççının internet sitesi veya Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) yoluyla ilan etmesi gereken izahname, faaliyet raporları, bağımsız denetim raporları, finansal tablolar gibi belgelere ve ortaklıkla ilgili özel durum açıklamalarına www.ralyatirim.com adresli internet sitesinden ve KAP'tan (www.kap.org.tr) ulaşılabilir.

24 Ağustos 2020



RAL YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Varlık Menkul Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş. ANKARA
Tel: (0312) 325 06 20 Pbx: (0312) 335 06 13
E-posta: bilgi@ralyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 209717 Menkul No: 01790510000013

37

RAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy - Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli/İSTANBUL
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 324 84 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4 3 003 6787

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:
Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

İhraççı 2016 yılına kadar tekstil sektöründe fason kumaş boyama faaliyetiyle iştigal etmiş olup, 26.02.2016 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında almış olduğu karar doğrultusunda şirket aktifinde kayıtlı olan makine ve ekipmanların satışı gerçekleştirilerek tekstil sektöründeki üretim faaliyetlerinden çıkılmasına karar verilmiştir. Buna bağlı olarak 2017 yılında gelir yaratan herhangi bir faaliyet gerçekleşmemiştir. İhraççının 2017 yılı başında ana pay sahipliğinin değişmesi ile birlikte hakim ortaklarının inşaat & taahhüt sektöründeki deneyimlerinden faydalanılmak adına ilişkili taraf şirketleri 2018 yılı Haziran ayında bünyeye katılarak İhraççı, bağlı ortaklıkları aracılığıyla inşaat & taahhüt segmentinde faaliyet göstermeye başlamıştır.

İnşaat Sektörü

Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak inşaat oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekanlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekanlar ile o mekanları yaşanılır kılabilecek tüm altyapının ilk adımı inşaat ile atılmaktadır. Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün Gayri Safi Yurtiçi Hasıla içindeki payının dolaylı olarak yaklaşık %30 seviyesinde olduğu görülmektedir. İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200'den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan konumunda olup, bu yaygın etki, sektörün ekonominin lokomotif olma vasfının en temel göstergesidir.

İnşaat sektörünün gelişmesinde hükümet politikalarının, uluslararası kredi kuruluşlarının, politika ve ekonomiyi etkileyen kararlarının doğrudan etkisi bulunmaktadır. Yatırım kararını veren ya da onu finanse eden otoritenin tercihi bu alanda faaliyette bulunan firmaları doğrudan etkilemektedir.

(Kaynak: Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası, İnşaat Sektörü Raporu – Mart 2020, https://intes.org.tr/wp-content/uploads/2020/03/insaat_raporu-%C5%9Fubat.pdf)

Türkiye'de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanı sıra büyümenin de önde gelen güçleri arasındadır. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşmektedir. Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine bakıldığında genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu görülmektedir. 2003-2007 döneminde Türkiye %7'nin üzerinde bir büyüme temposu yakalarken, inşaat sektöründe büyüme çok daha hızlı gerçekleşmiştir. Buna karşılık küresel krizin etkisiyle Türkiye ekonomisinin de daraldığı 2008-2009 döneminde ise sektör sert bir şekilde küçülmüştür. Sektör 2010-2014 döneminde de genel ekonomik büyümenin oldukça üzerinde bir performans



sergiledikten sonra, özellikle 2018 yılının 3. çeyreğinden itibaren küçülmeye başladığı görülmüştür.

(Kaynak: KPMG İnşaat Sektörel Bakış, <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/tr/pdf/2019/01/sektorel-bakis-2019-insaat.pdf>)

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Artan nüfus ile birlikte dünya hızla değişmekte, gelişmektedir. Bu gelişim insan ihtiyaçlarını da artırırken, inşaat sektörü artan insan ihtiyaçlarını karşılamak için anahtar rol üstlenen bir sektör olmaktadır.

(Kaynak: Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası, İnşaat Sektörü Raporu – Mart 2020, https://intes.org.tr/wp-content/uploads/2020/03/insaat_raporu-%C5%9Fubat.pdf)

İnşaat sektörünün büyüme oranları ile ülke GSYH büyüme oranları aşağıda gösterilmiştir. Söz konusu tablodan da görüleceği üzere ülke ekonomik faaliyetlerinde yavaşlama başladığında inşaat sektöründe daralma çok daha sert boyutlarda yaşanmaktadır.

Yıllar	İnşaat Sektörü Büyüme Oranı	GSYH Büyüme Oranı
2015	4,90%	6,09%
2016	5,37%	3,18%
2017	9,00%	7,47%
2018	-2,09%	2,83%
2019	-8,59%	0,88%
2020/03	-1,51%	4,54%

(Kaynak: TÜİK, GSYH Haber Bültenleri)

2019 yılı ilk çeyreğinde GSYH'daki %2,3 oranında daralmaya karşılık inşaat sektörü %9,3 oranında daralma göstermiştir. İkinci çeyrekte ise genel ekonomideki %1,6 daralmaya karşılık inşaat sektörü ise %12,7 oranında küçülmüştür. Ekonomide 3. çeyrekte %1,0'lık büyümeye karşılık inşaat sektöründe %8,3 oranında daralma yaşanmış, 4. çeyrekte de ekonomide %6,0'lık büyüme olmasına karşılık sektörde daralma devam etmiş ve %3,8 oranında küçülmüştür. Böylelikle 2019 yılında ekonomide %0,9'luk büyüme olmasına karşılık, inşaat sektöründe %8,6'lık daralma yaşanmıştır. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise genel ekonomideki %4,5'lik büyümeye karşılık inşaat sektöründe %1,5 oranında daralma yaşanmaya devam etmiştir.

Ülkemizde 2019 yılında kamu harcamalarında öncelik tasarruf politikalarıyla bütçe harcamalarını dengede tutma yönünde politikalar benimsenmiştir. İhalesi yapılmamış ve ihalesi yapılmış ancak başlanmamış projeler askıya alınacağı, devam eden projelerden finansman koşulları uygun olanlar için yeni ve daha uzun zamana yayılmış iş planları oluşturulacağı açıklanmış, bu kapsamda 2019 yılında gerek kamu harcamalarındaki azalma gerekse yeni konut yatırımlarındaki azalışın etkisiyle sektörde negatif yönlü performans yaşanmıştır.

(Kaynak: Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası, İnşaat Sektörü Raporu – Mart 2020, https://intes.org.tr/wp-content/uploads/2020/03/insaat_raporu-%C5%9Fubat.pdf)

İnşaat sektörünün gelişmesinde hükümet politikalarının, uluslararası kredi kuruluşlarının, politika ve ekonomiyi etkileyen kararlarının doğrudan etkisi bulunmaktadır. Yatırım kararını

veren ya da onu finanse eden otoritenin tercihi bu alanda faaliyette bulunan firmaları doğrudan etkilemektedir.

Yüksek oranlı - istikrarlı büyüme ve beraberinde istihdam yaratma ihtiyacı her zamankinden daha fazla olan Türkiye ekonomisi için, inşaat sektörünün önemi de bu ölçüde artmıştır.

