

YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

PİYASA DANIŞMANI RAPORU

Piyasa Danışmanı : NETA Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

04 Kasım 2013

İÇİNDEKİLER

1	RAPORUN KONUSU	4
2	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
3	ŞİRKETİN ORTAKLIK YAPISI	5
3.1	ŞİRKETİN KURULUŞUNDAN İTİBAREN YAPTIĞI SERMAYE ARTIRIMLARI	5
3.2	KURULUŞUNDAN İTİBAREN FAALİYET KONUSUNU GERÇEKLEŞTİRMEK İÇİN YAPTIĞI ÖNEMLİ GELİŞMELER	5
3.2.1	Şirketin Tarihçesi ve Faaliyetlerinin Gelişimi	5
3.2.2	Satış Gelirleri	12
3.3	ŞİRKET GENEL ORGANİZASYON ŞEMASI	13
3.4	ŞİRKETİN PERSONEL YAPISI	14
3.5	İŞTİRAKLERİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI HAKKINDA BİLGİLER	14
3.5.1	Yayla – Ceylan Adı Ortaklığı	14
3.5.2	Yayla – Timtaş – STY - Ceylan Adı Ortaklığı	15
3.6	İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ	15
4	ŞİRKETİN YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE DENETÇİSİ	20
5	ŞİRKETİN KURULUŞUNDAN BU YANA ÜRETİM VE FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEN OLAYLAR (KONKORDATO, İFLAS, FAALİYETE ARA VERME VB.)	20
6	ŞİRKETİN ÖNEMLİ PERSONELİNE İLİŞKİN BİLGİ	20
6.1	HÜSEYİN YAYLA	20
6.2	MEHMET YAYLA	20
6.3	MUSTAFA YAYLA	20
6.4	ABBAS İNCEAYAN	21
6.5	İBRAHİM DOĞU ÖZTEKİN	21
7	ŞİRKETİN ÜRÜNLERİNİN YA DA HİZMETLERİNİN VARSA YENİLİKÇİ TARAFLARI VE REKABET AVANTAJLARI	21
8	TESİSLER	22
9	MALİ VERİLER	22
9.1	BİLANÇO	22
9.2	GELİR TABLOSU	25
9.3	MALİ VERİLERE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	26
10	BAĞIMSIZ DENETİME İLİŞKİN GÖRÜŞLER	31
10.1	2010- 2011- 2012 TARİHLERİNE İLİŞKİN BAĞIMSIZ BAŞDENETÇİ GÖRÜŞÜ	31
10.2	31.03.2013 TARİHİNE İLİŞKİN BAĞIMSIZ BAŞDENETÇİ GÖRÜŞÜ	31
10.3	30.06.2013 TARİHİNE İLİŞKİN BAĞIMSIZ BAŞDENETÇİ GÖRÜŞÜ	31
11	ŞİRKETİN İŞ MODELİ, PAZARLAMA STRATEJİSİ	32
11.1	İŞLETME'NİN BAŞLICA FAALİYETLERİ	32
11.2	BAŞLICA MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLER	33
11.2.1	Yurt İçi Müşteriler	33
11.2.2	Yurt Dışı Müşteriler	34
11.2.3	Yurt İçi Tedarikçiler	34
11.2.4	Yurt Dışı Tedarikçiler	35
11.3	MALİYET YAPISI	35
11.4	PAZARLAMA SÜREÇLERİ VE STRATEJİSİ	36
12	ŞİRKETİN MARKALARI VE ÜRÜNLERİ	38
12.1	MARKALAR	38
12.2	ÜRÜNLER	38

13	İŞ MODELİ, ÜRETİM VE PAZARLAMA SÜREÇLERİ	38
14	ŞİRKETİN İŞ MODELİNİN HAYATA GEÇMESİ İÇİN GEREKEN KAYNAK VE GERİ DÖNÜŞÜNE İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER.....	38
15	SEKTÖR, PAZAR VE RAKİPLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ, ŞİRKETİN HEDEFLERİ, VARSA PAZAR PAYI KAZANMA VE MUHAFAZA ETME KONUSUNDAKİ AVANTAJLARI VE DEZAVANTAJLARI	43
15.1	ŞİRKETİN GÜÇLÜ VE ZAYIF YÖNLERİ, FIRSATLAR VE TEHDİTLER.....	45
15.1.1	Şirketin Güçlü Yönleri ve Fırsatları	45
15.1.2	Şirketin Zayıf Yönleri ve Tehditleri.....	46
16	SEKTÖRÜ OLUMLU VEYA OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SEKTÖRE TANINAN TEŞVİKLER VE KISITLAMALAR İLE ŞİRKETİN YARARLANDIĞI TEŞVİK, SÜBVANSİYON, SENDİKAL FAALİYETLER VB.).....	46
17	ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ.....	46
18	ŞİRKETİN MEVCUT FAALİYETLERİ İLE PAYLARININ DEĞERLEMESİNE BAZ TEŞKİL EDEN GELECEKTE YARATACAĞI VARSAYILAN GELİRLERİ ETKİLEYEBİLECEK RİSKLER.....	46
18.1	SEKTÖRE İLİŞKİN RİSKLER	46
18.1.1	Yurtiçi İnşaat Sektörüne İlişkin Riskler	46
18.1.2	Taahhüt Sektörüne İlişkin Riskler.....	47
18.1.3	Planlanan Yatırımlar Çerçevesinde Turizm Sektörüne İlişkin Riskler.....	48
18.2	ŞİRKETE İLİŞKİN RİSKLER.....	48
18.3	DİĞER RİSKLER.....	51
18.3.1	Piyasa Riski:	51
18.3.2	Sermaye Riski:.....	51
18.3.3	Kredi Riski:	51
18.3.4	Likidite Riski:	52
18.3.5	Döviz Kuru Riski:.....	53
18.3.6	Faiz Oranı Riski:	53
18.3.7	Değerleme Riski:	53
19	ŞİRKET RAPORUNDA UZMAN KİŞİ VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNE YER VERİLMESİ HALİNDE, GÖRÜŞÜNE YER VERİLEN UZMAN KİŞİ VEYA KURULUŞUN ŞİRKETTEN BİR MENFAATİ OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİLER..	55
20	ŞİRKETİN YÖNETİM VE DENETİM KURULU ÜYELERİ HAKKINDA 18.05.2011 TARİH, 369 SAYILI BORSA İSTANBUL GELİŞEN İŞLETMELER PİYASASI'NDA PİYASA DANIŞMANLIĞI GÖREVİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR GENELGESİ'NİN 4'ÜNCÜ MADDESİ'NİN (C) VE (Ç) BENTLERİNDE SAYILAN SUÇLARDAN DOLAYI MAHKUMİYETE VEYA GÜVENLİK TEDBİRİNE HÜKMEDİLMİŞ OLUP OLMADIĞI.....	55
21	PİYASA DANIŞMANI GÖRÜŞÜ.....	55

Gelişen İşletmeler Piyasası Yönetmeliği'nin 5'inci ve 7'nci Maddeleri Uyarınca Hazırlanan Piyasa Danışmanı Raporu

1 Raporun Konusu

Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.'nin (Bundan sonra "Şirket" veya "Yayla Enerji" olarak tanımlanacaktır.) ile Neta Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Bundan sonra "Neta Yatırım" veya "Piyasa Danışmanı" olarak tanımlanacaktır.) arasında 28.08.2013 tarihinde düzenlenen Piyasa Danışmanlığı Anlaşması uyarınca Yayla Enerji'nin sermaye artırımını sırasında ihraç edeceği payların Gelişen İşletmeler Piyasası Listesi'ne kabul başvurusunda bulunulması amacıyla mevcut mevzuat çerçevesinde düzenlenen "Onay ve Uyumluluk Beyanı"na temel teşkil edecek rapordur.

2 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı	: Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.
Merkez Adresi	: Turan Güneş Bulvarı İlkbahar Mahallesi 606. Sokak No:12 Çankaya / ANKARA
Fiili Yönetim Adresi	: Turan Güneş Bulvarı İlkbahar Mahallesi 606. Sokak No:12 Çankaya / ANKARA
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicili Memurluğu	: Ankara Ticaret Sicil Memurluğu
Ticaret Sicil Numarası	: 101737
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 03.02.1981
Sürelili Olarak Kuruldu ise Süresi	: Süresiz
Tabii Olduğu Yasal Mevzuat	: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları
Esas Sözleşmeye Göre Amaç ve Faaliyet Konusu	: Şirket'in faaliyet konusu içinde enerji, üretim, turizm ve inşaat sektörleri bulunmaktadır. (Şirket'in esas sözleşmesinin 3. maddesinde yer alan faaliyet konuları içinde enerji bulunmakta, ancak Şirket fiili enerji sektöründe faaliyet göstermemektedir.
Telefon ve Faks Numaraları	: 0 (312) 491 74 75 - 0 (312) 491 70 00
İnternet Adresi	: www.yayla.tc
Bilinen Ortak Sayısı	: 4 (dört) gerçek kişi
Halka Arz Edilecek Payların Nominal Tutarı	: 2.500.000 TL
Halka Arz Fiyatı	: 4,80
Kayıtlı Sermaye Tavanı	: 45.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	: 6.850.000 TL

3 Şirketin Ortaklık Yapısı

Şirketin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi		
Ortağı; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı	
	(TL)	(%)
Hüseyin Yayla	3.767.500	55,00
Mustafa Yayla	1.027.500	15,00
Mehmet Yayla	1.027.500	15,00
Ahmet Yayla	1.027.500	15,00
TOPLAM	6.850.000	100,00

3.1 Şirketin Kuruluşundan İtibaren Yaptığı Sermaye Artırımları

Sermaye Artırımı (TL.)												
Artırım Öncesi Sermaye	Artırım Sonrası Sermaye	Artırılan	Nakden	Ortaklar Cari Hesabından	Geçmiş Yıl Karları	Olunmuş İli Yedek Akçe	Yeniden Değerleme Artış Fonu	Sermaye Düzeltme Olumlu Farkları	Diğer Sermaye Yedekleri	Artırım Kararının Alındığı Gen. Kur. Tarihi	Sicil Gazetesi İlan Tarihi	
500.000	4.650.000	4.150.000	152,43	-	4.149.847,57	-	-	-	-	31.08.2012	05.09.2012	
4.650.000	6.040.000	1.390.000	2.603	-	-	-	-	1.387.397	-	19.10.2012	05.11.2012	
6.040.000	6.500.000	460.000	460.000	-	-	-	-	-	-	19.11.2012	03.12.2012	
6.500.000	6.850.000 (Yeni Değişikliği)	350.000	350.000	-	-	-	-	-	-	11.12.2012 (22.03.2013 Düzeltme)	17.12.2012 (28.03.2013 Düzeltme)	

3.2 Kuruluşundan İtibaren Faaliyet Konusunu Gerçekleştirmek İçin Yaptığı Önemli Gelişmeler

3.2.1 Şirketin Tarihçesi ve Faaliyetlerinin Gelişimi

Uluslararası taşımacılık hizmetlerinin yanında inşaat sektöründe de faaliyet gösteren Şirket, 1985 yılına kadar özel sektör inşaatları konularında faaliyette bulunmuştur. Şirket, 1983-1986 döneminde İskenderun İstiklal Makzume Anadolu Lisesi ve İstiklal Makzume 36 dairesel personel lojmanı inşaatlarının taahhütlerini 1,8 milyon ABD Doları karşılığında gerçekleştirmiştir.

Şirket, kendisi ve kurduğu iş ortaklıkları ile birlikte bugüne kadar 13 projenin taahhüdünü üstlenmiş olup, söz konusu projelerin 31.12.2012 tarihli değeri 233.111.299 ABD Doları'dır. Bu 13 projenin taahhütlerinden Şirket'in payına düşen rakam 108.333.940 ABD Doları'dır.

Şirketin, kendisi ve kurduğu iş ortaklıkları ile gerçekleştirdiği projelere ilişkin tablo aşağıda verilmektedir. (Not: Pilot Ortak: Bir işin alınmasını sağlayan ortaktır. Taahhüt işini veren kurumun birinci derecede muhatabı olup, oluşturulan ortaklığın lideridir. Taahhüt işi devam ederken özel ortaklar, ortaklıktan ayrılabilen, ancak pilot ortak işe devam etmek ve işi tamamlayarak teslim etmek zorundadır. Ayrıca, 2886 sayılı İhale Kanunu'na göre, özel ortaklar payları oranında iş bitirme belgesi alabilmekte, pilot ortak ise işin tamamı üzerinden iş bitirme belgesi almaktadır.)

İyveren İdare	İşin Adı ve Yeri	Ortaklık / Şirket	Şirket Payı	1. Keşif Tutarı (TL)	Sözleşme Tarihi	Bitim Tarihi	Son Keşif Bedeli (a) (TL)	Karne Katsayısı (b) (TL)	2013 Yılına Dönüştürülen Son Keşif Bedeli (a+b) (TL)	Şirket Payı (TL)	01.01.2013 USD Karşılığı Keşif Bedeli Kur: 1,78 (ABD Doları)
Lyonel Makzaime Vapur Acentalığı	İstiklal Makzaime 36 Daireli Personel Lojmanı - İskenderun	Şirket	100	120.888.000,00	31.12.1983	30.09.1986	120.888.000,00	17.583,40	2.125.621,70	2.125.621,70	1.194.169,49
İstiklal Makzaime Vakfı	İstiklal Makzaime Anadolu Lisesi İnşaatı - İskenderun	Şirket	100	54.052.700,00	24.09.1985	15.07.1986	91.985.643,47	9.697,40	892.021,40	892.021,40	501.135,62
T.C. Köyişleri Bakanlığı K.Hiz. 3.Bölge Müdürlüğü Hatay-İskenderun Yayılkent Villaları	171 Konut İşl. ve Altyapı İnşaatı Hatay Merkez Sarınyol	Şirket	100	1.514.229.828,00	02.07.1986	09.08.1988	1.817.727.266,00	7.023,61	12.767.003,77	12.767.003,77	7.172.474,03
İskenderun Yayılkent Villaları	48 Adet Villa	Ortaklık (Pilot)	50	7.947.000.000,00	01.03.1988	30.09.1990	7.947.000.000,00	3.599,05	28.601.650,35	14.300.825,18	8.034.171,45
Sağlık Bakanlığı Hudut ve Sahiller Genel Müdürlüğü	İskenderun Pirinçlik Eğitim Merkezi İskenderun Pirinçlik	Şirket	100	1.636.630.215,00	09.01.1989	15.11.1990	2.127.455.616,00	2.183,42	4.645.120,63	4.645.120,63	2.609.618,33
Hatay Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü	21 Derslik Lise İnşaatı İskenderun	Şirket	100	1.400.000.000,00	27.12.1990	08.05.1992	1.600.744.422,00	1.324,37	2.119.984,29	2.119.984,29	1.191.002,41
Hatay Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü	250 Yataklı Hatay Devlet Hastanesi İnşaatı Hatay	Şirket	100	7.412.647.000,00	16.01.1991	17.10.1994	9.636.441.100,00	1.324,37	12.762.252,05	12.762.252,05	7.169.804,52

Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü	Gaziantep Baraj Göletli Grup İşmesuyu İnş.	Ortaklık (Pilot)	50	27.000.000.000,00	17.01.1991	22.03.1999		1.324,37	46.464.417,35	23.232.208,67	13.051.802,63
Hatay Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü	Reyhaneli Ticaret Lisesi İnşaatı Hatay	Şirket	100	5.000.000.000,00	08.02.1993	25.05.1995	6.495.989.500,00	307,84	1.999.744,90	1.999.744,90	1.123.452,19
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü	Bursa Çınarcık Baraj İnşaatı	Ortaklık (Pilot)	33,34	1.255.800,00	29.12.1995	20.11.2008	2.342.923,00	83,83	196.416.606,78	65.485.296,70	36.789.492,53
İller Bankası Genel Müdürlüğü	Trabzon Vakıfkebir Kanalizasyon İnşaatı	Şirket	100	2.000.000,00	10.12.1998	25.03.2009	1.532.060,37	13,83	21.180.734,62	21.180.734,62	11.899.289,11
Elektrik Üretim A.Ş Genel Müdürlüğü (EÜAŞ)	Çatalağzı Ter. San. Kül ve Çurufan Uzaklaşması ve Depolama Küllü Bar. İnş.	Ortaklık (Pilot)	26	24.300.000,00	17.07.2002	22.09.2010	17.458.188,12	2,66	46.491.154,96	12.087.700,29	6.790.842,86
Bodrum-Turgutreis Safnevi Villaları	Proje Kapsamında 64 Adet Villa, 2 Adet Dükkan ve Sosyal Alanlar	%52,5- %47,5 Kat Karşılığı Ortaklık %50- %50	50		01.06.2006	15.06.2008	25.820.000,00	1,49	38.471.800,00	19.235.900,00	10.806.685,39
GENEL TOPLAM									414.938.112,79 TL		108.333.940,55

Şirket, 1986 yılında, o zamanki ismiyle Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından ihale edilen, "Hatay Merkez Serinyol 171 Konut + 171 Altyapı İşletme Binası İnşaatları" işini 7,7 milyon TL karşılığında üstlenmiş ve 1988 yılında projeyi tamamlayarak teslim etmiştir.

Şirket, 1986 yılında unvanını Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti olarak değiştirmiştir. 1992 yılında Şirket ortaklarından Hüseyin Yayla ve ailesi şirketin tamamının sahibi olmuştur.

Şirket, 1989-1990 yılları arasında 2,8 milyon ABD Doları bedelli İskenderun Pirinçlik Eğitim Merkezi inşaatını, 1990-1992 yılları arasında 1,3 milyon ABD Doları bedelli 21 derslikli İskenderun Lisesi Ek Binası inşaatını, 1991-1994 yılları arasında 7,7 milyon ABD Doları bedelli 250 yataklı Hatay Devlet Hastanesi inşaatlarını gerçekleştirmiştir.

Şirket, 1991 yılındaki ilk büyük taahhüt işi olan Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün "Gaziantep Burç Göleti Grup İçme Suyu" inşaatına başlamıştır. Söz konusu taahhüt işinin gerçekleştirilmesi amacıyla Yayla – İmay İş Ortaklığı kurulmuştur. Toplam bedeli 28 milyon ABD Doları olan söz konusu taahhüt işi Şirket'in pilotluğunda gerçekleştirilerek 1999 yılında tamamlanmış olup, proje sonunda 123 adet köye içme suyu götürülmesine yönelik alt yapı inşaatları tamamlanmıştır.

1995 yılında yine Şirket'in pilotluğunda Yayla – Timtaş – STY İş Ortaklığı olarak "Çımarık Barajı" ihalesi kazanılmış ve 1995 yılının sonlarına doğru barajın yapımına başlanılmıştır. 118,5 milyon ABD Doları tutarındaki barajın inşaatı 2008 yılında tamamlanmış ve Şirket payına 6,6 milyon TL kar oluşmuştur.

Şirket, 1993-1995 yılları arasında 1,2 milyon ABD Doları bedelli Hatay Reyhanlı Ticaret Lisesi İnşaatı işini, 1998-2009 yılları arasında 12,8 milyon ABD Doları bedelli Vakfikebir Trabzon Kanalizasyon İnşaatı işini gerçekleştirmiştir.

Enerji Bakanlığı'nın "Zonguldak Çatalağzı Kül ve Cürufun Uzaklaştırılması Barajı" ihalesi, yine Şirket'in pilotluğunda Yayla – Timtaş – STY – Ceylan İş Ortaklığı olarak kazanılmış ve baraj inşaatına 2002 yılında başlanılmıştır. 28,1 milyon ABD Doları tutarındaki barajın inşaatı 2010 yılında tamamlanmıştır.

2006 yılında ise Yayla – Ceylan İş Ortaklığı (%50-%50) olarak Bodrum'da 64 villalı Safirevleri Sitesinin yapımına başlanılmış ve 2008 yılında inşaatları tamamlanan villaların satışı devam etmektedir. Yayla – Ceylan İş Ortaklığı'nın payına düşen 33 adet villa ve 1 adet dükkandan 13 adet villa satılmıştır. İnşaatın toplam maliyeti 7.387.383 TL olup, bugüne kadar 3.090.676,42 TL maliyet bedelli 13 adet villanın satışı gerçekleştirilmiş ve 3.332.056,93 TL gelir elde edilmiştir. Bütün villaların yapım kullanım izinleri (iskan) 2008 tarihinde alınmıştır. 2008 yılından itibaren satışa çıkarılan villalardan son durumda adi ortaklığın ortakları olan şirketler, satışı 30.09.2013 itibariyle gerçekleştirilmemiş 17 adet villa ve 1 adet dükkânı adi ortaklıkta bulunan alacaklarından mahsup etmek üzere devralmıştır. Devir işlemleri 08.10.2013 tarihinde tamamlanmıştır.

Ankara'nın Etimesgut ilçesi sınırları ile Etimesgut Bölge Müdürlüğü sorumluluk alanı içerisinde yer alan bölgede "Ankara Etimesgut İlçe Sınırları İçinde Pis su ve Yağmur suyu Hatları Yapımı İşİ" konusunda ASKİ Kanal Yatırım Dairesi Başkanlığı ile Şirket arasında alt yapı hizmetlerine

ilişkin sözleşme 12,3 milyon TL bedel üzerinden 14.04.2011 tarihinde imzalanmıştır. ASKİ tarafından verilen ikinci süre uzatımı sonrasında Şirket 27.12.2013 tarihinde taahhüdün tümünü tamamlamak zorundadır. Söz konusu altyapı sözleşmesi gereğince 31.12.2012 tarihi itibarıyla 5.725.674 TL ve 30.06.2013 tarihi itibarıyla 3.520.469 TL tutarındaki hakediş gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Ankara'nın Temelli, Çayyolu, Yaşamkent bölgeleri ile ASKİ'nin ilgili bölge Müdürlüklerinin sorumluluk alanı içerisinde yer alan bölgede "Ankara Temelli, Çayyolu, Yaşamkent Bölgeleri Atıksu ve Yağmursuyu Hatları Yapım İşi" konusunda ASKİ Kanal Yatırım Dairesi Başkanlığı ile Şirket arasında alt yapı hizmetlerine ilişkin sözleşme 11,2 milyon TL bedel üzerinden 14.07.2011 tarihinde imzalanmıştır. Şirket 26.07.2013 tarihinde taahhüdün tümünü tamamlamak zorunda iken, inşaatın yapılacağı yer tahsisinin ASKİ tarafından yapılamaması nedeniyle söz konusu tarih itibarıyla taahhüdün tümü tamamlanamamış olup, Şirket tarafından ASKİ'den süre uzatımı talep edilmiştir. Şirket'in talebi ASKİ tarafından kabul edilmiş ve taahhüdün yeni tamamlanma tarihi olarak 31.12.2013 tarihi belirlenmiştir. Söz konusu altyapı sözleşmesi gereğince 31.12.2012 tarihi itibarıyla 5.949.713 TL ve 30.06.2013 tarihi itibarıyla 3.169.161 TL tutarındaki hakediş gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Etimesgut ve Çayyolu proje detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2013	Etimesgut Projesi	Çayyolu Projesi	Toplam
Tahmini tamamlama maliyeti	12.022.655	10.691.764	22.714.419
Tahmini hasılat	13.0373.183	11.659.045	24.732.228
Dönem geliri	3.520.469	3.169.161	6.689.630
Dönem maliyetleri	3.237.573	2.906.235	6.143.808
Toplam onaylanan hak edişler	6.141.270	7.178.388	13.319.658
-Tahsil edilen hak edişler	6.141.270	7.178.388	13.319.658
-Tahsil edilmemiş hakediş	0	0	0

Şirket, Haziran 2012'de Kayseri Büyükşehir Belediyesinin ihale ettiği Erciyes Dağı Turizm Merkezindeki toplam 235 oda kapasiteli dört adet otel arsası ile güneybirlik alanda yer alan 2.700 m²'lik ticari alanı da alarak turizm sektörüne geçiş yapmış bulunmaktadır.

Şirket 35 odalı otel ve güneybirlik tesisin yapımını 2013-2014 yıllarında gerçekleştirerek, 2014 yılının kış sezonunun başında işletmenin faaliyete başlamasını amaçlamaktadır. Diğer 200 odalı 3 otelin devre tatil olarak satışına 2014 yılından itibaren başlanması, 5 yıl içerisinde satışa konu devre tatil dönemlerinin satılması, söz konusu otel yatırımı için gerekli olan finansmanın öncelikle devre tatil satış gelirlerinden karşılanmak suretiyle veya gerekli olması durumunda diğer finansal imkanlar ve modeller kullanılarak 2014-2015 yıllarında tamamlanması hedeflenmektedir.

Söz konusu inşaat ruhsatlarının alınabilmesi sürecinin başlatılabilmesi amacıyla Şirket'in otel inşaatlarını gerçekleştireceği bölgenin bağlı bulunduğu Kayseri Melikgazi Belediyesi'ne hitaben yazdığı 22.04.2013 tarih ve 2013/1 sayılı yazısında, hazırlanan ve yazı ekinde verilen ön projelerin incelenmesi talep edilmiştir. Ayrıca, aynı tarih ve 2013/2 sayılı yazısında, ise sunulan projelere istinaden yapım ruhsatının tanzim edilerek şantiye kurma izninin verilmesi talep edilmiştir.

Kayseri Melikgazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Şirket'e hitaben yazdığı 30.04.2013 tarih ve M386MEL013310750/2581-2588097-3462 sayılı cevabi yazısında, projelerin incelenebilmesi için inşaat durum belgesi, kot raporu, tapu, imar çapı ve plan notları ile birlikte tekrar müracaat edilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Şirket söz konusu eksiklerin tamamlanarak projelerin incelenebilmesi ve gerekli izinlerin alınması konusunda çalışmalarına hemen başlamıştır.

Şirket'in yatırımlarını gerçekleştireceği arsaların bulunduğu 2 ve 3 Nolu Turizm Gelişim Bölgeleri ile ilgili olarak, Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından talep edilen Kayseri Erciyes Kış Sporları Turizm Merkezi kapsamında kalan 1/1.000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 ölçekli Kentsel Tasarım Projesi değişikliği Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 11.04.2013 tarih ve 156/11 sayılı kararı doğrultusunda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca onaylanmıştır. Konuya ilişkin olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 20.05.2013 tarih ve 32260484-380110001/97941 sayılı yazısı Kayseri Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na 21.05.2013 tarihinde ulaşmıştır.

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik'in 15. maddesi gereğince, onaylanan planların (imar çapı ve plan notları) onay tarihinden itibaren bir ay içinde Valilik veya ilgili Belediyenin duyuru alanlarında asılması ve bir ay süre ile asılı kalması gereklidir.

Kayseri Erciyes Turizm Bölgesi ile ilgili olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın onayı çerçevesinde, imar planı ve kentsel tasarım projesi değişikliği ilgili düzenlemeler kapsamında ilana çıkmış ve konu hakkında bilgi Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nin resmi internet sitesinde de 23.05.2013 tarihinde ilan edilmiştir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nde askı süresi 19.06.2013 tarihinde, proje bölgesinin sınırları içinde olduğu Melikgazi Belediyesi'nde ise askı süresi 24.06.2013 tarihine sona ermiştir.

Askıda bulunan ve askı süresi sonrası kesinleşen imar planı ile ilgili plan notlarının 6. sayfasında, turizm tesisleri ile ilgili olarak "Turizm Yatırım Belgesi" alınmadan inşaat ruhsatının verilmeyeceği ifade edilmiştir. Günübürlük tesisin inşaat ruhsatı başvurusunda bu belge ve tescil işlemleri istenilmemektedir. İlk etapta yatırımı gerçekleştirecek bir otelin inşaat ruhsatının alınabilmesi amacıyla "Turizm Yatırım Belgesi"nin alınması zorunluluğu bulunmaktadır. Bu nedenle, "Turizm Yatırım Belgesi" alınması amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 21.06.2013 tarihinde başvuru yapılmıştır. Yapılan başvuruya cevaben Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 08.07.2013 tarih ve 71490862-133254 sayılı yazısının ekinde, 04.07.2013 tarih ve 14359 sayılı Turizm Yatırım Belgesi verilmiştir.

Plan notlarında yazılan hususlar çerçevesinde, inşaat ruhsatı başvurusu yapılacak bir otel ile günübürlük tesis ile ilgili olarak zemin etütleri yapılmış ve ayrıca plan notlarında yazılı teknik gereklilikler de dikkate alınarak inşaat projeleri hazırlanmıştır.

Mevcut durumda, otel ve günübürlük inşaat ruhsatları alınması amacıyla hazırlanan inşaat projelerinin Belediye'ye verilmesi sonrasında, Melikgazi Belediyesi tarafından inşaat projelerinin imar plan notları ve ilgili düzenlemeler çerçevesinde idari ve teknik incelemeleri yapılacak, talep edilmesi durumunda gerekli düzeltmeler ve ilave belgelerin verilmesi Şirket tarafından yerine getirilecek ve sonrasında ilgili Belediye tarafından yapılacak değerlendirmeler sonrasında inşaat ruhsatının verilmesine karar verilmesi durumunda, belge şirket adına tanzim edilerek verilecektir. Bu çerçevede, günübürlük tesisin inşaat ruhsatı 20.09.2013 tarihinde onaylanmış olup, 24.09.2013 tarihinde resmi temel atma töreni de gerçekleştirilerek inşaat başlanılmıştır. İnşaatına başlanılacak bir otelin ve 85 odalı devre tatile konu tesisin inşaat ruhsatı başvurusunun 2014 yılı Mart ayında yapılacak olup, 2014 yılının Nisan ayında inşaat ruhsatının alınmasını takiben Mayıs ayında inşaat başlanılması planlanmaktadır.