İnşaat sektörü istihdam içerisinde de lokomotif sektörlerden biri olup, tarım dışı istihdam içindeki payı aşağıda gösterilmiştir.

Yıllar	Toplam İstihdam	Tarım Dışı İstihdam	İnşaat Sektörü	İnşaat Sektörünün Toplam İstihdamdaki Payı	İnşaat Sektörünün Tarım Dışı İstihdamdaki Payı
2015	26.448.000	21.446.000	1.878.000	7,10%	8,76%
2016	26.669.000	21.754.000	1.836.000	6,88%	8,44%
2017	28.288.000	23.118.000	2.057.000	7,27%	8,90%
2018	27.655.000	22.860.000	1.615.000	5,84%	7,06%
2019	27.658.000	23.088.000	1.496.000	5,41%	6,48%
2020/04	25.614.000	21.129.000	1.250.000	4,88%	5,92%

Kaynak: TÜİK, İşgücü İstatistikleri Haber Bültenleri

Ülkemizde kamu yatırımları ekonominin dinamiklerini harekete geçirmek açısından büyük önem arz etmektedir. Kamu yatırımlarında ulaşım, enerji ve tarımsal alt yapı sektörleri başta olmak üzere eğitim, sağlık, bilişim, teknoloji yatırımlarına ağırlık verilmiştir.

	2016	2017	2018	2019
Proje Sayısı (Adet)	3.008	3.042	3.212	2.964
Toplam Proje Tutarı (Milyar TL)	543,3	636,1	804,60	977,70
Toplam Program Ödenek (Milyar TL)	64,9	80,4	88,10	65,40
Toplam Program Ödenek / Toplam Proje Tutarı (%)	12	12,6	10,94	6,69

(Kaynak: Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası, İnşaat Sektörü Raporu – Mart 2020, https://intes.org.tr/wp-content/uploads/2020/03/insaat_raporu-%C5%9Fubat.pdf)

İnşaat Sektörü SWOT Analizi

Sektörün Güçlü Yönleri

- Güçlü, güncel makine ve ekipman parkı,
- Deneyimli ve yetenekli teknik personel,
- Teknolojik imkân ve bilgi birikimi,
- Yeterli yerli makine ve malzeme yan sanayi,
- Uluslararası ihale ve iş deneyimi,
- Değişik iş dallarında deneyim ve uzmanlık,
- Merkezi karar alma süreçleri ile maliyet odaklı faaliyet ve esneklik,
- Hızlı iş yapabilme ve mobilizasyon yeteneği,
- Yüksek risk alma potansiyeli,
- Yatırım potansiyeli yüksek ülkelere coğrafi yakınlık ve lojistik üstünlük,
- Maliyetlerin belirli limitlerin içinde tutulabilmesi,
- Büyük sermayelere gereksinim duymadan ve hızlı şekilde hareket edebilme,
- Yurt dışında lokal ihtiyaçların iyi tanınması ve yerel otoritenin işleyişini ve mekanizmalarının yabancılarla göre daha iyi bilinmesi.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Varlık Mah. Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9
Tel: (012) 332 26 26 Fax: (012) 332 26 18
Kızılay Yolu No: 1005 1000
Tic. Sic. No: 403717 Kuruluş No: 01/08/200510000013

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Varlık Mah. Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9
Tel: (012) 332 26 26 Fax: (012) 332 26 18
Kızılay Yolu No: 1005 1000
Tic. Sic. No: 403717 Kuruluş No: 01/08/200510000013

- Değişik şartlara hızlı uyum sağlayabilme yeteneği,
- İnisiyatif alabilme yeteneği,
- İş yapma ve aldığı işi bitirme kararlılığı,
- Ağır ve tehlikeli işlerde çalışacak işçilerin Mesleki Yeterlilik Belgelendirmede zorunluluğu olması.

Sektörün Zayıf Yönleri

- Sektöre giriş-çıkışın kolay olması nedeniyle müteahhit sayısının fazlalığı,
- Müteahhit sayısının fazlalığının iş hacimlerinin daralmasına neden olması,
- Bürokratik engellerin fazla olması,
- İşçilik maliyetlerinin yüksek olması,
- Finansman altyapısının zayıf olması,
- Kurlarda meydana gelen dalgalanmalar,
- Ar-Ge faaliyetlerinin yetersiz olması,
- Sektörün arkasında yer alacak özel ya da devlet kaynaklı finansman ve sigorta imkânlarının kısıtlılığı,
- Sözleşme ve risk yönetimi sorunları,
- Özellikle yurt dışı işlerde Teminat mektubu temininde güçlükler ile karşılaşılması,
- Yurt dışı inşaat işlerinde gidilen ülkelerin mevzuatları konusunda bilgi eksiklikleri,
- Yurt dışında işçi çalıştırmada yaşanan zorluklar,
- Aşırı düşük fiyat tekliflerin kar marjlarını düşürmesi ve sistemde büyük firmaların varlığının zayıf kalması.

Fırsatlar

- 2023 hedefleri ve güçlü ekonomiye geçiş sürecinde inşaat sektörü açısından kalıcı ve hızlı bir iç talep artışı mümkün olabilecektir.
- Gelişmekte olan ülke sıfatıyla potansiyel alt ve üst yapı talebi,
- Artan nüfus şehirleşme ile paralel konut ve altyapı talebi,
- Kentsel Dönüşüm projelerinin devam etmesi,
- Türkiye’de mesleki yeterlilik belgesinin zorunlu hale gelmesi ile işgücünün niteliklerinin artması,
- İş Sağlığı ve Güvenli alanında bilinç ve farkındalık oluşturulmasına yönelik kampanyalar.

Tehditler

- İçinde bulunduğumuz dönemde dünya ekonomisindeki dalgalanmaların doğrudan doğruya ülkemiz ekonomisini etkilemesi nedeniyle geleceğe ilişkin öngörülerini olumsuz etkilemesi nedeniyle tüketim eğilimini azaltması,
- Döviz kurlarında küresel hareketler nedeniyle gerçekleşebilen ani dalgalanmalar,
- Kamu İhale Mevzuatı ve uygulamalarının çözümleyemediği aşırı düşük tekliflerin sektör karlılığını dolayısıyla sermaye birikimini engellemesi,
- Düşük fiyatların iş ahlakı ve etiğini de olumsuz etkilemesi ile inşaat kalitelerinin düşmesi,
- Müteahhit kavramı ile ilgili bir tanımın ve sınırlamaların olmaması,

24 Ağustos 2020



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli İSTANBUL
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 324 54 26
Bogaziçi Kurumlar V.D. 478 004 5707

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:8-9 Mecidiyeköy - Şişli İSTANBUL
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 324 54 26
Bogaziçi Kurumlar V.D. 478 004 5707

- AB ekonomilerindeki dalgalanmalar,
- Dünya genelinde likiditenin daralması,
- Dünya ekonomik büyüme tahminlerinin azalması,
- Küresel finansal koşullardaki kırılganlıkların arttığına yönelik endişeler,
- Petrol fiyatlarında sert düşüş gibi gelişmeler.