Şirket tarafından gerekli belge, proje ve diğer gereklilikler yerine getirilerek, bir otel ile günübürlük tesisin inşaat ruhsatlarının alınması amacıyla Melikgazi Belediyesi'ne başvuru yapılmıştır. Söz konusu ruhsat başvurusu ile ilgili olarak ilgili Belediye'ye verilen 11.07.2013 tarihli Şirket yazısına cevaben Belediye tarafından verilen yazıda; bahse konu parsellerin imar çaplarının da tanzim edilerek Şirket'e sunulduğu, bu çaplara istinaden Şirket'in hazırlamış olduğu tüm projelerin ön tetkiklerinin yapıldığı ve teknik bir sonunun tespit edilmediği, tüm projelerin detaylı çalışmaları yapıldıktan sonra ruhsat başvurusunun sonuçlandırılacağı, ancak Belediye'de mevcut olan çok ciddi iş yoğunluğu nedeniyle sıra numarasına göre işlem yapıldığı ve bu nedenle başvurunun hemen sonuçlandırılarak belgenin verilemediği ifade edilmiştir. Şirket inşaat başlanabilmesi için gerekli ön hazırlık çalışmalarını yapmış olup, inşaat ruhsatının ilgili Belediye'den alınmasından hemen sonra inşaat çalışmalarına ivedi olarak başlayacaktır. Belediye'nin yazısında ön tetkiklerin yapıldığı ve teknik bir sorunun olmadığı ifade edilmesi ve ruhsat alma sürecini etkileyecek önemli bir eksiğin görülmemiş olmaması nedeniyle, ilgili Belediye tarafından yapılacak detay incelemede istenilen düzeltmelerin yerine getirilmesi ve ilave istenilen belgelerin sunulması sonrasında süreç tamamlanarak inşaat ruhsatı ilgili Belediye'den alınabilecektir.

Şirket ayrıca, yatırım teşvik belgesi alınması amacıyla gerekli başvuru evraklarını ile birlikte Ekonomi Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü'ne 19.07.2013 tarihinde yapılan başvuru olumlu karşılanarak Şirket'e yatırım teşvik belgesi verilmiştir.

Diğer yapılacak olan 1a, 1b ve K-4 ünitelerinin devretatil olarak satılacak olması nedeniyle "Turizm Yatırım Belgesi" alınması gereği bulunmamaktadır. Devretatil olarak satılması planlanan diğer 3 otelin inşaat ruhsatlarının alımı konusunda herhangi bir hukuki engel bulunmamaktadır. Bahse konu ünitelerle ilgili inşaat ruhsatı başvuruları süreç içerisinde ve gerekli olunca gerçekleştirilecektir.

Ancak;

- 2013 yıl sonuna kadar devretatil dönemlerinin pazarlanmasına yönelik olarak araştırmaların yapılacak olması ve sonrasında pazarlama stratejilerinin belirlenecek olması,

- Bu kapsamda, devretatil olarak satışı gerçekleştirilecek odaların büyüklük ve plan notları çerçevesinde sayılarının net olarak belirlenecek olması,
- Yukarıdaki hususlar netleştirilmesi sonrasında bahse konu ünitelere ait nihai projelerin netlik kazanacak olması,
- Bu çerçevede, devretatile konu ünitelerin inşaatlarının başta inşaat ruhsatı başvurusunun yapılması ve inşaat ruhsatlarının alınması olmak üzere diğer gerekli hususların 2014 yılının inşaat sezonu içerisinde tamamlanacak ve ruhsatların alınmasını takiben ünitelerin yapımına başlanacak olması

nedenleriyle, bu aşamada kesinleşmemiş projeler üzerinden inşaatı gerçekleştirilecek 3 devretatil ünitesinin inşaat ruhsatlarının alınması yoluna gidilmemiştir. Ayrıca, onaylanan inşaat projeleri üzerinden verilen inşaat ruhsatları sonrasında, inşaat projelerinde revizyona gidilmesi ilave maliyetleri beraberinde getirecektir.

Ayrıca, iklim şartlarına uygun dağ evleri, sahil villaları, oteller, lokantalar, bungalovlar gibi yapılarla 12 ay kullanılabilen, içerisinde her türlü konforu olan (sauna, şömine, jakuzi vb.) ahşap evlerin yapımını gerçekleştiren Finlandiya menşeli Honka firmasının Türkiye Distribütörü Honka Yapı Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile 15.02.2013 tarihinde Honka markalı yapıların İç Anadolu Bölgesinde tek satıcı olarak satış ve dağıtım konusunda "Tek Satıcılık Sözleşmesi" de imzalanmıştır.

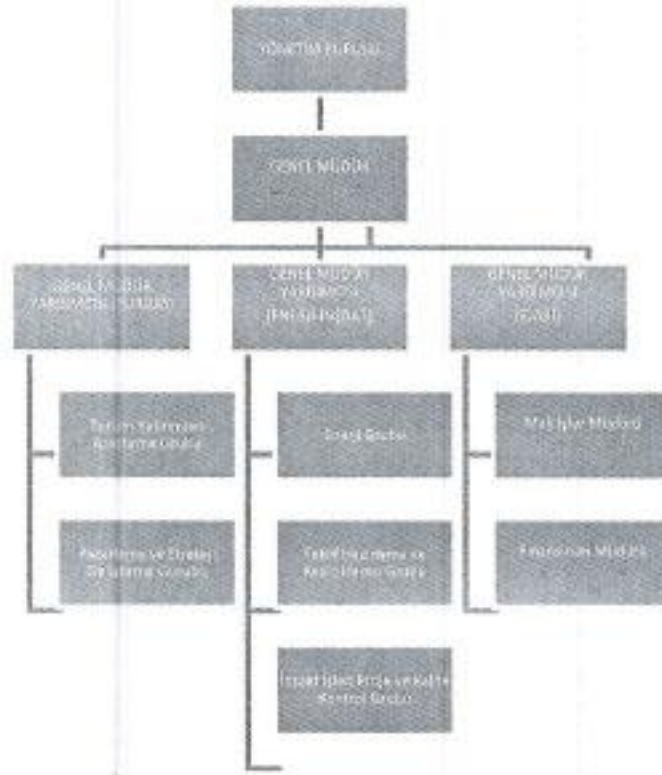
Şirket, yapılacak 240 odalı 4 otel yatırımından, 35 odalı olan otelin yapımının gerçekleştirebilmesi amacıyla tek satıcılık sözleşmesi imzaladığı Finlandiya menşeli Honka firması ile firmanın Finlandiya'da bulunan merkezinde görüşmeleri gerçekleştirmiş ve taraflarca 19.04.2013 tarihinde bir niyet mektubu imzalanmıştır. Bu niyet mektubu çerçevesinde, HONKA firmasının Türkiye Distribütörü Woodvilla İnşaat ve Malzemeleri Gıda Turizm Tekstil Mobilya Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile 02.05.2013 tarihinde tedarik sözleşmesi imzalanmıştır.

3.2.2 Satış Gelirleri

Şirket'in 2010, 2011, 2012 ve 31.03.2013 tarihleri itibariyle satış gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

(TL)	Bölge/ Şehir	Faaliyet	31 Mart 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Hakedişe Bağlanmış Sözleşme Gelirleri	Ankara	Altyapı İnşaatı	2.016.541	11.675.387	4.225.404	157.775
Toplam			2.016.541	11.675.387	4.225.404	157.775

3.3 Şirket Genel Organizasyon Şeması



3.4 Şirketin Personel Yapısı

	2013/6		2012		2011		2010	
	Personel Sayısı (Kişi)	Personel Brüt Ücreti (TL)	Personel Sayısı (Kişi)	Personel Brüt Ücreti (TL)	Personel Sayısı (Kişi)	Personel Brüt Ücreti (TL)	Personel Sayısı (Kişi)	Personel Brüt Ücreti (TL)
Beyaz Yakalı	13	734.043,01	10	874.420,02	7	402.913,48	5	67.022,40
Mavi Yakalı	60		59		44		5	
Toplam	73	734.043,01	69	874.420,02	51	402.913,48	10	67.022,40

3.5 İştirakleri ve Bağlı Ortaklıkları Hakkında Bilgiler

Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.'nin doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir:

Yayla – Ceylan Adi Ortaklığı; Muğla'nun Bodrum İlçesi Turgutreis Beldesi Bozdağ Mevkiinde 1190 parselde 31.056 m² yüzölçümü arsa üzerinde Safir Sitesi içinde yer alan 62 villa ve 2 dükkan inşaatının gerçekleştirilmesi amacıyla Şirket ile Ceylan İnşaat ve Ticaret A.Ş. arasından 2006 yılında imzalanan adi ortaklık sözleşmesi ile kurulmuştur.

Yayla – Timtaş – STY – Ceylan Adi Ortaklığı; Çatalağzı Termik Santrali kül ve cürufunun uzaklaştırılması ve depolanması inşaatı ile ilgili olarak Şirket, Timtaş Turizm İnşaat Müteahhitlik ve Ticaret A.Ş., STY İnşaat Turizm Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. ve Ceylan İnşaat ve Ticaret A.Ş. arasında 2002 yılında imzalanan adi ortaklık sözleşmesi ile kurulmuştur.

31.12.2012 tarihi itibarıyla Yayla – Ceylan Adi Ortaklığı ile Yayla – Timtaş – STY – Ceylan Adi Ortaklığı'nda Şirket'in sahip oldukları paylara ve söz konusu adi ortaklıkların kar ve zararlarına ilişkin bilgiler aşağıda verilmektedir.

	İştirakin Ticaret Unvanı	Ödenmiş Sermayesi (TL)	Sermayedeki Pay Tutarı (TL)	Sermayedeki Pay Oranı (%)	Net Dönem Karı/Zararı (TL)*
1	Yayla – Ceylan Adi Ortaklığı	5.000,00	2.500,00	50,00	-19.060,96
2	Yayla – Timtaş – STY – Ceylan Adi Ortaklığı	2.203,52	572,92	26,00	648.787,88
	Toplam		3.072,92		

* 31.12.2012 tarihi itibarıyla

3.5.1 Yayla – Ceylan Adi Ortaklığı

Yayla – Ceylan Adi Ortaklığı'nın ortaklık yapısı aşağıya çıkarılmıştır.

	Ortağın Adı/Unvanı	Pay Tutarı (TL)	Payı (%)
1	Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnş. Tic. A.Ş.	2.500	50,00
2	Ceylan İnşaat ve Tic. A.Ş.	2.500	50,00
	Toplam	5.000	100,00

Yayla – Ceylan Adi Ortaklığı'nın ortaklar kuruluna ilişkin bilgi aşağıya çıkarılmıştır.

Görevi	Adı ve Soyadı
Ortak (Yayla)	Hüseyin Yayla
Ortak (Ceylan)	Zeynel Ceylan

3.5.2 Yayla – Timtaş – STY - Ceylan Adi Ortaklığı

Yayla – Timtaş – STY – Ceylan Adi Ortaklığı'nın ortaklık yapısı aşağıya çıkarılmıştır.

	Ortağın Adı/Ünvanı	Pay Tutarı (TL)	Payı (%)
1	Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnş. Tic. A.Ş.	572,92	26,00
2	Timtaş Turizm İnş. Müt. ve Tic. A.Ş.	528,84	24,00
3	Sty İnş. Turizm Tic. ve San. Ltd. Şti.	550,88	25,00
4	Ceylan İnşaat ve Tic. A.Ş.	550,88	25,00
	Toplam	2.203,52	100,00

Yayla – Timtaş – STY – Ceylan Adi Ortaklığı'nın ortaklar kuruluna ilişkin bilgi aşağıya çıkarılmıştır.

Görevi	Adı ve Soyadı
Ortak (Yayla)	Hüseyin Yayla
Ortak (Timtaş)	Ahmet Çakan
Ortak (STY)	Turan Yeşilbaş
Ortak (Ceylan)	Zeynel Ceylan

3.6 İlişkili Taraf İşlemleri

Finansal tablolarda Grup tarafından kontrol edilen şirketler, bunların yöneticileri ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili şirketler olarak tanımlanmışlardır. İlişkili taraf kapsamında değerlendirilen şirketler ve kişiler ile ilişki düzeyleri aşağıdaki gibidir;

- Şirket'in ortakları: Hüseyin Yayla, Mehmet Yayla, Mustafa Yayla ve Mehmet Yayla.
- Şirketler: Yayla-Ceylan Adi Ortaklığı ve Yayla-Ceylan- Timtaş-STY Adi Ortaklığı
- Şirketlerin diğer ortakları: Ceylan İnşaat Ticaret A.Ş., TİMTAŞ Turizm İnşaat Mütahhitlik ve Ticaret A.Ş. ve STY İnşaat Turizm Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti.

Şirket ortaklarının ortaklığı olan şirketler: Tat Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yayla İthalat İhracat Pazarlama ve Ticaret Ltd. Şti. (Şirket unvan değişikliğine gitmiştir. Yeni ünvanı MMA Enerji Üretim A.Ş.'dir), Yayla Organik Ziraat Orman Ürünleri İnşaat İthalat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Ankara Gayrimenkul Yatırım İşletme İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Anıt Reklam ve Tanıtım Ltd. Şti. ve Miramay Grup Kozmetik San. ve Tic. Ltd. Şti.

İlişkili taraf şirketlerinin merkez adres bilgileri aşağıya çıkarılmıştır.

Şirket	Adres
Tat Enerji San. ve Tic. A.Ş.	İlkbahar Mah. 606.sok. no:12 Çankaya / Ankara
Yayla İth. İhr. Paz. ve Tic. Ltd. Şti. (Yeni ünvanı – MMA Enerji Üretim A.Ş.)	İlkbahar Mah. 606.sok. no:12 Çankaya / Ankara
Yayla Organik Ziraat Orman Ürünleri İnşaat İthalat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	Sakarya cad. 12 Eylül mah. no:134 İskenderun/Hatay
Anıt Reklam Tan. Ltd. Şti.	Abdülhak Molla Sokak No: 42 Arnavutköy – Beşiktaş / İstanbul
Miramay Grp. Koz. San. ve Ltd. Şti.	Abdülhak Molla Sokak No: 42 Arnavutköy – Beşiktaş / İstanbul
Ankara Gayrim. Yat. İşt. İnş. San. ve Tic. A.Ş.	İlkbahar Mah. 606. Sok no:10 Çankaya / Ankara

Şirket finansal tablolarında ilişkili taraf olarak nitelendirilen tüm şirketlere ilişkin aşağıdaki kuruluş tarihi, faaliyet konusu, sermaye ile dönemler itibariyle karlılık durumlarını gösteren tablo aşağıda verilmektedir.

İlişkili Taraf	Kuruluş Yılı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Şirket veya Şirket ortaklarının ilişkili taraftaki payları (%)	31.12.2010 Kârı (TL)	31.12.2011 Kârı (TL)	31.12.2012 Kârı (TL)	31.03.2013 Kârı (TL)
Yayla-Ceylan Adi Ortaklığı	2006 -faal	Konut inşaat	5.000	50,00	-37.937,22	-1.031.232,87	-19.060,96	Yok
Yayla-Timtaş-Sty-Ceylan Adi Ortaklığı	2002- faal	Taahhüt	1.500	26,00	-432.106,75	-80.876,22	648.787,88	Yok
Tat Enerji San. Ve tic. A.Ş.	2007- gayri faal	Enerji üretimi ve satışı	4.150.000	60,00	-55.861,42	-29.730,71	-31.565,24	-141,31
Ankara Gayrimenkul Yat.İşl.San. ve Tic. A.Ş.	2007- gayri faal	Gayrimenkul Yatırım İşletme	4.000.000	25,00	Yok	Yok	Yok	Yok
Yayla İth.İhr.Paz. ve Tic. Ltd. Şti. (Yeni ünvanı - MMA Enerji Üretim A.Ş.)	2005 - gayri faal	İthalat-İhracat	100.000	100,00	-3.294,37	-5.193,97	-2.629,95	-26.328,50
Yayla Org. Zir. Orm. Ür. İnş. İth. San. ve Tic.Ltd.Şti.	1993- gayri faal	Organik tarım ve inşaat	100.000	100,00	-4.468,47	-2.420,25	-3.813,77	-153,24
Anıt Reklam ve Tanıtım Ltd.Şti.	2007-faal	Reklam Tanıtım	300.000	100,00	245.810,06	636.535,94	450.379,95	11.760,46
Miramay Grup Koz.San. ve Tic.Ltd.Şti.	2011-faal	Kozmetik ürün İth.ve toptan Satış	250.000			-3.264,36	-63.219,04	

Şirket ortaklarının ortaklığı olan şirketlerin özet finansal tabloları aşağıya çıkarılmıştır.

	Yıl	Dönen Varlık	Duran Varlık	Kısa Vad. Yab. Kayn.	Uzun Vad. Yab. Kayn.	Özkaynak
Tat Enerji San. ve Tic. A.Ş.	2010	140.870,18	0,00	306,12	0,00	140.564,06
	2011	1.152.091,31	7,35	765,31	0,00	1.151.333,35
	2012	1.165.066,88	7,35	306,12	0,00	1.164.768,11
Yayla İth. İhr. Paz. ve Tic.Ltd.Şti. (Yeni ünvanı – MMA Enerji Üretim A.Ş.)	2010	91.470,05	0,00	72.744,89	0,00	18.725,16
	2011	37.359,77	0,00	255,10	0,00	37.104,67
	2012	35.474,72	0,00	1.000,00	0,00	34.474,72
Yayla Organik Zir. Orm. Ürn. ve Tic. Ltd. Şti.	2010	32.218,82	0,00	70,00	0,00	32.148,82
	2011	32.218,82	0,00	70,00	0,00	32.148,82
	2012	28.437,05	0,00	102,00	0,00	28.335,05
Anıt Reklam Tan. Ltd. Şti.	2010	1.023.091,85	202.110,13	937.314,79	0,00	287.887,19
	2011	1.689.299,02	466.092,74	1.359.548,11	0,00	795.843,65
	2012	1.053.865,72	1.164.012,92	1.085.547,01	0,00	1.132.331,63
Miramay Grp. Koz. San. ve Ltd. Şti.	2010	-	-	-	-	-
	2011	902,00	0,00	4.166,36	0,00	-3.264,36
	2012	309.955,00	44.327,03	570.765,03	0,00	-216.483,40
Ankara Gayrim. Yat. İst. İnş. San. ve Tic. A.Ş.	2009	95.823,57	3.520.461,27	0,00	0,00	3.616.284,84
	2010	95.823,57	3.520.461,27	0,00	0,00	3.616.284,84
	2011	95.823,57	3.520.461,27	0,00	0,00	3.616.284,84

Şirket'in ilişkili taraf olarak Şirket ortağı Mehmet Yayla'dan 30.06.2013 tarihi itibariyle 91.000 TL, 15.10.2013 tarihi itibariyle 597 TL tutarında alacağı bulunmaktadır.

Şirket'in ilişkili taraf olarak Şirket'in iş ortağı Yayla - Ceylan Adi Ortaklığı'ndan 30.06.2013, 31.12.2012, 31.12.2011 ve 31.12.2010 tarihleri itibariyle sırasıyla 3.274.586 TL, 4.096.269 TL, 4.629.267 TL ve 5.286.001 TL alacağı bulunmaktadır. Şirket'in Yayla - Ceylan Adi Ortaklığı'ndan alacağı azalmış olup, son durum itibariyle alacağı azalmıştır. Söz konusu adi ortaklıktan olan alacak tutarı Bodrum'da yapılan Safirevleri Sitesi villalarının yapım maliyetlerinden kaynaklanmaktadır. 2006 yılında kurulan Yayla - Ceylan Adi Ortaklığı'nda Şirket'in ve Ceylan İnşaat ve Ticaret A.Ş. eşit oranda (%50-%50) payları bulunmaktadır. Villaların yapımı Yayla - Ceylan İş Ortaklığı tarafından gerçekleştirmiş, 2008 yılında tamamlanmış ve satışa başlanılmıştır. İnşaatın gerçekleştirilmesinde iş ortaklarından alınan finansman kaynakları kullanılmıştır. Bundan dolayı Şirket'in söz konusu adi ortaklıktan alacaklı durumundadır. Arsa sahibine verilenler dışında, Yayla - Ceylan İş Ortaklığı'nın payına 33 adet villa ve 1 adet dükkan düşmüştür. Yayla - Ceylan İş Ortaklığı gerçekleştirdiği villa satışlarından elde ettiği tutarı Şirket'e ve Ceylan İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ne eşit oranda ödemekte, ödeme tutarına bağlı olarak Şirket'in alacak tutarı azalmaktadır. Villaların satışlarının devam etmekte olduğundan ve Yayla - Ceylan Adi Ortaklıktan olan alacak tutarının villa satışından elde edilen tutarların payı oranında Şirket'e ödenmesinden dolayı azaldığından, alacağın tahsil edilememesi veya şüpheli hale gelmesi söz konusu olmamıştır. Son durumda adi ortaklığın ortakları olan şirketler satışı 30.09.2013 itibariyle gerçekleştirilmemiş 17 adet villa ve 1 adet dükkanı ortaklıkta bulunan alacaklarından mahsup etmek üzere devralmıştır. Devir işlemleri 08.10.2013 tarihinde

tamamlanmıştır. Bu devir işleminden sonra, 15.10.2013 tarihi itibariyle Şirket'in adi ortaklıktan alacağı 367.409 TL'ye düşmüştür.

Şirket'in ilişkili taraf olarak Şirket ortağı Hüseyin Yayla'ya 30.06.2013, 31.12.2012, 31.12.2011 ve 31.12.2010 tarihleri itibariyle sırasıyla 27.643 TL, 995.306 TL, 1.778.177 TL ve 1.724.772 TL borcu bulunmaktadır. 15.10.2013 tarihi itibariyle ise Şirket, Hüseyin Yayla'dan 155.686 TL alacaklı durumdadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün artırılabilmesi ve gayrimenkul kira geliri elde edilebilmesi amacıyla, Lodumu Mah. Sülün Çıkmazı Sok. No:10 Çankaya/Ankara adresinde bulunan 1 adet villa tipi mesken Şirket ortaklarından Hüseyin Yayla'dan 2012 yılında 1.400.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

Şirket'in ilişkili taraf olarak Şirket'in iş ortağı Yayla - Ceylan - Timtaş - Sty Adi Ortaklığı'na 31.12.2012 tarihi itibariyle 131.305 TL ve son durum itibariyle 45.190 TL borcu bulunmaktadır. 30.06.2013 tarihi itibariyle alacak ve borç oluşmamıştır. 15.10.2013 tarihi itibariyle Şirket söz konusu adi ortaklıktan 60.495 TL alacaklı durumdadır.

Tat Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Miramay Grup Kozmetik San. ve Tic. Ltd. Şti., Ankara Gayrim. Yat. İşt. İnş. San. ve Tic. A.Ş. ve Yayla Organik Ziraat Orman Ürünleri İnşaat İthalat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile raporlama dönemlerinde ve son durum itibariyle herhangi bir işlem olmamıştır.

Yayla İthalat İhracat Pazarlama ve Ticaret Ltd. Şti. (Şirket unvan değişikliğine gitmiştir. Yeni ünvanı MMA Enerji Üretim A.Ş.'dir) ile 31.12.2012, 30.06.2013 ve son durum itibariyle herhangi bir işlem olmamıştır. Söz konusu şirketten 31.12.2010 ve 31.12.2011 tarihi itibariyle 1.200 TL kira geliri elde edilmiştir.

Yayla-Ceylan Adi Ortaklığı'nın ortağı Ceylan İnşaat Ticaret A.Ş. ile 31.12.2012, 30.06.2013 ve son durum itibariyle herhangi bir işlem olmamıştır. Söz konusu şirketten 31.12.2010 ve 31.12.2011 tarihi itibariyle 600 TL kira geliri elde edilmiştir.

Anıt Reklam ve Tanıtım Ltd. Şti.'nden ise 31.12.2012 tarihli finansal tablo döneminde 125.000 TL dekorasyon geliri elde edilmiştir. 30.06.2013 ve son durum itibariyle herhangi bir işlem olmamıştır.

İlişkili taraflardan olan alacakların, toplam alacaklar ve aktif toplamları içindeki oranları dönemler itibariyle azalma göstermektedir. İzahnamede yer alan son dönem olan 30.06.2013 tarihli finansal tablolara göre; ilişkili taraflar alacak toplamının (3.365.586 TL) aktif toplamına (39.422.497 TL) oranı %8,54 ve ilişkili taraflar alacak toplamının alacaklar toplamına (13.070.199 TL) oranı %25,75 olarak gerçekleşmiştir. Yayla - Ceylan Adi Ortaklığı'nın ortakları olan şirketlerin, satışı 30.09.2013 itibariyle gerçekleştirilmemiş gayrimenkulleri alacaklarından mahsup etmek üzere devralmaları nedeniyle Şirket'in adi ortaklıktan alacağı azalmıştır. Kurul'un 25.10.2013 tarih ve 35/1129 sayılı toplantısında alınan karar gereğince Adalya Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından hazırlanan 30.10.2013 tarihli "İlişkili Taraflar Bakiyelerinin Mevcut Durumuna İlişkin Özel Amaçlı Bağımsız Denetim Raporu"nda ilişkili taraflar alacak toplamının (584.214 TL) alacaklar toplamına (7.515.812 TL) oranı %7,77 olarak gerçekleştirildiği tespit edilmiştir.

4 Şirketin Yönetim Kurulu Üyeleri ve Denetçisi

Adı – Soyadı	Görevi/Unvanı	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Hüseyin YAYLA	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	1 yıl	3.767.500	55,00
Mehmet YAYLA	Yönetim Kurulu Başk. Yard.	Yönetim Kurulu Baş. Yard. - Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl	1.027.500	15,00
Mustafa YAYLA	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl	1.027.500	15,00
Abbas İNCEAYAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	1 yıl	-	-
İbrahim Doğu ÖZTEKİN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	1 yıl	-	-

Yeni TTK hükümleri gereğince denetim kurulu oluşturulmamıştır.

5 Şirketin Kuruluşundan Bu Yana Üretim ve Faaliyetlerini Etkileyen Olaylar (Konkordato, iflas, faaliyete ara verme vb.)

Yoktur.

6 Şirketin Önemli Personeline İlişkin Bilgi

6.1 Hüseyin Yayla

1948 yılında İskenderun'da doğan Hüseyin Yayla, ilk ve orta öğrenimini İskenderun'da tamamladıktan sonra girmiş olduğu Elazığ Devlet Mühendislik Mimarlık Akademisi'nden 1974 yılında inşaat mühendisi olarak mezun olmuştur. 1981 yılında Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'ni kurarak inşaat ve taahhüt faaliyetlerine devam etmiş olup, 1991 yılında şirket merkezini Ankara'ya taşıyarak aynı faaliyet konusunda çalışmalarına devam etmiştir. Hali hazırda Şirket yönetim kurulu başkanlığını yürütmektedir. Hüseyin Yayla evli ve üç çocuk babasıdır.

6.2 Mehmet Yayla

06.12.1982 tarihinde İskenderun'da dünyaya gelen Mehmet Yayla, ilk-orta öğrenimini ODTÜ Geliştirme Vakfı Özel Lisesi'nde tamamladı. Lisans eğitimini Bilkent Üniversitesi, İktisadi İdari Sosyal Bilimler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi bölümünde tamamladı. Halen Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev yapmaktadır. İyi seviyede İngilizce bilen Mehmet Yayla evli ve iki çocuk babasıdır.

6.3 Mustafa Yayla

10.10.1980 tarihinde İskenderun'da dünyaya gelen Mustafa Yayla, ilk öğretimini İskenderun'da orta öğrenimini ODTÜ Geliştirme Vakfı Özel Lisesi'nde tamamladı. Lisans eğitimini, 2004 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama bölümünde tamamlamış, ardından, lisansüstü eğitimini ise İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat İşletmesi Yönetimi bölümünde tamamlamıştır. İyi seviyede İngilizce bilmektedir.

6.4 Abbas İnceayan

1947 yılında Bolu'da dünyaya geldi. İTİA Eczacılık Yüksek Okulu'ndan 1972 yılında mezun olduktan sonra 1984 yılına kadar serbest eczacılık yaptı. 1991-1999 yılları arasında iki dönem Bolu milletvekilliği yapmıştır. Milletvekilliği döneminde TBMM Plan ve Bütçe Komisyonu, Çevre Komisyonu ve Tarım, Orman ve Köyişleri Komisyonu üyeliklerinde ve TBMM Başkanlık Divanı Katip üyeliğinde bulunmuştur. 2000 yılında Türkiye Selüloz ve Kağıt Fabrikaları A.Ş. (SEKA) yönetim kurulu üyeliği, 2000-2001 yıllarında Ereğli Demir ve Çelik Fabrikaları T.A.Ş. (Erdemir) yönetim kurulu üyeliği yapmıştır. Evli ve üç çocuk babasıdır.