(Kaynak: Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası, İnşaat Sektörü Raporu – Mart 2020, https://intes.org.tr/wp-content/uploads/2020/03/insaat_raporu-%C5%9Fubat.pdf)

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

İhraççının 2016 yılında tekstil sektöründeki üretim faaliyetlerinden çıkılması kararı doğrultusunda boyahane segmentindeki varlıklarının satışı gerçekleştirilmiş olup buna bağlı olarak 2017 yılında yılında gelir yaratan herhangi bir faaliyet gerçekleşmemiştir. İhraççının mevcut durum itibariyle 2018 Haziran ayında iştirak edilen bağlı ortaklıkları Trio Teknik ve Hera Teknik'in konsolidasyonu ile bağlı ortaklıkları aracılığıyla inşaat & taahhüt sektöründe faaliyet göstermektedir.

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle hasılatı inşaat sektörüne ilişkin gelirlerden oluşmaktadır.

Hasılat (TL)	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%
İnşaat	0	0	8.721.015	100	3.622.508	100
Toplam	0	0	8.721.015	100	3.622.508	100

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle hasılatının tamamı yurtiçi satışlardan oluşmakta olup, coğrafi bölgelere göre dağılımı aşağıda yer almaktadır.

Hasılat (TL)	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%
İç Anadolu Bölgesi	0	0,00	8.721.015	100,00	3.622.508	100,00
Toplam	0	0,00	8.721.015	100,00	3.622.508	100,00

Net satışlar içerisinde sıkı düzenlemeye tabi olmayan ülkeler, idari birimler veya çevrelerde kurulu şirket veya kuruluşlar üzerinden gerçekleştirilen satış bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

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

31.01.2017 tarihinde Hera Teknik ile İhraççı arasında Hera Teknik'in yapacağı inşaat projelerine ilişkin kar payı ortaklığı modeliyle işbirliğine gidilmesine karar verilmiş ve işbirliği kararı çerçevesinde Hera Teknik'e 11.600.000 TL avans ödemesi gerçekleştirilmiş, Hera Teknik ile İhraççı arasında Kar Payı Ortaklığı Protokolü 22.03.2017 tarihinde imzalanmıştır. İmzalanan protokol uyarınca Hera Teknik tarafından muhtelif tarihlerde yapılan 1.174.040,63 TL'lik tahsilata ek olarak 08.06.2018 tarihinde 4.000.000 TL, 22.06.2018 tarihinde de 10.034.534,05

24 Ağustos 2020



Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kat: 9-2 Mecidiyeköy - Şişli - İstanbul

TL olmak üzere toplamda 15.208.574,68 TL tahsil edilmiştir. Bu kapsamda 11.600.000 TL avans olarak verilen tutar için yıllık %20 faiz hesaplanarak 3.058.114,14 TL + KDV dahil olarak 3.608.574,68 TL faiz 22.06.2018 tarihi itibarıyla tahsil edilmiş ve akabinde 22.06.2020 tarihinde Hera Teknik'in satın alınması gerçekleştirilmiştir. Hera Teknik'in %100 payının satın alınması ile konsolidasyon kapsamında söz konusu gelir ve giderler elimine edilmiştir.

30.08.2018 tarihinde Trio Teknik ile grup şirketi Ral Yapı'nın %50 oranında iştiraki olan Ral Academia Eğitim Kurumları A.Ş. arasında, Ral Academia'ya ait Ankara ili Yenimahalle ilçesinde yapılacak olan 800 öğrenci kapasiteli 11.000.000 TL tutarında tahmini keşif bedeli olan okul inşaatı işinin maliyet + %15 kar karşılığı ile yapılması için anlaşmaya varılmış olup, söz konusu okul binasının bulunduğu arsanın 3'te 2'si Ral Yapı Mühendislik'e, 3'te 1'i ise A7 Yapı'ya aittir. Konu ile ilgili olarak Ral Acedemia'nın söz konusu okul binasında gerçekleştireceği eğitim faaliyetleri kapsamında, Global Kıbrıs Eğitim Hizmetleri A.Ş.'den lisans alımına ilişkin franchising sözleşmesi 24.01.2020 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu okul projesinin %98'i tamamlanmış olup 2020-2021 dönemi için öğrenci kayıtları alınmaya başlanmıştır. Ral Acedemi tarafından, söz konusu okul binasının Ral Yapı Mühendislik ve A7 Yapı'dan kiralanması ise Temmuz ayında yapılmış olup, söz konusu kiralamaya ilişkin kira bedeli aylık 100.000 TL'nin altına düşmeyecek şekilde "Yıllık cironun %15'i/12 ay" olarak belirlenmiştir. Aylık sabit minimum kira bedeli için Yıllık TEFİ ve TÜFE ortalaması baz alınarak artış yapılması planlanmaktadır.

09.01.2020 tarihinde ise İhraççının bağlı ortaklığı Hera Teknik Yapı A.Ş., T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 31.10.2019 tarihinde düzenlenen "Kahramanmaraş İli Dulkadiroğlu İlçesi 624 Adet Konut 1 Adet Ticaret Merkezi ve 1 Adet Cami İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İkmal İş yapım işi" kapsamında 97.460.000 TL ihale bedelli sözleşme imzalanmıştır.

İhraççı tarafından mermer işletme tesisi için Hera Teknik'in üstlendiği Kahramanmaraş Projesi işi kapsamında 750.000 TL+KDV tutarında mal satım sözleşmesi 07.04.2020 tarihinde imzalanırken, Ral Academia inşaatı için de Trio Teknik ile 75.000 TL+KDV mermer satım sözleşmesi 07.04.2020 tarihinde imzalanmasına karşılık, söz konusu mermer satışlarının bağlı ortaklıklara yapılacak olması sebebiyle söz konusu satış gelirleri elimine edilecektir.

İhraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından verilen ipotek ve teminat mektuplarının finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıda gösterilmiştir.

TRİK'ler (TL)	31.03.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Verilen İpotekler TL (*)	0	2.200.000	2.200.000	0
Verilen teminat mektupları TL (**)	6.000.000	0	0	0
Toplam	6.000.000	2.200.000	2.200.000	0

(*) İhraççının kullandığı kredi limitleri için Finansbank lehine "Ankara İli Sincan İlçesi Temelli Mah. 629 Ada 10 Parsel Arsa" nitelikli taşınmaz (Mermer İşletme Tesisi) üzerinde verilen 2.200.000 TL tutarındaki ipotek Ocak 2020 döneminde kaldırılmıştır.

(**) Söz konusu teminat mektupları İhraççının %100 oranında bağlı ortaklığı olan Hera Teknik Yapı A.Ş. tarafından yükleniminde bulunduğu inşaat & taahhüt faaliyetlerine istinaden verilmiştir.

24 Ağustos 2020



RAL YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 273306
MERSİS No: 07800510000013

43

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273306
MERSİS No: 07800510000013

Hera Teknik tarafından verilen teminat mektuplarının banka bazında dağılımı aşağıda yer almaktadır.

Verilen Teminat Mektupları (TL)	31.03.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	1.300.000	0	0	0
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	4.700.000	0	0	0
Toplam	6.000.000	0	0	0

31.03.2020 dönemi itibarıyla Hera Teknik tarafından verilen teminat mektuplarının detayı aşağıda yer almaktadır.