6.5 İbrahim Doğu Öztekin

1976 yılında Iğdır'da doğan Av. İbrahim Doğu Öztekin, 1997 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun oldu. 1999 yılından bu yana İstanbul Barosu'na kayıtlı olarak avukatlık mesleğini sürdürmektedir. Evlidir. İyi düzeyde İngilizce bilmektedir.

7 Şirketin Ürünlerinin ya da Hizmetlerinin Varsa Yenilikçi Tarafları ve Rekabet Avantajları

1981 yılında İskenderun'da kurulan Şirket kendisi ve kurduğu iş ortaklıkları ile birlikte bugüne kadar 13 projenin taahhüdünü üstlenmiş olup, söz konusu projelerin 31.12.2012 tarihli değeri 233,1 milyon ABD Doları'dır. Bu 13 projenin taahhütlerinden Şirket'in payına düşen rakam 108.333.940 ABD Doları'dır. Şirket geçmişte başarı ile yerine getirdiği taahhüt işlerinden dolayı bilinirliği yüksek, güvenilir ve iş tecrübesi fazla bir şirket konumuna yükselmiştir.

Şirket taahhüt sektöründe faaliyetlerine devam etmekte olup, mevcut durumda Ankara sınırları içindeki ASKİ'nin sorumluluk alanı içerisinde iki bölgede ihale ile aldığı yaklaşık 23,5 milyon TL tutarındaki taahhüt işlerini devam ettirmektedir.

Şirket halihazırda ASKİ ile yaptığı sözleşmeler çerçevesinde yerine getirdiği iki adet taahhüt işi dışında, özellikle alt yapı inşaatlarına yönelik yeni taahhüt işleri alabilmek için araştırmalarını devam ettirmekte, kamu ve özel sektör tarafından açılan ihaleleri takip ederek Şirket'in uzmanlık alanına uygun ve gerçekleştirilebilir ihaleler için teklifler hazırlamakta ve ihalelere katılarak hazırlanan teklifleri ilgili kurumlara sunmaktadır.

Şirket, ASKİ'den aldığı taahhüt işleri dahil, 2011 yılından bugüne kadar 36 ihaleye girmiştir. İki ihale ise ön yeterlilik aşamasında olup, süreç devam etmektedir. Şirket, 2011 yılında 425,2

milyon TL teklif bedeli olan 26 ihaleye, 2012 yılında 87,7 milyon TL teklif bedeli olan 3 ihaleye ve 2013 yılında ise günümüze kadar 162,6 milyon TL teklif bedeli olan 7 ihaleye girmiştir.

Taahhüt işlerinin dışında Şirket, Haziran 2012'de Kayseri Büyükşehir Belediyesinin ihale ettiği Erciyes Dağı Turizm Merkezi'ndeki toplam 240 oda kapasiteli dört adet otel arsası ile gününbirlik alanda yer alan 2.700 m²'lik ticari alanı da alarak turizm sektörüne geçiş yapmış bulunmaktadır.

Şirket, halka arzdan gelirini de kullanmak suretiyle 35 odalı otel ve gününbirlik tesisin yapımını 2013-2014 yıllarında gerçekleştirerek, inşası tamamlanan binaları 2014 yılının kış sezonun başında işletmeye açmayı planlamaktadır. Diğer 200 odalı 3 otelin devre tatil olarak satışına 2014 yılından itibaren başlanması, 5 yıl içerisinde satışa konu devre tatil dönemlerinin satılması, söz konusu otel yatırımı için gerekli olan finansmanın öncelikle devre tatil satış gelirlerinden karşılanmak suretiyle veya gerekli olması durumunda diğer finansal imkanlar ve modeller kullanılarak 2014-2015 yıllarında tamamlanması hedeflenmektedir.

8 Tesisler

Şirket'in üretim tesisi bulunmamaktadır. Ancak, Şirketin Etimesgut ve Çayyolu'nda gerçekleştirdiği altyapı inşaatları ile ilgili olarak Etimesgut'ta şantiyesi bulunmaktadır.

		Tesis 1
Tesis Adı	:	Etimesgut ve Çayyolu Şantiyesi
Adresi	:	Bağlıca Mah. Yalınkılıç Cad. Etimesgut-ANKARA
Büyüklüğü	:	8.000 m ²
Açık Alan	:	7.400 m ²
Kapalı Alan	:	600 m ²
Kullanım Amacı	:	Şantiye
Mülkiyet Durumu	:	Belediye tarafından iş süresince kullanıma bırakıldı
Sigorta Durumu(Var/Yok)	:	Yok
Tesisle İlgili Alman Yasal İzin, Onay, Ruhsat v.b. Belgeler	:	Yok

9 Mali Veriler

9.1 Bilanço

Şirketin 2010 - 2011 - 2012 ve 31.03.2013 Ara Dönemine Ait Solo Bilanço Tabloları;

(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş			
	31.03.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010

Dönen Varlıklar	7.235.635	7.034.502	3.958.416	191.838
Nakit ve Nakit Benzerleri	519.083	349.963	379.834	61.525
Tamamlanmamış İnşaat İşlerinden Alacaklar	6.318.292	6.222.312	3.159.480	
Diğer Alacaklar	8.668	8.668	519	125.108
Diğer Dönen Varlıklar	389.592	453.559	418.583	5.205
Duran Varlıklar	29.604.829	30.080.977	11.960.102	10.687.290
Diğer Alacaklar	4.056.688	4.465.465	4.686.967	5.286.001
- İlişkili Taraf	3.670.821	4.096.269	4.629.267	5.286.001-
- Diğer	385.867	369.196	57.700	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Finansal Varlıklar	112.227	123.134	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	16.851.000	16.851.000	4.228.544	4.252.774
Maddi Duran Varlıklar	8.231.034		3.012.613	1.148.515
-Finansal Kiralama Yoluyla Alınan Duran Varlıklar	984.000	984.000	1.173.126	-
-Diğer Duran Varlıklar	7.247.034	7.329.057	1.839.487	1.148.515
Diğer Duran Varlıklar	353.880	328.321	31.978	-
Toplam Varlıklar	36.840.464	37.115.479	15.918.518	10.879.128
Kısa Vadeli Yükümlülükler	11.161.981	10.912.014	3.846.077	1.121.162
Finansal Borçlar	8.503.669	6.418.580	3.053.547	891.434
Ticari Borçlar	1.677.427	3.099.709	633.569	26.916
Diğer Borçlar	874.008	1.219.430	84.336	12.465
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		121.725		28.775
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	106.877	52.570	74.625	161.572
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.210.847	2.817.342	3.974.548	1.823.592
Finansal Borçlar	419.417	582.792	964.797	84.804
Ticari Borçlar		-	1.137.400	-
Diğer Borçlar	626.496	1.130.407	1.781.973	1.727.801
- İlişkili Taraf	622.700	1.126.611	1.778.177	1.724.772
- Diğer	3.796	3.796	3.796	3.029
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	64.477	53.678	17.430	5.032
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.100.457	1.050.465	72.948	5.955
Özkaynaklar	23.467.636	23.386.123	8.097.893	7.934.374
Ödenmiş Sermaye	6.850.000	6.850.000	500.000	500.000
Değer Artış Fonları	13.873.915	13.873.915	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	143.848	143.848	143.848	143.848
Geçmiş Yıl Karları/ (Zararları)	2.518.360	1.916.800	5.903.129	6.239.260
Dönem Net Karı / (Zararı)	81.513	601.560	163.519	-336.131
Toplam Yükümlülükler ve Özkaynaklar	36.840.464	37.115.479	15.918.518	10.879.128

BİLANÇO	Bağımsız Denetimden Geçmiştir.	Bağımsız Denetimden Geçmiştir
(TL)	30.06.2013	31.12.2012
DÖNEN VARLIKLAR	10.608.557	7.369.930
Nakit ve Nakit Benzerleri	272.543	349.963
Ticari Alacaklar	9.270.786	6.222.312
Diğer Alacaklar	99.347	8.668
Peşin Ödenmiş Giderler	54.608	267.914
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	403.369	335.428
Diğer Dönen Varlıklar	507.904	185.645
DURAN VARLIKLAR	28.813.940	29.752.656
Diğer Alacaklar	3.700.066	4.465.465
Öz kaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	111.726	123.134
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	16.851.000	16.851.000
Maddi Duran Varlıklar	8.151.148	8.313.057
TOPLAM VARLIKLAR	39.422.497	37.122.586
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	11.003.413	10.919.121
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5.968.069	5.725.921
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	664.666	692.659
Ticari Borçlar	3.723.167	3.099.709
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	151.375	72.826
Diğer Borçlar	328.870	1.146.604
Ertelenmiş Gelirler	10.783	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	6.221	128.832
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	150.262	52.570
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	4.598.916	2.817.342
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3.288.863	582.792
Diğer Borçlar	31.439	1.130.407
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	102.781	53.678
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.175.833	1.050.465
ÖZKAYNAKLAR		
Ödenmiş Sermaye	6.850.000	6.850.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	13.867.661	13.878.935
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	143.848	143.848
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	2.513.340	1.915.584
Net Dönem Karı/Zararı	445.319	597.756
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	23.820.168	23.386.123

9.2 Gelir Tablosu

Şirketin 2010 - 2011 - 2012 ve 31.03.2013 Ara Dönemine Ait Solo Gelir Tabloları;

(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Satış Gelirleri	11.675.387	4.225.404	157.775
Satışların Maliyeti (-)	10.721.674	3.881.723	27.733
Brüt Kar (Zarar)	953.713	343.681	130.042
Genel Yönetim Giderleri (-)	-112.287	-215.760	-420.911
Diğer Faaliyet Gelirleri	275.577	237.179	300.561
Faaliyet Karı (Zararı)	847.840	348.202	9.492
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	123.134	-	-
Finansal Gelirler	131.572	24.600	95.247
Finansal Giderler (-)	-173.495	-142.290	-406.140
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	929.051	230.512	-301.401
Dönemin Vergi Gideri	-128.832	-	-28.775
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)	198.659	-66.993	-5.955
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı (Zararı)	601.560	163.519	-336.131

(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
	01.01.2013 31.03.2013	01.01.2012 31.03.2012
Satış Gelirleri	2.016.541	749.100
Satışların Maliyeti (-)	-1.851.421	-687.978
Brüt Kar (Zarar)	165.120	61.112
Genel Yönetim Giderleri (-)	-17.117	-52.247
Diğer Faaliyet Gelirleri	24.260	187.945
Faaliyet Karı (Zararı)	172.263	196.820
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	-10.907	-
Finansal Gelirler	15.908	67.858
Finansal Giderler (-)	-41.980	-49.704
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	135.284	214.974
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir(Gideri)	-53.771	-14.711
Dönemin Vergi Gideri	-3.779	-
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)	-49.992	-14.711
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı (Zararı)	81.513	200.263

Bağımsız Denetimden Geçmiş		
(TL)	01.01.2013 30.06.2013	01.01.2012 30.06.2012
Hasılat	6.689.630	3.157.805
Satışların Maliyeti (-)	6.143.808	2.900.613
Brüt Kar (Zarar)	545.822	257.192
Genel Yönetim Giderleri (-)	8.463	7.212
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirleri	57.403	221.738
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		4.500
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	594.762	467.218
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/ Zararlarındaki Paylar	-11.408	
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	583.354	467.218
Finansman Giderleri	63.444	24.757
Finansman Gelirleri	59.816	82.212
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	579.726	524.673
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir(Gideri)	-134.407	-4.128
Dönemin Vergi Gideri	6.221	2.786
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)	128.186	1.342
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı (Zararı)	445.319	520.545
DÖNEM KARI/ ZARARI	445.319	520.545

9.3 Mali Verilere İlişkin Açıklamalar

Bilanço;

Şirket'in aktifleri 31.12.2012 tarihinde %133 ve 31.12.2011 tarihinde ise %46 oranında artarak sırasıyla 37.115.479 TL ve 15.918.518 TL olmuştur. 2011-2012 döneminde toplam aktiflerdeki söz konusu artışta duran varlıkların yeniden değerlemeye tabi tutulması ve taahhüt işlerinin artması sonucunda taahhüt işlerinde ortaya çıkan alacak ve borçların artması etkili olmuştur.

2012 yılında duran varlıkların yeniden değerlemeye tabi tutulmasıyla MDV %176 oranında artarak 3.012.613 TL'den 8.313.057 TL'ye yükselmiştir. Maddi duran varlıkların yeniden değerlemesi neticesinde oluşan 5.300.444 TL tutarındaki fark, özkaynaklar kalemi içerisinde değer artış fonlarında gösterilmiştir.

Şirket'in 2011 yılında 163.519 TL tutarında olan net karı 2012 yılında %268 oranında artış göstererek 601.560 TL'ye yükselmiştir. Söz konusu değişimde, 2012 yılında alınan taahhüt işleri nedeniyle elde edilen hak ediş bedellerinin artması etkili olmuştur.

2012 yılında şirketin devam eden inşaat sözleşmelerinden alacakları geçen yılın aynı dönemine göre %97 oranında artarak 6.222.312 TL oranında gerçekleşmiştir. Başlangıç tarihi 2011 yılı olan projeler şirketin aktiflerindeki artışı meydana getiren etmenlerdendir.

Şirketin 2012 yılı içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde görülen artış da toplam aktifteki artışın bir diğer nedenidir. Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri 2012 yılında geçen yılın aynı dönemine göre %299 oranında artış göstermiştir. Şirket'in bünyesinde yer alan gayrimenkullerin değerlendirilmesi 2012 yılında Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılmış ve bu değerlendirme sonucunda 11.189.786 TL'lik değer artışı olduğu görülmüştür.

Şirketin 2012 yılında finansal borçları geçen yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında %74 oranında artış göstermiştir. Bu artış 2012 yılı içerisinde şirketin toplam 3.343.985 TL tutarında artış görülen banka borçlarından kaynaklanmaktadır.

Şirketin nevi değişikliği öncesi ödenmiş sermayesi 6.500.000 TL, nevi değişikliği sonrası ödenmiş sermayesi 6.850.000 TL'dir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12 Şubat 2013 tarih ve 5/145 sayılı kararına istinaden unvan değişikliği sırasında sermayeye ilave edilen 143.848 TL'lik yasal yedek, 185.843 TL'lik dönem karı (01 Ocak – 12 Aralık 2012 hesap dönemi karı) olmak üzere toplam 329.691 TL finansal tablolarda dönüşüm öncesi ortaklığın devamını gösterecek şekilde ortaklara borçlar hesabından düşülmüştür.

Gelir Tablosu:

Şirket'in 2012 yılına ait gelir tablosunda satış gelirlerinin % 98'i hakedişe bağlanmış sözleşme gelirlerinden %2'si ise konut satışlarından gelmektedir. 2011 yılının aynı döneminde ise, satış gelirlerinin %95'i hakedişe bağlanmış sözleşme gelirlerinden oluşurken, %5'i ise cüruv depolama gelirinden oluşmaktadır. Hakedişe bağlanmış sözleşme gelirlerinin belirlenmesinde inşaatın tamamlanma oranları esas alınmıştır.

2011 yılında satış gelirleri, 4.225.404 TL iken, 2012 yılının aynı döneminde %176 artışla 11.675.387 TL seviyesine ulaşmıştır. Satışların maliyeti ise, 2011 yılında 3.881.723 TL iken, 2012 yılında 10.721.674 TL'dir. Buna bağlı olarak, 2011 yılında brüt kar/zarar kalemi 343.681 TL iken, 2012 yılında %177 artışla 953.713 TL seviyesine ulaşmıştır.

Genel yönetim giderleri 2011 yılı 12 aylık finansal tablo sonuçlarında 215.760 TL iken, 2012 yılının aynı döneminde 112.287 TL olmuştur. 2012 yılının diğer faaliyet gelirleri, kira, sigorta hasar, dekorasyon ve dava gelirlerinden oluşmaktadır. Dekorasyon gelirlerinin tamamı ilişkili taraflardan sağlanmıştır. Dava gelirleri ise, Yayla – Ceylan – Timtaş – STY adi ortaklığı'nın EÜAŞ aleyhine açtığı davadan kaynaklanmaktadır. 2011 yılında diğer faaliyet gelirleri 237.179 TL iken, 2012 yılında %16 artış göstererek 275.577 TL seviyesine yükselmiştir. Diğer faaliyet giderleri ise, 2011 yılında 16.898 TL iken 2012 yılında 269.163 TL'ye yükselmiştir. 2012 yılında diğer faaliyet giderlerindeki artışın ana sebebi iş kazası uzlaşma giderinin eklenmesidir.

2011 yılına ait vergi öncesi kar/zarar kalemi 230.512 TL iken, 2012 yılında geçen yılın aynı dönemine göre %303 oranında artış ile 929.051 TL seviyesine ulaşmıştır.

31.03.2013 dönemine ilişkin gelir tablosu;

Şirket'in 2013 yılının ilk çeyreğinde brüt karı geçen yılın aynı dönemine göre %170 oranında görülen artış ile 165.120 TL tutarında gerçekleşmiştir. (31.03.2012 brüt kar: 61.122 TL) Bu artış; Şirket'in hakedişe bağlanmış sözleşme gelirlerinde görülen %169 oranındaki artıştan kaynaklanmaktadır. (31.03.2013 hakedişe bağlanmış sözleşme gelirleri: 2.016.541 TL, 31.03.2012 hakedişe bağlanmış sözleşme gelirleri: 749.100 TL) 2013 yılının ilk çeyreğinde hakedişe bağlanmış sözleşme gelirlerinde görülen artışa paralel olarak hakedişe bağlanmış sözleşme maliyetleri de %169 oranında artış göstermiştir. (31.03.2013 hakedişe bağlanmış sözleşme maliyetleri: 1.851.421 TL, 31.03.2012 hakedişe bağlanmış sözleşme maliyetleri: 687.978 TL)

Şirket'in 2013 yılının ilk çeyreğinde diğer faaliyet gelirleri, geçen yılın aynı dönemine göre %87 oranında azalış göstererek 24.260 TL tutarına gerilemiştir. Bu azalış geçtiğimiz yılın aynı döneminde tamamı ilişkili taraflardan sağlanan 125.000 TL tutarındaki dekorasyon gelirlerinin 2013 yılının ilk çeyreğinde sağlanamamasından ve kira gelirlerinde meydana gelen azalıştan kaynaklanmaktadır. (31.03.2013 kira gelirleri: 23.245 TL, 31.03.2012 kira gelirleri: 55.609 TL)

Şirket'in finansal gelirleri 2013 yılının ilk çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %76 oranında azalış ile 15.908 TL tutarına gerilemiştir. (31.03.2012 finansal gelirler: 67.858 TL) Bu azalış Şirket'in 2013 yılının ilk çeyreğinde kambiyo karlarında görülen 60.196 TL tutarındaki azalıştan kaynaklanmaktadır. (31.03.2013 kambiyo karı: 7.662 TL, 31.03.2012 kambiyo karı: 67.858 TL)

2013 yılının ilk çeyreğinde vergi gelir / giderlerinde 3.779 TL tutarında cari dönem vergi karşılığı bulunmakta ve ertelenen vergi giderlerinde %196 oranında artış görülmektedir. (31.03.2013 ertelenen vergi gideri: 49.992 TL)

Şirket'in 2013 yılının ilk çeyreğinde net dönem karı geçen yılın aynı dönemine göre %59 oranında azalış ile 81.513 TL tutarına gerilemiştir. (31.03.2012 net dönem karı: 200.263 TL)

Söz konusu değişim, Şirket'in 2013 yılının ilk çeyreğinde diğer faaliyet gelirlerinde ve finansal gelirlerinde görülen azalıştan kaynaklanmaktadır. Bu etkenler ile birlikte vergi giderlerinden meydana gelen artış tutarı da söz konusu azalışta etkili olmuştur.

30.06.2013 tarihli döneme ilişkin gelir tablosu;

Şirket'in 2013 yılının ilk altı ayında hasılatı geçen yılın aynı dönemine göre % 112 oranında artış göstererek 6.689.630 TL tutarına yükselmiştir. Söz konusu durum; Hak edişe bağlanmış sözleşme gelirlerindeki artıştan kaynaklanmaktadır. Hak edişe bağlanmış sözleşme gelirlerinin belirlenmesinde inşaatın tamamlanma oranları esas alınmıştır.

2013 yılının ilk altı ayında hak edişe bağlanmış sözleşme gelirlerinde görülen artışa paralel olarak hak edişe bağlanmış sözleşme maliyetleri de %112 oranında artış göstermiştir. 30.06.2013 tarihi itibarıyla Şirket'in hak edişe bağlanmış sözleşme maliyetleri 6.143.808 TL tutarındadır.

Şirket'in 2013 yılının ilk altı ayında esas faaliyetlerden diğer gelirleri geçen yılın aynı dönemine göre %74 oranında azalış göstererek 57.403 TL tutarına gerilemiştir. Bu azalış geçtiğimiz yılın aynı döneminde tamamı ilişkili taraflardan sağlanan 125.000 TL tutarındaki dekorasyon gelirlerinin 2013 yılının ilk altı ayında sağlanamamasından, kira gelirleri ve muhtelif gelirlerde meydana gelen azalıştan kaynaklanmaktadır.(30.06.2013 kira gelirleri: 51.423 TL- 30.06.2012 kira gelirleri: 71.791 TL, 30.06.2013 muhtelif gelirleri: 5.980- 30.06.2012 muhtelif gelirleri : 24.947)

Şirket'in finansal gelirleri 2013 yılının ilk altı ayında geçen yılın aynı dönemine göre %27 azalarak 59.816 TL TL tutarına gerilemiştir. Söz konusu durum; Şirket'in 2013 yılının ilk altı aylık döneminde kambiyo karlarında görülen 59.611 TL tutarındaki azalıştan kaynaklanmaktadır. Şirketin finansal giderleri ise geçen yılın aynı dönemine göre %156 oranında artış göstererek 63.444 TL tutarına yükselmiştir. Söz konusu durum Şirket'in 2013 yılı ilk altı ayı içerisinde kambiyo zararları, faiz giderleri ve vade farkı giderlerinde görülen artıştan kaynaklanmaktadır.

Şirket'in 2013 yılının ilk altı ayında net dönem karı geçen yılın aynı dönemine göre %14 oranında azalış ile 445.319 TL tutarına gerilemiştir.(30.06.2012 net dönem karı :520.545 TL)

	30.06.2013	31.03.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
LİKİDİTE ORANLARI					
Cari Oran	0,96	0,65	0,64	1,03	0,17
BORÇLULUK ORANLARI					
Özsermaye/Aktif toplamı	0,60	0,64	0,63	0,51	0,73
Toplam Borç/Özsermaye	0,66	0,57	0,59	0,97	0,37
Finansal Borç/Toplam Borç	0,64	0,67	0,51	0,51	0,33
Net Finansal Borçlar/Özsermaye	0,41	-0,36	-0,28	-0,45	-0,12
Finansman Giderleri/Net Satışlar (%)	0,95	0,02	0,01	0,03	2,57
K.V. Finansal Borçlar/Özsermaye	0,25	0,36	0,27	0,38	0,11
Nakit Devir Hızı	24	4	33	11	3
KARLILIK ORANLARI					
Brüt Kar Marjı (%)	8,16	8,19	8,17	8,13	82,42
Faaliyet Kar Marjı (%)	8,89	8,54	7,26	8,24	6,02
Net Kar Marjı (%)	6,66	4,04	5,15	3,87	-

Cari Oran Hakkında : Gelişmekte olan ülkelerde kronik enflasyon yüzünden bankaların mümkün olduğu kadar kısa vadeli borçlar vermeyi tercih etmesi sebebiyle bu oranın ülkemizde küçük ve orta ölçekli işletmelerde 1,25 ile 1,50 arasında realize olduğunu ve Şirket'in son dönemi de içeren rasyolarına bakıldığında Şirket'in bu oranda pozitif olarak geliştiğini görmekteyiz.

Özsermaye/Toplam Varlık Oranı Hakkında : İşletme varlıklarının ne kadarının ortaklar tarafından finanse edildiğini gösteren orandır. Oranın yüksek olması işletmenin eğer kullanıyorsa uzun vadeli borçlarını karşılayabilecek güce sahip olduğunu gösterir. 0,50 normal olarak kabul edilen oran için Şirket'in son dönemini de içeren rasyolarına bakıldığında Şirket'in uzun vadeli borç ödeyebilme gücünü arttırdığını görmekteyiz.

Toplam Borç/Özsermaye Oranı Hakkında : Bu oran işletmenin büyümeyi tercih edip etmediğini gösteren bir orandır. Bu oranın yüksek olması yabancı kaynak ile sağlanan faydanın yabancı kaynak kullanım maliyeti ile karşılaştırılması durumunu ortaya çıkarır. Eğer kullanılan borç için katlanılan maliyet, borç kullanımı ile elde edilen kazançtan yüksek ise özsermaye karlılığını azaltır. Bu da özsermaye verimliliğini aşağıya çeker. Şirket'in son dönemi de içeren rasyolarına bakıldığında yabancı kaynak kullanımını yerine özsermaye verimliliğini artırma yönünde eğilimleri görülmektedir.

Finansal Borç/Toplam Borç Oranı Hakkında : Toplam borcun içindeki finansal borçların ağırlığı hakkında bilgi verir. Şirket'in son dönemi de içeren rasyolarına bakıldığında toplam borçları içinde finansal borçlarının artış gösterdiği görülmektedir.

Net Finansal Borçlar/Özsermaye Oranı Hakkında: İşletmenin öz kaynakları ile finansal borçları arasındaki ilişkiyi gösterir. Oranın 1'den küçük olması işletme faaliyetlerinde kullanılan iktisadi varlıkların büyük kısmının öz kaynak ile finanse edildiğini gösterir. Şirket'in son dönemi de içeren rasyolarına bakıldığında öz kaynak yolu ile finansman yöntemini benimsemiş olduğu görülmektedir.

Finansman Giderleri/Net Satışlar : İşletmede finansman giderlerinin, satışlar içerisindeki ağırlığını gösterir. Şirket'in son dönemi de içeren rasyolarına bakıldığında 31.12.2010 döneminin ardından finansman giderlerinin net satışlardaki payının azaldığı görülmektedir.

Nakit Devir Hızı Hakkında: İşletmenin net satışlarının hazır değerlere bölünmesi ile hesaplanır. Şirket 31.03.2012 tarihi itibarıyla hazır değerlerinin 3 katı satış gerçekleştirirken, 30.06.2013 tarihli dönem itibarıyla ise hazır değerlerinin 24 katı satış gerçekleştirmiştir.

Karlılık Oranları Hakkında: Şirket'in brüt kar marjı 2011 ve 2012 yılları 12 aylık finansal tablo sonuçlarında sırasıyla %8,13, %8,17'dir. 2013 yılı 3 aylık finansal tablo sonuçlarında brüt kar marjı %8,19 seviyesindedir. Şirketin 2011 yılı 12 aylık finansallarında faaliyet kar marjı %8,24 iken, 2012 yılı 12 aylık finansallarda diğer faaliyet giderlerindeki artışın etkisi ile %7,26 seviyesine gerilemiştir. 2013 yılı 3 aylık finansal tablo sonuçlarında ise faaliyet kar marjı %8,54 seviyesindedir. Şirket'in net kar marjı 2011 yılı 12 aylık finansallarında %3,87, 2012 yılı 12 aylık finansal tablo sonuçlarında %5,15 seviyesindedir. Şirket'in 2013 yılı ilk altı aylık finansal tablo sonuçlarına göre ise brüt kar marjı, faaliyet kar marjı ve net kar marjı sırası ile %8,16, %8,89 ve %6,66 seviyelerinde gerçekleşmiştir.

10 Bağımsız Denetime İlişkin Görüşler

Yayla Enerji'nin 01.01.2012-31.12.2012, 01.01.2011-31.12.2011 ve 01.01.2010-31.12.2010 dönemlerine ilişkin hazırlanmış finansal tabloları Referans Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından denetlenmiş olup, sorumlu ortak baş denetçi Ali Osman Eflatun'dur.

Referans Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Ceyhun Atıf Karsu Cad. No: 102 Beycanoğlu İş Merkezi B2 Blok Daire :7-8 06520
Balgat/Ankara

Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2013 tarihindeki gerçek finansal durumunu, aynı tarihte sonra eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayınlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde Adalya Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından denetlenmiş olup, sorumlu ortak baş denetçi Mehmet Yolcu'dur.

Adalya Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.

Kışla Mah. Şehit Binbaşı Cengiz Toytunç Cad. Ruhiye Büyükbaylı Apt. 38/4 Muratpaşa /
ANTALYA

10.1 2010- 2011- 2012 Tarihlerine ilişkin Bağımsız Başdenetçi Görüşü

"Görüşümüze göre, ekli finansal tablolar, Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2010, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2012 tarihindeki gerçek finansal durumunu, aynı tarihte sonra eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayınlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır."

10.2 31.03.2013 Tarihine ilişkin Bağımsız Başdenetçi Görüşü

"Görüşümüze göre, ekli finansal tablolar, Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.'nin(Şirket) 31 Mart 2013 tarihindeki gerçek finansal durumunu, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayınlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır."

10.3 30.06.2013 Tarihine İlişkin Bağımsız Başdenetçi Görüşü

"Görüşümüze göre, ekli finansal tablolar, Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran tarihindeki gerçek finansal durumunu, aynı tarihte sonra eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayınlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır."