Veriliş Tarihi	Verildiği Banka	Verildiği Kurum	Tutar (TL)	Veriliş Nedeni
07.01.2020	Vakıf Katılım	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1.300.000	Kahramanmaraş İli Dulkadiroğlu İlçesi 624 Adet Konut, 1 Adet Ticaret Merkezi ve 1 Adet Cami İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İkmal İş Kesin Teminat Mektubu
07.01.2020	Ziraat Katılım	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	4.700.000	Kahramanmaraş İli Dulkadiroğlu İlçesi 624 Adet Konut, 1 Adet Ticaret Merkezi ve 1 Adet Cami İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İkmal İş Kesin Teminat Mektubu

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Faaliyet gösterilen sektörlere ilişkin veriler ve bilgiler resmi kurum ve kuruluşlar ile meslek örgütlerinin yayınlamış oldukları kamuya açık bilgilerden oluşmaktadır.

- INTES İnşaat Sektörü Raporları
- KPMG İnşaat Sektörel Bakış Raporu
- TÜİK GSYH ve İşgücü İstatistikleri

INTES, Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası, Adres: Yıldızevler Mah. 4. Cad. 719. Sok. No:3, Yıldız Çankaya, Ankara, Telefon: +90 312 441 43 50, <https://intes.org.tr/>

KPMG Türkiye, Adres: İş Kuleleri, Kule 3, Kat:2-9 Levent, 34330 Beşiktaş/İstanbul, Telefon: +90 212 316 60 00, www.kpmg.com.tr

TÜİK, Türkiye İstatistik Kurumu, Adres: Devlet Mah. Necatibey Cad. No:114 06420 Çankaya/Ankara, Telefon: +90 312 454 70 00, <http://www.tuik.gov.tr>

24 Ağustos 2020

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

İhraççının faaliyetlerine işlevsellik katmak ve söz konusu şirketlerin inşaat & taahhüt sektöründeki tecrübelerinden faydalanmak adına 08.06.2018 tarihinde Trio Teknik paylarının

tamamı 3.500.000 TL bedelle, 26.06.2018 tarihinde Hera Teknik paylarının tamamı 11.000.000 TL bedelle satın alınmış olup, ihraççı konsolidasyon kapsamında bağlı ortaklıkları aracılığıyla inşaat ve taahhüt alanında faaliyet göstermeye başlamıştır.

İhraççının hakim ortakları olan Rıza Kandemir ve Ahmet Zorlu'nun inşaat ve taahhüt sektöründe faaliyet gösteren Ral Yapı Mühendislik A.Ş. grup şirketleri arasındadır.

Ral Yapı, 2.100.000 TL sermayeli 13.06.2018 tarihinde eğitim sektöründe faaliyet göstermek üzere kurulan Ral Academia Eğitim Kurumları A.Ş.'ye %50 oranında iştirak etmiştir.

Grup şirketlerine ilişkin özet bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Ticaret Unvanı	Faaliyet Alanı	Sermayesi	Aktifler	Özkaynaklar	Olağan Faaliyetlerden Kar / Zarar	Kurulduğu Ülke	Sermaye Taahhüdü
Ral Yapı Mühendislik A.Ş.	İnşaat, Taahhüt	25.000.000	59.312.400,68	26.016.240	979.836	Türkiye	Yoktur
Ral Academia Eğitim Kurumları A.Ş.	Eğitim	2.100.000	13.318.171,67	1.485.371	-367.195	Türkiye	Yoktur

Ral Yapı Mühendislik A.Ş. 12.08.1997 tarihinde Atmaca İnşaat Taahhüt Turizm Otomotiv Emlak Komisyonculuk Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti olarak kurulurken, 25.12.2007 tarihinde unvan değişikliği ile Ral Yapı Mühendislik İnşaat Turizm Emlak Gıda Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi olarak değiştirilmiş 02.07.2018 tarihinde tür değiştirmek suretiyle mevcut unvanı olan Ral Yapı Mühendislik A.Ş. olarak anonim şirkete dönüşmüştür. Şirket mevcut durum itibarıyla inşaat & taahhüt alanında faaliyet göstermektedir. Ral Yapı Mühendislik A.Ş., "T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Van İli Merkez İlçesi Şerefiye Mahallesi 852 Adet Konut 1 Adet Ticaret Merkezi inşaat ile altyapı ve çevre düzenlemesi işi" projesini alt taşeron olarak yürütmüş ve projenin geçici kabulü 14.12.2015 tarihinde gerçekleştirilmiş olup, kesin kabul 04.06.2018 tarihinde gerçekleşmiştir. Söz konusu proje ile birlikte şirket 80,9 milyon TL tutarında iş deneyim belgesine sahip olmuştur.

Ral Yapı Mühendislik A.Ş.'nin Hera Teknik Yapı A.Ş ile birlikte toplam ihale büyüklüğü 525,3 milyon TL olan 3 ihaleye katılım sağlamış ve 1 ihalede 181,3 milyon TL ile en düşük teklifin verilmiş olmasına karşılık, ihale alt sınırının altında teklif verilmesi sebebiyle değerlendirmeye alınan teklif idare tarafından uygun görülmemiştir.

24 Ağustos 2020

Ral Yapı, Sincan'daki 822 adet konut, 1 adet ticaret merkezi, 1 adet cami ve otopark inşaatları ile altyapı ve çevre düzenleme işi ile Afyon'daki 407 adet konut, 1 adet ticaret merkezi, 1 adet büfe inşaatları ile altyapı ve çevre düzenleme projelerinde ana yüklenici olarak faaliyet göstermiştir. Afyon projesinin 19.12.2018 tarihinde geçici kabulü, 24.12.2019 tarihinde ise kesin kabulü yapılmış olup, Sincan projesinin ise 06.12.2018 tarihinde geçici kabulü yapılmıştır.

İhraççının 13.09.2019 tarih ve 28 sayılı yönetim kurulu kararı ile Ral Yapı'nın hisselerinin tamamının 37.000.000 TL bedelle satın alınmasına ve satın alma işleminin finansmanı için de

Şirketin 21.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %200 oranında bedelli olarak 42.000.000 TL nakden artışla 63.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiş olup, söz konusu duruma ilişkin detaylı açıklamalar işbu izahnamenin 23.6 numaralı "Payların İhracına İlişkin Yetkili Organ Kararları" başlıklı maddesinde detaylı olarak açıklanmıştır. İşbu sermaye artırımını ile birlikte Ral Yapı'nın satın alınması sonrası söz konusu şirket de bağlı ortaklık olarak tam konsolidasyon edilmeye başlanacaktır.