30.06.2013 tarihli döneme ilişkin bağımsız denetçi tarafından belirtilen diğer husus aşağıda verilmiştir:

"Şirket, önceki dönem finansal tablolarında çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında hesaplanan kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında ortaya çıkan Aktüeryal Kazanç/Zararları ile ertelenen vergi etkisini "Kapsamlı Gelir Tablosu"nda raporlarken, TMS 19 P57 gereğince bu muhasebe politikasını değiştirerek söz konusu Aktüeryal Kazanç/Zararları "Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda raporlamaya başlamıştır. Muhasebe politikalarında yapılan değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmıştır. Bu politika değişikliği sonucunda 31.12.2011 ve 31.12.2012 tarihli finansal tablolarındaki dönem karları sırasıyla 1.214 TL ve 3.806 TL azalmıştır. (Bkz. Dipnot 2.2) Görüşümüze göre söz konusu düzeltme uygundur ve doğru bir biçimde uygulanmıştır.

Şirketin önceki yıl finansal tabloları başka bir bağımsız denetim firması tarafından denetlenmiş ve olumlu görüş bildirilmiştir."

11 Şirketin İş Modeli, Pazarlama Stratejisi

11.1 İşletme'nin Başlıca Faaliyetleri

Şirket'in faaliyet konusu içinde enerji, üretim, turizm ve inşaat sektörleri bulunmaktadır. (Şirket'in esas sözleşmesinin 3. maddesinde yer alan faaliyet konuları içinde enerji bulunmakta, ancak Şirket fiili enerji sektöründe faaliyet göstermemektedir.)

1 - Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'ndan gerekli lisans alınarak enerji kaynaklarının üretim tesislerinde elektrik enerjisine dönüştürülmesi için üretim tesisi kurulması, elektrik enerjisi üretimi, üretilen elektrik enerjisinin ve/veya kapasitesini piyasada müşterilere pazarlamasını ve satışını yapmak,

2 - Elektrik enerjisi üretmek amacıyla her türlü tesisi kurmak, işletmeye almak, devir almak, kiralamak, kiraya vermek,

3 - Hidroelektrik santralleri, rüzgar enerjisi santralleri, güneş enerjisi santralleri, jeotermal enerji santralleri, biyokütle enerjisi santrallerinin ve tesislerinin kurulumu ve enerji faaliyetlerinde bulunmak,

4 - Kontrol oluşturmaksızın kurulmuş veya kurulacak elektrik enerjisi üretim şirketlerine iştirak etmek,

5 - Konu ile ilgili makine/ekipman ve hizmet komisyonculuğu, acenteliği, ithalatı, ihracatı ve satışı yapmak,

6 – Enerji piyasası faaliyetlerinde bulunan gerçek ve tüzel kişilere, kurulmuş veya kurulacak enerji santrallerine ve yatırımcılarına danışmanlık hizmetleri vermek,

7- Otel, motel, kamping, pansiyon, tatil köyü, dinlenme evleri, termal istasyonu, plaj, pastane, lokanta, kafeterya, çay bahçesi, kiraathaneler, nargile salonları gibi konaklama, dinlenme, gezme, eğlenme, yiyecek ve içecek yerleri, komple turistik tesisler, yüzme havuzu, hamam, sauna, turistik alanlar, otoparklar, su sporları, kış sporları, doğa sporları, dağ turizmi, kaplıca turizmi, açık ve kapalı spor salonları, gece kulübü, dağ, deniz ve diğer su spor ve eğlenceleri rafting, su kayağı, yüzme ve bu alandaki diğer dağ ve su sporlarına yönelik faaliyetler ve bu faaliyetler için gerekli tesis ve işletmeleri kurmak, kiralamak, kiraya vermek, devir almak, devir etmek, inşaa etmek veya satın almak, satmak, işletmek,

8 - Yurt içinde ve yurt dışında turizm hizmetleri sağlamak amacıyla seyahat acenteleri kurmak, işletmek, devir etmek ve devir almak, daha önce kurulmuş bulunan acenteliklerin şubelerini kurmak, işletmek, iç ve dış turizm organizasyonlarını yapmak, gezi turları düzenlemek, başka seyahat acenteleri tarafından düzenlenen bu tür turların biletlerini satmak, bunlara ilişkin rezervasyonları yapmak ve yaptırmak, yolcu taşımacılığı, tur ve rehberlik hizmetleri, ulaşım, konaklama ve konusu ile ilgili danışmanlık hizmetleri yapmak, kara, deniz ve hava ulaştırma araçları biletlerini rezervasyonunu yapmak, satın almak ve satmak,

9 - Yurtiçinde ve yurtdışında her türlü resmi ve özel sektöre ait inşaat taahhüt ve montaj işleri yapmak ve müstakil konut, iş hanları, fabrikalar, yollar, barajlar, içme suyu ve kanalizasyon işleri ve göletler, park ve bahçe düzenlemeleri ve turistik amaçla; otel, motel, gazino, plaj, dağ evleri, tatil köyleri gibi tesisleri kurmak, işletmek, kiraya vermek ve satmak. Her türlü mimarlık hizmetleri vermek, şehir ve imar planları hazırlamak, uygulamalarını yapmak,

10 - İştigal konularını gerçekleştirmek üzere taahhütlerde bulunmak, bu taahhütlerin ifası için gerekli nakit kredi ve teminat mektuplarını ve leasingi iç ve dış finansman kuruluşlarından temin etmek,

11 - Her türlü inşaat taahhüt işleri, konut, işyeri ve ticarethane inşaatlarını yapmak, satmak, kendi hesabına arazi ve arsalar almak bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde kat karşılığı binalar yapmak ve satmak,

12 - Her türlü malzemeyle petrol ve doğalgaz boru hatlarının inşa edilmesi ve işletilmesi; yap-işlet veya yap-işlet-devret modelleri ile enerji santrallerinin kurulması,

13 - Doğalgazla ilgili her türlü fizibilite-etüt, proje, müşavirlik, kontrol ve denetleme, yapım, servis, bakım ve onarım faaliyetlerini yapmak.

11.2 Başlıca Müşteriler ve Tedarikçiler

11.2.1 Yurt İçi Müşteriler

Şirket halihazırda ASKİ Genel Müdürlüğü'ne ait Etimesgut ve Çayyolu Atıksu ve Yağmur Suyu İnşaatlarını yapmakta olup, gelir tablosuna yansıyan gelirlerinin büyük bir oranı bu taahhüt işinden elde edilen gelirlerden oluşmaktadır.

	30.06.2013	31.03.2013	31.12.2012	31.12.2011
Müşteri Unvanı	Satış Tutarı- TL	Satış Tutarı-TL	Satış Tutarı- TL	Satış Tutarı- TL
Hakedişe Bağlanmış Sözleşme Gelirleri (ASKİ Genel Müdürlüğü)	6.689.630	2.016.541	11.675.387	4.225.404

11.2.2 Yurt Dışı Müşteriler

Şirketin yurt dışı müşterisi bulunmamaktadır.

11.2.3 Yurt İçi Tedarikçiler

	Satıcı (Tedarikçi) Unvanı	Satın Alınan Girdi Cinsi	2013/3		2012		2011	
			Ahş Tutarı	Oran (%)	Ahş Tutarı	Oran (%)	Ahş Tutarı	Oran (%)
			(TL)	(%)	(TL)	(%)	(TL)	(%)
1	Aslanlar İnş. San ve Tic. A.Ş.	Beton Boru	349.269,00	36,11	1.614.653,92	14,6	796.955,09	20,14
2	Hacı Mehmet Altınok Petrol Ür. Paz. Tur. Tic.Ltd.Şti.	Akaryakıt	0	-	0	-	332.873,26	8,41
3	Koç Yiğit İnş. Tic.Nakl. Ltd.Şti.	Kırmataş	21.603,00	2,23	0	-	243.616,51	6,16
4	MU-PET Akaryakıt Taş. İnş.Gıda San. Tic.Ltd.Şti.	Akaryakıt	9.754,00	1,01	666.733,81	6,03	0	-
5	Yüksel Yapı Elemanları A.Ş.	Beton Boru	0	-	1.311.500,00	11,9	0	-
6	Damla Petrol İnş.Tic.A.Ş.	Akaryakıt	156.894,00	16,22	986.457,60	8,9	0	-
7	Ankara Spor A.Ş.	Döküm Sahası	63.559,00	6,57	0	0	0	0
	Diğer		366.076,75		6.472.033,76	58,6	2.583.113,25	0,65
	Toplam		967.155,75	100	11.051.379,09	100	3.956.558,11	100

	Satıcı (Tedarikçi) Unvanı	Satın Alınan Girdi Cinsi	30.06.2013	
			Alış Tutarı (TL)	Oran (%)
1	Aslanlar İnş. San ve Tic. A.Ş.	Beton Boru	1.643.749,00	37,45
2	Hacı Mehmet Altınok Petrol Ürün. Paz. Turz. Tic.Ltd.Şti.	Akaryakıt	0,00	0,00
3	Koç Yiğit İnş. Tic.Nakl. Ltd.Şti.	Kırmataş	157.046,00	3,58
4	MU-PET Akaryakıt Taş. İnş.Gıda San. Tic.Ltd.Şti.	Akaryakıt	9.754,00	0,22
5	Yüksel Yapı Elemanları A.Ş.	Beton Boru	512.820,00	11,68
6	Damla Petrol İnş.Tic.A.Ş.	Akaryakıt	689.810,00	15,71
7	Ankara Spor A.Ş.	Döküm Sahası	74.575,00	1,70
8	Kentaş 1 Üst Yapı İnş. Ltd Şti.	Kırmataş	102.028,00	2,32
9	Güleç Hazır Demir San ve Tic . A.Ş.	Demir	70.466,00	1,61
10	Mehmet Kadir Bulut	İş Makinası Kirası	117.350,00	2,67
11	Diğer		1.012.089,99	23,06
Toplam			4.389.687,99	100,00

11.2.4 Yurt Dışı Tedarikçiler

Şirketin yurt dışı tedarikçileri bulunmamaktadır.

11.3 Maliyet Yapısı

Bağımsız Denetimden Geçmiştir.					
(TL)	01.01-30.06.2013	01.01-31.03.2013	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011	01.01-31.12.2010
Hakedişe bağlanmış sözleşme maliyetleri	6.143.808	1.851.421	10.721.674	3.881.723	27.733

Şirketin maliyet yapısı; ağırlıklı olarak hakedişe bağlanmış sözleşme maliyetlerinden oluşmaktadır.

Hakedişe bağlanmış sözleşme maliyetleri ile birlikte Şirket'in genel yönetim giderleri maliyet yapısında yer almaktadır.

Şirket'in genel yönetim giderlerinin detayı aşağıda bulunmaktadır.

Bağımsız Denetimden Geçmiştir.					
(TL)	01.01- 30.06.2013	01.01- 31.03.2013	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011	01.01.- 31.12.2010
Personel giderleri	1.511	11.348	41.555	52.513	82.867
Amortismanlar	2.181	2.171	36.449	67.111	81.072
Sigorta giderleri	123	96	2.516	4.341	13.952
Müşavirlik giderleri	529	124	1.856	6.920	27.040
Vergi, resim, harçlar, noter giderleri	922	417	3.118	12.880	35.255
Elektrik, su, telefon vb giderler	220	223	3.882	13.056	32.236
Bakım, onarım giderleri	149	76	1.962	7.887	8.052
Banka giderleri	175	161	2.463	10.517	41.870
Seyahat giderleri	72	84	889	3.513	5.098
Aidat ve üyelik giderleri	144	41	659	1.780	9.188
Akaryakıt giderleri	201	194	3.152	9.410	14.040
Bağış ve yardımlar	294	508	1.283	2.761	6.000
Muhtelif işletme giderleri	1.942	1.674	12.503	23.071	64.241
Toplam	8.463	17.117	112.287	215.760	420.911

11.4 Pazarlama Süreçleri ve Stratejisi

Şirket'in benimsediği iş modeli, istikrarlı ve güvenilir işbirliği temelinde, sürekliliği olan, gelişen, genişleyen iş ortakları ve güçlü işbirlikleri kazanmaktır.

Şirket'in bu çerçevede bünyesinde bulunan varlıklara ve planladığı projelerine ilişkin geliştirmiş olduğu pazarlama stratejileri ve yürütmekte olduğu pazarlama süreçleri aşağıda verilmiştir.

Safir Evleri

2006-2008 yılları arasında, Yayla (%50) –Ceylan (Ceylan İnşaat ve Ticaret A.Ş.) İş Ortaklığı olarak 9 milyon TL yatırım ile Muğla Bodrum Turgutreis Bozdağ Mevkiinde (Kadıkalesi) 64 adet lüks dublekskonut ile 2 dükkandan oluşan Safir Evleri Projesi hayata geçirilmiştir. 31.056 m² alan üzerinde inşaatı gerçekleştirilen konutlar %50 kat karşılığında arsa sahibi ile yapılan anlaşma çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.

Pazarlama stratejisi olarak lüks müşteri profili hedeflenmiştir. Satışa sunulan villalar birinci sınıf malzeme ve işçilik kullanılarak hazırlanmıştır ve üst gelir grubuna ve zevklerine uygun olarak donatılmıştır. Buna istinaden bazı villalarda klima, beyaz eşya gibi donanımların yanında

havuzlu olarak da satışa sunulmuştur. Yerli müşteri dışında evlerin bir kısmı da yabancı müşterilere satılmıştır ve satılmaya devam etmektedir.

Yap-Sat İnşaat sektöründe normal trend içerisinde satış işlemleri civarda bulunan gayrimenkul müşavirlikleri aracılığı ile yerine getirilmektedir. Mevkinin ulaşılabilirliğine uygunluğu ve merkeze yakınlığı yardımıyla ilaveten bir reklam / tanıtım organizasyonuna girilmemiştir. İnternet sitesinde yer alan yeterli ve kapsamlı bilgiler doğrultusunda da satışlar devam etmektedir.

Kayseri Projesi

Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Kayseri Erciyes Kış Turizm Merkezi Master Planı çerçevesinde 2012 yılında, 21 otel ve 3 adet günübirlik tesisin inşaatına yönelik arsa ihalesi açmıştır. Yayla Enerji Üretim Turizm San. ve İnş Tic. A.Ş. ilgili ihaleden 4 otel ve 1 günübirlik tesisi kapsayacak şekilde 19.904 m² arsa alımı gerçekleştirmiştir.