30.08.2018 tarihinde Trio Teknik ile grup şirketi Ral Yapı'nın %50 oranında iştiraki olan Ral Academia Eğitim Kurumları A.Ş. arasında, Ral Academia'ya ait Ankara ili Yenimahalle ilçesinde yapılacak olan 800 öğrenci kapasiteli 11.000.000 TL tutarında tahmini keşif bedeli olan okul inşaatı işinin maliyet + %15 kar karşılığı ile yapılması için anlaşmaya varılmış olup, söz konusu okul binasının bulunduğu arsanın 3'te 2'si Ral Yapı Mühendislik'e, 3'te 1'i ise A7 Yapı Yatırım İnşaat Otomotiv Madencilik San. ve Tic. Ltd. Şti. (A7 Yapı)'ne aittir. Konu ile ilgili olarak Ral Acedemia'nın söz konusu okul binasında gerçekleştireceği eğitim faaliyetleri kapsamında, Global Kıbrıs Eğitim Hizmetleri A.Ş.'den lisans alımına ilişkin franchising sözleşmesi 24.01.2020 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu okul projesinin %98'i tamamlanmış olup 2020-2021 dönemi için öğrenci kayıtları alınmaya başlanmıştır. Ral Acedemia tarafından, söz konusu okul binasının Ral Yapı Mühendislik ve A7 Yapı'dan kiralanması ise Temmuz ayında yapılmış olup, söz konusu kiralamaya ilişkin kira bedeli aylık 100.000 TL'nin altına düşmeyecek şekilde "Yıllık cironun %15'i/12 ay" olarak belirlenmiştir. Aylık sabit minimum kira bedeli için Yıllık TEFE ve TÜFE ortalaması baz alınarak artış yapılması planlanmaktadır.

İhraççının uzun vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılan ve iflası gerçekleşen Gisad Dış Ticaret A.Ş. unvanlı şirkette %0,282 oranında payı karşılığı 294.780 TL'lik sermaye tutarının tamamı için karşılık ayrılmıştır.

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 itibarıyla 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:

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi duran varlıkları aşağıda gösterilmiş olup, maddi duran varlık yatırımları temel olarak bağlı ortaklıkları olan Hera Teknik ve Trio Teknik'in satın alınması sonucu söz konusu şirketlerin konsolidasyonu ile birlikte satın alımı gerçekleştirilen mermer işletme tesisi ve fore kazık iş makinası kapsamında artış göstermiştir.

Maliyet	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Arazi ve arsalar	1.971.000	1.971.000	0
Tesis Makine Cihazlar	2.916.528	2.916.528	0
Taahhütler	0	111.560	0
Demirbaşlar	1.281.530	1.281.530	1.239.548
Özel Maliyetler	262.615	262.615	262.615
Toplam	6.431.673	6.543.233	1.502.163
Birikmiş Amortismanlar	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017

Arazi ve arsalar	0	0	0
Tesis Makine Cihazlar	669.899	321.900	0
Taşıtlar	0	43.068	0
Demirbaşlar	1.258.316	1.254.550	1.237.247
Özel Maliyetler	262.615	262.615	262.615
Toplam	2.190.830	1.882.133	1.499.862
Net Defter Değeri	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Arazi ve arsalar	1.971.000	1.971.000	0
Tesis Makine Cihazlar	2.246.629	2.594.628	0
Taşıtlar	0	68.492	0
Demirbaşlar	23.214	26.980	2.301
Özel Maliyetler	0	0	0
Toplam	4.240.843	4.661.100	2.301

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi duran varlık yatırımları aşağıda gösterilmiştir.

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi / Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Arazi ve Arsalar	2018	7.371	Tekirdağ, Ankara	1.971.000	Mermer üretim faaliyetleri, İnşaat ve altyapı taahhüt işleri amaçlı	-	-	-
Tesis, Makine ve Cihazlar	2018	-	Ankara	2.246.629	İnşaat ve altyapı taahhüt işleri amaçlı	Corsan Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	Aylık	600.000 (*)
Demirbaşlar	2018	-	Ankara	23.214	Şirket ihtiyaçları çerçevesinde hizmet üretim amaçlı	-	-	-

(*) İhraççının Fore Kazık İş Makinesi Temmuz 2019 – Nisan 2020 tarihleri arasında aylık 50.000 TL + KDV ücret karşılığında Corsan Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti'ne kira sözleşmesi karşılığında kiraya verilmiştir.

Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

24 Ağustos 2020



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

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Mermer İşleme Tesisi	İpotek	Finansbank	Kredi	2018	2.200.000 (*)

(*) İhraççının kullandığı kredi limitleri için Finansbank lehine “Ankara İli Sincan İlçesi Temelli Mah. 629 Ada 10 Parsel Arsa” nitelikli taşınmaz (Mermer İşletme Tesisi) üzerinde verilen 2.200.000 TL tutarındaki ipotek Ocak 2020 döneminde kaldırılmıştır.

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

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (KDV Hariç)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nsu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı
Mermer İşletme Tesisi	05.12.2018	1.937.000	03.12.2018 - NET ÖZEL 2018-396	Yatırım Amaçlı Değildir	0
Makine Teçhizat	05.12.2018	325.000	03.12.2018 - NET ÖZEL 2018-395	Yatırım Amaçlı Değildir	0
Fore Kazık İş Makinesi	31.12.2018	1.580.000	04.12.2018 - ÖZEL 2018-359	Yatırım Amaçlı Değildir	0

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:

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıklarının dağılımı aşağıda gösterilmiştir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar (TL)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Haklar	38.642	43.536	48.431
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9.694	9.522	3.285
Toplam	48.336	53.058	51.716

Diğer maddi olmayan duran varlıkların finansal tablo dönemleri itibarıyla hareket tablosu aşağıda yer almakta olup, söz konusu varlıklar İhraççının sahip olduğu bilgisayar ve muhasebe programları ile yazılımlardan oluşmaktadır.

Maliyet	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Haklar	233.625	233.625	233.625
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	51.595	46.945	28.216
Toplam	285.220	280.570	261.841
Birikmiş Amortisman	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Haklar	194.983	190.089	185.194
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	41.901	37.423	24.931
Toplam	236.884	227.512	210.125
Net Defter Değeri	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Haklar	38.642	43.536	48.431

Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9.694	9.522	3.285
Toplam	48.336	53.058	51.716

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

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 tespiti 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:

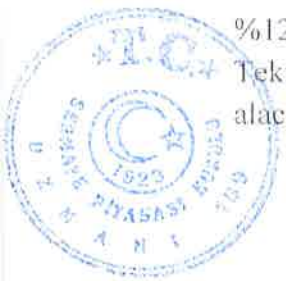
10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	Konsolide		Konsolide Olmayan
Finansal Tablo Türü			
Dönem	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
DÖNEN VARLIKLAR	21.678.238	19.408.946	2.714.987
Nakit ve Nakit Benzerleri	698.447	29.188	3.383
Ticari Alacaklar	4.849.753	14.430.037	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	2.113.945	10.209.228	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	2.735.808	4.220.809	0
Diğer Alacaklar	13.484.495	422.891	676.427
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	12.467.877	173.174	674.457
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	1.016.618	249.717	1.970
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Alacaklar	242.178	0	0
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları	242.178	0	0
Stoklar	383.479	0	0
Peşin Ödenmiş Giderler	1.891.846	1.972.375	2.015.362
İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	1.891.846	1.972.375	2.015.362
Çari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	46.995	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	81.045	2.554.455	19.815

24 Ağustos 2020

DURAN VARLIKLAR	6.205.832	5.343.674	12.029.421
Ticari Alacaklar	0	0	10.925.543
İlişkili Taraflardan Alacaklar	0	0	10.925.543
Diğer Alacaklar	7.494	406	406
Maddi Duran Varlıklar	4.240.843	4.661.100	2.301
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	48.336	53.058	51.716
Peşin Ödenmiş Giderler	1.018.000	0	0
İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	1.018.000	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	891.159	629.110	1.049.455
TOPLAM VARLIKLAR	27.884.070	24.752.620	14.744.408
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5.383.484	3.262.439	1.109.343
Kısa Vadeli Borçlanmalar	803.852	20.558	0
Banka Kredileri	803.852	20.558	0
Ticari Borçlar	2.613.029	2.247.811	14.993
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	2.613.029	2.247.811	14.993
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	173.152	168.789	12.558
Diğer Borçlar	1.423.214	614.000	723.886
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	408.960	53.500	679.427
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.014.254	560.500	44.459
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	281.240	170.865	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	88.997	40.416	357.906
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	17.397	0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	71.600	40.416	357.906
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.003.412	68.832	409.093
Uzun Vadeli Borçlanmalar	818.717	0	0
Banka Kredileri	818.717	0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar	49.532	0	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	49.532	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	135.163	68.832	409.093
ÖZKAYNAKLAR	21.497.174	21.421.349	13.225.972
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	21.497.174	21.421.349	13.225.972
Ödenmiş Sermaye	21.000.000	21.000.000	21.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	41.572.733	41.572.733	41.572.733
Geri Alınmış Paylar (-)	-289.643	-140.697	-93.683
Paylara İlişkin Primler	316.702	316.702	294.296
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-1.201.595	-1.148.757	-1.148.418
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	-1.152.090	-1.148.757	-1.128.312
Diğer Kazanç / Kayıplar	-49.505	0	-20.106
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	69.852	69.852	69.852
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-2.383.870	-2.383.870	0
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	-37.864.614	-40.468.808	-50.237.840
Net Dönem Karı	277.609	2.604.194	1.769.032
TOPLAM KAYNAKLAR	27.884.070	24.752.620	14.744.408

24 Ağustos 2020 Şirketin aktif büyüklüğü yıllar itibariyle yükselmekte olup, 2017 yılındaki 14,8 milyon TL'den 2018 yılında 2017 yılına göre %67,9 artışla 24,8 milyon TL'ye, 2019 yılında da 2018 yılına göre %12,7 artışla 27,9 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirketin aktiflerindeki artış temel olarak Trio Teknik ve Hera Teknik'in satın alınması kapsamında konsolidasyona bağlı olarak ticari ve diğer alacaklar ile maddi duran varlıklar ve peşin ödenmiş giderlerdeki artış kaynaklı oluşmuştur.



Şirketin dönen varlıkları 2017 yılında 2,7 milyon TL iken 2018 yılında 2017 yılına göre %614,9 artışla 19,4 milyon TL'ye, 2019 yılında 2018 yılına göre %11,7 artışla 21,7 milyon TL'ye yükselmiştir. Dönen varlıklardaki artışlar temel olarak Trio Teknik ve Hera Teknik'in konsolidasyonuna bağlı olarak artan ticari faaliyetleri ile beraber ticari ve diğer alacaklardaki görülen artış kaynaklı oluşmuştur. 31.12.2019 dönemi itibariyle Şirketin dönen varlıkları toplam aktiflerinin %77,7'sini oluşturmaktadır.

2018 yılında ilişkili taraf şirketi Ral Yapı'dan olan 9,2 milyon TL tutarındaki ticari alacakları, 2019 yılında Ral Yapı'nın satın alınmasına karar verilmesi ve dolayısıyla ticari ilişkinin sonlanması sebebiyle dönem faizinin de etkisiyle 12,3 milyon TL olarak diğer alacaklar altında sınıflandırılmıştır. 2019 yıl sonu itibariyle Ral Yapı'dan olan alacaklar için %19,5 faiz oranından 2.037.131 TL + KDV tutarında vade farkı hesaplanmış olup finansal tablolara yansıtılmıştır.

Şirketin duran varlıkları 2017 yılında Hera Teknik'e kar payı ortaklığı kapsamında kullanılan kaynağa bağlı olarak 12 milyon TL iken; 2018 yılında Hera Teknik'ten yapılan tahsilata bağlı olarak 2017 yılına göre %55,6 düşüşle 5,3 milyon TL'ye gerilemiştir. 2019 yılında da 2018 yılına göre verilen sipariş ve iş avanslarına bağlı olarak %16,1 artışla 6,2 milyon TL'ye yükselmiştir. 31.12.2019 dönemi itibariyle Şirketin duran varlıkları toplam aktiflerinin %22,3'ünü oluşturmaktadır.

Şirketin kısa vadeli yükümlülükleri 2017 yılında 1,1 milyon TL iken 2018 yılında bağlı ortaklıkların konsolide edilmesi sonucu ticari borçlardaki ve dönem karı vergi yükümlülüğündeki artışa bağlı olarak 2017 yılına göre %194,1 artışla 3,3 milyon TL'ye, 2019 yılında da finansal, ticari ve diğer borçlar ile dönem karı vergi yükümlülüğündeki artışa bağlı olarak 2018 yılına göre %65,0 artışla 5,4 milyon TL'ye yükselmiştir. 31.12.2019 dönemi itibariyle kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı %19,3 olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin uzun vadeli yükümlülükleri 2017 yılında 0,4 milyon TL iken 2018 yılında ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki azalışa bağlı olarak 2017 yılına göre %83,2 düşüşle 0,1 milyon TL'ye gerilemiştir. 2019 yılında ise finansal borçlar, kıdem tazminatı karşılığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüklerindeki artışa bağlı olarak 2018 yılına göre %1.357,8 artışla 1,0 milyon TL'ye yükselmiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 31.12.2019 dönemi itibariyle %3,6 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının özkaynakları 2017 yılındaki 13,3 milyon TL iken 2018 yılında yapılan 8 milyon TL tutarındaki eş anlı sermaye azaltımı ve artırımı ile karlılık artışına bağlı olarak 2017 yılına göre %62 artışla 21,4 milyon TL'ye yükselmiştir. 2019 yılında ise 2018 yılına göre sınırlı karlılık artışı çerçevesinde %0,4 artışla 21,5 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 31.12.2019 dönemi itibariyle %77,1 olarak gerçekleşmiştir.

24 Ağustos 2020



RASYOLAR	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Cari Oran	4,03	5,95	2,45
(Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)			
Likidite Oranı (Dönen Varlıklar – Diğer Alacaklar - Stoklar – Peşin Ödenmiş Giderler - Diğer Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	1,08	4,43	0,00
Özkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	3,37	6,43	8,71
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler / Toplam Kaynaklar	0,23	0,13	0,10
Özsermaye Karlılığı (Net Kar / Özkaynaklar)	1,29%	12,16%	13,38%
Alacak Tahsil Süresi (Ortalama Ticari Alacaklar/Net Satışlar*365) - Gün	971	302	-
Stok Devir Süresi (Ortalama Stoklar / Satışların Maliyeti *365) - Gün	22	0	-
Borç Ödeme Süresi (Ortalama Ticari Borçlar / Satışların Maliyeti *365) - Gün	284	74	-

İhraççının dönen varlıklarının kısa vadeli yükümlülüklerine olan oranını gösteren cari oran 2017 yılında 2,45 seviyesinde iken, 2018 yılında Hera Teknik'e verilen 11.600.000 TL'lik avansın tahsil edilmesine ve Hera Teknik ile Trio Teknik'in satın alınması ile konsolidasyonu kapsamında ticari alacaklar ve diğer dönen varlıklardaki artış kaynaklı olarak 5,95'e yükselmiştir. 2019 yılında ise artan finansal yükümlülükler sonucu 4,03 seviyesine gerilemiştir. Öte yandan dönen varlıklardan diğer alacakların, stokların, peşin ödenmiş giderlerin ve diğer dönen varlıkların çıkarılmasıyla hesap edilen rakama kısa vadeli yükümlülüklerin bölünmesiyle bulunan likidite oranı ise 2017 yılında Hera Teknik'e 11,6 milyon TL avans kullanılması sebebiyle 0,00 olarak gerçekleşirken, 2018 yılında Hera Teknik'in avansının tahsil edilmesine bağlı olarak 4,43 seviyesine yükselmiştir. 2019 yılında ise 1,08 seviyesine gerilemiştir.

Bu bilgiler ışığında İhraççının kısa vadeli yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli likiditeye sahip olduğu görülmektedir.

Mali yapı oranları, işletmenin ne ölçüde borçla finanse edildiğini ve borçla finansmanının işletme için ne kadar yararlı olduğunu ölçmeye yarar. Mali yapı oranlarıyla, işletmenin finansmanında kullanılan yabancı fonların oranı ölçülmeye ve işletmenin gelirleriyle sabit ödemelerini kaç defa karşıladığı belirlenmeye çalışılır.

İhraççının özkaynakların toplam borçlara oranı 2017 yılında 8,71 seviyesinde iken, 2018 ticari borçlardaki artışa bağlı olarak 6,43 seviyesine gerilerken, 2019 yılında ise ticari ve finansal borçlarda görülen artış sonucu 3,37 seviyesine gerilemiştir.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Kar veya Zarar Kısım (TL)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Hasılat	3.622.508	8.721.015	0
Satışların Maliyeti	-3.121.070	-5.575.300	0
Brüt Kar (Zarar)	501.438	3.145.715	0
Genel Yönetim Giderleri	-1.866.428	-1.896.436	-1.598.261
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	548.820	989.065	796.271
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-426.392	-290.270	-76.604

24 Ağustos 2020



Esas Faaliyet Karı (Zararı)	-1.242.562	1.948.074	-878.594
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	-1.242.562	1.948.074	-878.594
Finansman Gelirleri	2.051.708	901.160	2.014.099
Finansman Giderleri	-444.513	-23.867	-6.496
Vergi Öncesi Kar (Zarar)	364.633	2.825.367	1.129.009
Vergi Gelir/Gideri	-87.024	-221.173	640.023
Dönem Vergi Gelir/Gideri	-281.240	-170.865	0
Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	194.216	-50.308	640.023
Dönem Karı (Zararı)	277.609	2.604.194	1.769.032
Ana Ortaklık Payları	277.609	2.604.194	1.769.032
Pay Başına Kazanç (Zarar)	0,013	0,124	0,084

Kar Marjları	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Brüt Kar Marjı	13,8%	36,1%	-
Esas Faaliyet Kar Marjı	-37,7%	14,3%	-
FAVÖK Marjı	-27,5%	16,0%	-
Net Kar Marjı	7,7%	29,9%	-
Faaliyet Giderleri / Net Satışlar	51,5%	21,7%	-

İhraççının şirket aktifinde kayıtlı olan makine ve ekipmanlarının satışını gerçekleştirilerek tekstil sektöründeki üretim faaliyetlerinden çıkması ile birlikte 2017 yılında gelir yaratan herhangi bir faaliyeti olmamıştır. 2018 yılı itibariyle inşaat & taahhüt sektöründe faaliyet gösteren ilişkili taraf şirketleri Trio Teknik ve Hera Teknik'in satın alınarak konsolidasyonu ile birlikte 2018 yılında hasılatı 8,7 milyon TL olarak gerçekleşmiş olup, inşaat ve taahhüt segmentdeki projelerin azalması ile birlikte ihalelere katılım sağlayan firmaların artması ve buna bağlı olarak da ihalelerde yoğun rekabet nedeniyle tekliflerinin düşürülmesi sebebiyle bağlı ortaklıkların proje üstlenememesi sonucu 2019 yılı hasılatı 2018 yılına göre %58,5 oranında düşüşle 3,6 milyon TL'ye gerilemiştir.

İhraççının 2018 yılında brüt karı 3,1 milyon TL olarak gerçekleşirken, 2019 yılında ise hasılat ve karlılık düşüşüne bağlı olarak 2018 yılına göre %84,1 azalışla 0,5 milyon TL'ye gerilemiştir.

İhraççının genel yönetim giderlerinden oluşan faaliyet giderleri 2017 yılında 1,6 milyon TL iken, 2018 yılında 2017 yılına göre %18,7 artışla 1,90 milyon TL'ye yükselirken, 2019 yılında ise 2018 yılına göre %1,6 düşüşle 1,87 milyon TL'ye gerilemiştir.

Genel yönetim giderlerinin harcama kalemleri bazında dağılımı aşağıda gösterilmiş olup, önemli kısmının personel, danışmanlık, amortisman ve diğer giderlerden oluştuğu görülmektedir.

Genel Yönetim Giderleri (TL)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Personel Giderleri	965.855	885.557	639.400
Dava, Noter Giderleri	10.476	13.936	3.818
Haberleşme Giderleri	0	0	2.837
Ofis Gideri	45.772	10.575	0
Dava Giderleri	71.600	0	0
Aidat ve Abone Giderleri	0	0	4.628
Kira Giderleri	0	0	4.250
Nakliye Giderleri	0	0	3.851
Vergi, Resim, Harç Giderleri	93.855	18.912	18.665
Amortisman Giderleri	164.457	145.737	15.005
Danışmanlık Hizmeti Giderleri	441.590	255.933	82.320
Bilgi İşlem Giderleri	0	0	6.837

Şüpheli Alacak Giderleri	0	314.430	750.484
Vergi Ceza Giderleri	0	0	8.809
Elektrik, Su, Yakıt Giderleri	0	0	1.538
Kırtasiye Giderleri	0	0	375
Yemek Giderleri	0	0	5.097
Diğer Giderler	72.823	251.356	50.347
Toplam	1.866.428	1.896.436	1.598.261

Faaliyet giderlerinin satışlara oranı 2018 yılında %21,7 iken, 2019 yılında %51,5'e yükselmiştir.

İhraççının esas faaliyetlerden diğer gelirleri 2017 yılında 0,8 milyon TL iken, 2018 yılında 2017 yılına göre vade farklı gelirlerindeki artışın etkisiyle %24,2 artışla 1,0 milyon TL'ye yükselmiş, 2019 yılında ise 2018 yılına göre fore kazık iş makinası kira gelirlerine karşılık kur farkı ve vade farkı gelirlerindeki düşüş sebebiyle %44,5 düşüşle 0,5 milyon TL'ye gerilemiştir.

İhraççının esas faaliyetlerden diğer giderleri ise 2017 yılında 0,07 milyon TL'den, 2018 yılında kur farkı ve diğer giderlerdeki artış sebebiyle 0,3 milyon TL'ye yükselmiş, 2019 yılında ise şüpheli alacaklar ve diğer giderlerdeki artış doğrultusunda 0,05 milyon TL'ye gerilemiştir.

Bu doğrultuda İhraççının 2017 yılındaki esas faaliyet zararı 0,9 milyon TL iken, 2018 yılında satış ve karlılıktaki artışa bağlı olarak 1,9 milyon TL esas faaliyet karı oluşmuştur. 2019 yılında ise satış ve karlılık düşüşüne bağlı olarak 1,2 milyon TL esas faaliyet zararı gerçekleşmiştir.

2017 yılında Gamze Otelcilik ve Hera Teknik'e verilen avanslar kapsamında yazılan adet gelirlerinin etkisiyle 2,0 milyon TL olarak gerçekleşen finansman gelirleri, 2018 yılında 0,9 milyon TL'ye gerilemiş, 2019 yılında ise Ral Yapı Mühendislik'ten olan alacaklara işletilen adet gelirlerinin etkisiyle 2,1 milyon TL'ye yükselmiştir.

2019 yılında ihraççının finansal borçlarındaki yükselişe bağlı olarak finansman giderlerinde de artış olmuş ve 0,4 milyon TL tutarında finansman gideri yazılmıştır.

Bu doğrultuda İhraççının vergi öncesi karı 2017 yılında 1,1 milyon TL'den 2018 yılında 2017 yılına göre %150,3 artışla 2,8 milyon TL'ye yükselirken, 2019 yılında ise 2018 yılına göre %87,1 azalışla 0,4 milyon TL'ye gerilemiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda İhraççının 2017 yılında 1,8 milyon TL olan net karı 2018 yılında 2017 yılına göre %47,2 artışla 2,6 milyon TL'ye yükselirken, 2019 yılında ise 2018 yılına göre %89,3 azalışla 0,3 milyon TL'ye gerilemiştir.

24 Ağustos 2020

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

İhraççının 26.02.2016 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında tekstil sektöründeki üretim faaliyetlerinden çıkılmasına karar verilmiş olup, söz konusu karar doğrultusunda 2017 yılında yılında gelir yaratan herhangi bir faaliyet gerçekleşmemiştir. Şirket, ortaklık yapısındaki değişiklik ile birlikte 2018 yılında ilişkili taraf şirketleri olan Trio Teknik ve Hera Teknik'in satın

alınmasıyla konsolidasyon kapsamında ihraççının hasılatında değişimler olmuştur. Bununla birlikte 2018 yılında alınan fore kazık makinasının 2019 yılında kiraya verilmesi ile birlikte söz konusu makina kapsamında kira geliri elde edilmiştir. Ancak bağlı ortaklıkları aracılığıyla oluşan hasılatın 2019 yılında yeni proje kaynaklı gelir elde edilememesi sebebiyle 2019 yılında azaldığı görülmüştür.

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

- Makro ekonomik risk faktörleri
- Yurt içi ve yurt dışı ekonomik, politik, pandemik ve jeopolitik olağanüstü gelişmeler
- Komşu ülkelerdeki karışıklıklar
- Finans sektöründe yaşanabilecek olumsuzluklar
- Döviz kurlarındaki dalgalanma
- Yurt içi ve yurt dışı talep yetersizliği

10.3. İhraççının borçluluk durumu

İhraççının 31.03.2020 tarihli finansal tablo dönemi itibariyle borçluluk durumu aşağıdaki gibidir.

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
Borçluluk Durumu (TL)	31.03.2020
Kısa vadeli yükümlülükler	28.468.786
Garantili	0
Teminatlı	1.270.817
Garantisiz/Teminatsız	27.197.969
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	2.065.727
Garantili	0
Teminatlı	819.350
Garantisiz/Teminatsız	1.246.377
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	30.534.513
Özkaynaklar	22.455.625
Çıkarılmış sermaye	21.000.000
Yasal yedekler	69.852
Diğer yedekler	1.385.773
TOPLAM KAYNAKLAR	52.990.138
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	128.917
B. Nakit Benzerleri	223.453
C. Alın Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	352.370
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	1.270.817
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	0
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	1.270.817

J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	918.447
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	819.350
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	819.350
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	1.737.797

31.03.2020 finansal tablo döneminden sonra net finansal borçlulukta önemli bir değişiklik bulunmamaktadır.

Dolaylı ve şarta bağlı yükümlülük bulunmamaktadır.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

İhraççının işletme sermayesi bu izahnamenin imza tarihini müteakip en az 12 ay içinde ortaya çıkacak ihtiyaçlar için yeterlidir.

31.12.2019 dönemi itibarıyla İhraççının dönen varlık toplamı 21.678.238 TL ve kısa vadeli yükümlülükleri toplamı 5.383.484 TL olup, net işletme sermayesi 16.294.754 TL'dir. (31.12.2018: 16.146.507 TL, 31.12.2017: 1.605.644 TL)

Finansal Kalemler (TL)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Dönen Varlıklar	21.678.238	19.408.946	2.714.987
Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.383.484	3.262.439	1.109.343
Net İşletme Sermayesi	16.294.754	16.146.507	1.605.644

İhraççının 31.03.2020 dönemi itibarıyla ise dönen varlık toplamı 46.325.822 TL, kısa vadeli yükümlülükleri toplamı 28.468.786 TL olup, net işletme sermayesi 17.857.036 TL'dir.

Bununla birlikte, ihraççının dönen varlıkları içerisinde ilişkili taraf şirketi Ral Yapı'dan 12,4 milyon TL tutarında diğer alacağı bulunmakta olup, söz konusu alacak mevcut durum itibarıyla 7 milyon TL'ye gerilemiştir. İhraççının 13.09.2019 tarih ve 28 sayılı yönetim kurulu kararı ile Ral Yapı'nın hisselerinin tamamının 37.000.000 TL bedelle işbu sermaye artırımından elde edilmesi planlanan fon ile satın alınmasına karar verilmiş olması sebebiyle söz konusu alacakların Ral Yapı'dan satın alma öncesinde tahsil edilememesi haline Ral Yapı'nın konsolidasyonu ile birlikte elimine edilmesi söz konusu olabilecektir.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

İhraççı tarafından 2018 yılında alınan ancak finansal tablo dönemleri itibarıyla herhangi bir gelir getirici faaliyeti olmayan mermer işleme tesisi, İhraççının bağlı ortaklıkları aracılığıyla gerçekleştirilen Kahramanmaraş projesi ile birlikte Ral Academia'nın okul projesinde kullanılacak mermerler için üretime geçmiş olup, 2020 yılı itibarıyla faaliyet geliri elde edilmesi öngörülmektedir. İhraççı tarafından mermer işletme tesisi için Hera Teknik'in üstlendiği Kahramanmaraş Projesi işi kapsamında 750.000 TL+KDV tutarında mal satım sözleşmesi 07.04.2020 tarihinde imzalanırken, Ral Academia inşaatı için de Trio Teknik ile 75.000

24 Ağustos 2020