Söz konusu bölge; planları Avusturya'nın konusunda uzman kuruluşu ATC firmasına yaptırılan Kayak Merkezi ile dünyada ikinci büyük pist uzunluğuna sahip kış turizm merkezi olacaktır. Bu bölgeye yapılacak yatırımlar ile, bölgede halen mevcut 800 olan yatak kapasitesinin 5.000'e çıkarılması, 10 km olan pist uzunluğunun ise 160 km'ye çıkarılması hedeflenmektedir. Kayak pisti yüzey alanı 747 hektar olarak planlanmış olup, 19.700 kişinin aynı anda kayak yapabileceği devasa bir tesis hedeflenmektedir. Ayrıca 300 kişiye de kayak haricinde restoranda, dağ kulübesinde yemek yeme, yürüyüş yapma ve güneşlenme gibi farklı aktiviteler imkanı sağlanacaktır. Günlük kapasite yaklaşık 30.000 kişi olacaktır. Ayrıca hava koşulları dikkate alınarak, ufak bir gölet oluşturulmuş, burası kaynak kullanılarak yapılacak yapay karlama ile 1.700.000 m² alanın karlanması yapılacaktır.

Ayrıca, yapılacak yatırımlar ile, bölgedeki

- 5 adet mekanik tesisin 20'ye çıkarılması,
- 2000 kişilik kongre merkezinin kurulması,
- 9 adet futbol sahası ile futbol antrenman merkezi ve sosyal tesislerinin kurulması kararlaştırılmıştır.

Firma, 240 odalı, bir kısmını devre tatil şeklinde yapmayı planladığı; otel, kafeterya ve ortak kullanım alanlarından oluşan merkez için yaklaşık 30 milyon USD tutarında inşaat yatırımı planlamaktadır.

Genel olarak 2 farklı projeksiyon ile otellerin, otel veya devre tatil olarak işletilmesi düşünülmektedir. Her halükarda işletilecek olan konaklama tesislerinin yüksek gelir grubuna hitap etmesi düşünülmektedir. Tüm dünyada kış turizminin profili incelendiğinde de müşteri profiline karşılanağı düşünülmektedir.

Devre tatil olarak işletilmesi ülkemizde ve dünyada da uygulanmaktadır. Ülkemizde yer alan devre tatil sistemleri genelde kaplıca ve yaz turizminde kullanılmaktadır. Bu açıdan düşünüldüğünde söz konusu devre tatil sistemini kullanan her kesimin de kış turizminde de aynı ilgiyi gösterebileceği düşünülmektedir. Bu konu ile ilgili pazarlama kurgusu kurumsal bir firma danışmanlığında devam ettirilecektir ve bu amaçla görüşmeler devam etmektedir.

Bunun dışında otel olarak işletilmesi her zaman mümkün olan bir alternatiftir ve yukarıda tanımlanan müşteri profiline uygun olarak doluluk oranlarının yüksek sezonda yeterli seviyede olması beklenmektedir.

Diğer taraftan mevcut tesislerin yayla turizmine de hitap edeceği düşünülmektedir. Dolayısıyla sezonun kışla sınırlı kalmayacağı beklenmektedir.

12 Şirket'in Markaları ve Ürünleri

12.1 Markalar

Şirket'in bünyesine dahil ettiği bir marka bulunmamaktadır.

12.2 Ürünler

Şirket'in bünyesine dahil ettiği bir ürün bulunmamaktadır.

13 İş Modeli, Üretim ve Pazarlama Süreçleri

Şirketin iş modeli ve pazarlama stratejileri 11 numaralı başlıkta ifade edilmiştir.

14 Şirketin İş Modelinin Hayata Geçmesi İçin Gereken Kaynak ve Geri Dönüşüne İlişkin Öngörüler

Şirket'in Kayseri Erciyes'te sahip olduğu taşınmazların yer aldığı T-2 ve T-3 no'lu Turizm Gelişim Bölgesi (ÖPA); 1/1.000 ölçekli Kentsel Tasarım Proje alanı kapsamında, Erciyes Dağı'nın kış turizmi potansiyelinin değerlendirilmesi, büyük çapta ulusal ve uluslararası spor etkinliklerine ve uzun vadede Dünya şampiyonası ve hatta olimpiyat oyunlarına ev sahipliği yaparak Kayseri'nin ve Türkiye'nin kış sporları merkezi haline getirilmesi amacı ile hazırlanan ve yukarıda bahsedilen Master Plan çalışması sonrasında geliştirilmiştir.

Master Plan çalışması sonuçlarına göre hazırlanan T-2 ve T-3 no'lu Turizm Gelişim Bölgesi (ÖPA) 1/1.000 ölçekli Kentsel Tasarım Proje alanı içerisinde yer alan 20 adet konaklama tesis arsası için 13.06.2012 tarihinde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 45. Maddesi gereğince "Açık Teklif Usulü", 2 adet Günübürlük tesis alanı arsası içinse 05.12.2012 tarihinde yine 2886

sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre ihaleler yapılmış ve söz konusu yatırım arsaları yatırımcılara devredilmiştir.

İhale şartnamesininin 18. maddesinde 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun ve şartnamedeki yükümlülüklerin yerine getirilmesi halinde, şartnamenin hükümlerinin taşınmaz mal satış vaadi ile yapılan sözleşme yerine geçeceği ve arsa satışı ile ilgili Kayseri Büyükşehir Belediyesi ile ihale alıcısı arasında ayrıca başka bir sözleşme yapılmayacağı ifade edilmiştir.

İhale sonucu Kayseri Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 13.06.2012 tarih ve 24-700 sayılı kararı ile Şirket'in sahip olduğu taşınmazların yer aldığı T-2 ve T-3 no'lu Turizm Gelişim Bölgesi'ndeki 1-a, 1-b, 4-a ve K-4 parseller DYE İnşaat Maden Petrol Enerji Otom. San. Tic. Ltd. Şti. adına 1.645.000 TL tutar ile ihale edilmiştir.

DYE İnşaat Maden Petrol Enerji Otom. San. Tic. Ltd. Şti., 16.11.2012 tarihinde 1-a, 1-b, 4-a ve K-4 parselleri Şirket'e devretmiştir.

Şirket ihale şartnamesi kapsamında DYE İnşaat Maden Petrol Enerji Otom. San. Tic. Ltd. Şti.'ne ve Kayseri Büyükşehir Belediyesi'ne 693.250 TL ödemiş ve ihale şartnamesininin 10. maddesi gereğince kalan borç tutarı olan 951.750 TL tutarındaki teminat mektubunu 18.04.2013 tarihinde verilmek suretiyle tapular Şirket adına alınmıştır.

Son durum itibariyle Erciyes Dağı Turizm Merkezindeki arsalar ile ilgili olarak Kayseri Büyükşehir Belediyesi'ne olan 31.12.2012 tarihi itibariyle olan 1.075.225 TL tutarındaki borcun 969.478 TL tutarındaki kısmı ödenmiş ve kalan borç 105.747 TL olmuştur. Otel arsalarının alımı ile ilgili olarak ilgili Belediye'ye herhangi bir borç kalmamıştır. 18.04.2013 tarihinde Şirket tarafından verilen 951.750.-TL tutarında teminat mektubunun oteller ile ilgili olan 740.250 TL tutarındaki kısmı Şirket'in talebi üzerine ilgili Belediye tarafından iade edilmiştir. Mevcut durumda gününbirlik tesis arsa alımı ile ilgili olarak verilen 211.500 TL tutarında teminat mektubu bulunmaktadır.

Şirket ihale bedelinin kalan kısmı için banka teminat mektubu vermesi nedeniyle ihale şartnamesininin 11. maddesi gereğince, Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı tarafından Melikgazi Belediyesi'ne inşaat ruhsatı verilmesinde sakınca bulunmadığına ilişkin olarak yazı yazılmasına imkan sağlanmış olup, proje ile ilgili yapılan fizibilite çalışmaları sonrasında Şirket tarafından inşaat ruhsatı alınmasına yönelik süreç başlatılmıştır.

Şirket'in Kayseri Melikgazi Belediyesi'ne hitaben yazdığı 22.04.2013 tarih ve 2013/1 sayılı yazısında, hazırlanan ve yazı ekinde verilen ön projelerin incelenmesi talep edilmiştir. Ayrıca, aynı tarih ve 2013/2 sayılı yazısında ise sunulan projelere istinaden yapım ruhsatının tanzim edilerek şantiye kurma izninin verilmesi talep edilmiştir. Kayseri Melikgazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Şirket'e hitaben yazdığı 30.04.2013 tarih ve M386MEL013310750/2581-2588097-3462 sayılı cevabi yazısında, projelerin incelenebilmesi için inşaat durum belgesi, kot raporu, tapu, imar çapı ve plan notları ile birlikte tekrar müracaat

edilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Şirket söz konusu eksiklerin tamamlanarak projelerin incelenebilmesi ve gerekli izinlerin alınması konusunda çalışmalarına hemen başlamıştır.

Şirket'in yatırımlarını gerçekleştireceği arsaların bulunduğu 2 ve 3 Nolu Turizm Gelişim Bölgeleri ile ilgili olarak, Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından talep edilen Kayseri Erciyes Kış Sporları Turizm Merkezi kapsamında kalan 1/1.000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 ölçekli Kentsel Tasarım Projesi değişikliği Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 11.04.2013 tarih ve 156/11 sayılı kararı doğrultusunda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca onaylanmıştır. Konuya ilişkin olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 20.05.2013 tarih ve 32260484-380110001/97941 sayılı yazısı Kayseri Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na 21.05.2013 tarihinde ulaşmıştır.

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik'in 15. maddesi gereğince, onaylanan planların (imar çapı ve plan notları) onay tarihinden itibaren bir ay içinde Valilik veya ilgili Belediyenin duyuru alanlarında asılması ve bir ay süre ile asılı kalması gereklidir.

Kayseri Erciyes Turizm Bölgesi ile ilgili olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın onayı çerçevesinde, imar planı ve kentsel tasarım projesi değişikliği ilgili düzenlemeler kapsamında ilana çıkmış ve konu hakkında bilgi Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nin resmi internet sitesinde de 23.05.2013 tarihinde ilan edilmiştir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nde askı süresi 19.06.2013 tarihinde, proje bölgesinin sınırları içinde olduğu Melikgazi Belediyesi'nde ise askı süresi 24.06.2013 tarihine sona ermiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 08.07.2013 tarih ve 71490862-133254 sayılı yazısının ekinde, 04.07.2013 tarih ve 14359 sayılı Turizm Yatırım Belgesi verilmiştir.

Şirket tarafından gerekli belge, proje ve diğer gereklilikler yerine getirilerek, bir otel ile günübirlik tesisin inşaat ruhsatlarının alınması amacıyla Melikgazi Belediyesi'ne başvuru yapılmıştır. Söz konusu ruhsat başvurusu ile ilgili olarak ilgili Belediye'ye verilen 11.07.2013 tarihli Şirket yazısına cevaben Belediye tarafından verilen yazıda; bahse konu parsellerin imar çaplarının da tanzim edilerek Şirket'e sunulduğu, bu çaplara istinaden Şirket'in hazırlamış olduğu tüm projelerin ön tetkiklerinin yapıldığı ve teknik bir sonunun tespit edilmediği, tüm projelerin detaylı çalışmaları yapıldıktan sonra ruhsat başvurusunun sonuçlandırılacağı, ancak Belediye'de mevcut olan çok ciddi iş yoğunluğu nedeniyle sıra numarasına göre işlem yapıldığı ve bu nedenle başvurunun hemen sonuçlandırılarak belgenin verilemediği ifade edilmiştir. Şirket gerekli ön hazırlık çalışmalarını yapmış olup, inşaat ruhsatının ilgili Belediye'den alınmasından hemen sonra inşaat çalışmalarına ivedi olarak başlayacaktır.

Şirket, yapılacak 235 odalı 4 otel yatırımından, 35 odalı olan otelin yapımının 2013-2014 kış sezonundan önce gerçekleştirebilmesi amacıyla 15.02.2013 tarihinde İç Anadolu Bölgesi için tek satıcılık sözleşmesi imzaladığı Finlandiya menşeli Honka firması ile firmanın Finlandiya'da

bulunan merkezinde görüşmeleri gerçekleştirmiş ve 19.04.2013 tarihinde bir niyet mektubu imzalanmıştır. Bu niyet mektubu çerçevesinde, HONKA firmasının Türkiye Distribütörü Woodvilla İnşaat ve Malzemeleri Gıda Turizm Tekstil Mobilya Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile 02.05.2013 tarihinde tek satıcılık sözleşmesi imzalanmıştır.

Yapılan sözleşme kapsamında, ön ödemenin yapılacağı Haziran 2013 ayı içerisinde siparişlerin yapımına başlanacak, siparişlerin hazırlanması 12 hafta sürecek, yaklaşık bir ay içerisinde ürünlerin Türkiye teslimi gerçekleştirilecek ve yaklaşık iki ay içerisinde iç müşteriler de dahil olmak üzere otel yapımı tamamlanarak kış sezonun başlangıcında veya en geç yılbaşında hizmete açılacaktır. Honka firmasının siparişleri hazırlama döneminde otelin temel ve bodrum inşaatları tamamlanarak HONKA ürünlerinin montajına hazır hale getirilecektir.

Ayrıca, Şirket'in sahip olduğu günübirlik alanının inşaatına da hemen başlanacak ve söz konusu tesisin de inşaatı da 2014 yılında tamamlanarak en geç 2014 yılında kış sezonun başında hizmete açılacaktır.

Kayseri Erciyes Projesi yatırım maliyetlerinin tesis bazında detayı aşağıya çıkarılmıştır;

4-A inşaat alanı	=	3.313 m ² x 1.045 USD	=	3.462.085 USD
G-2 inşaat alanı	=	5.416 m ² x 666 USD	=	3.607.056 USD
K-4 inşaat alanı	=	9.777 m ² x 1.045 USD	=	10.216.965 USD
1a/1b inşaat alanı	=	10.235 m ² x 1.045 USD	=	10.695.575 USD

Toplam Yatırım Maliyeti = 27.981.681 USD

Şirket'in sahip olduğu arsaların yatak sayısı ile ihale ve alım değerlerine ilişkin bilgiler aşağıya çıkarılmıştır.

Parsel	Cinsi	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Muhammen Bedel (TL)	İhale Bedeli (TL)
K-4 (8390 Ada - 1 Parsel)	Konaklama Tesisi	85	175	525.000	600.000
1-a (8382 Ada - 11 Parsel)	Konaklama Tesisi	60	120	360.000	400.000
1-b (8382 Ada - 10 Parsel)	Konaklama Tesisi	60	120	360.000	415.000
4-a (8266 Ada - 2 Parsel)	Konaklama Tesisi	35	70	210.000	230.000
G-2 (8386 Ada - 4 Parsel)	Günübirlik Tesis Alanı	-	-	0	235.000
Toplam				1.455.000	1.880.000

Arsalardan K-4 no'lu oluşacak parsel T2 bölgesi, 1-a, 1-b ve 4-a no'lu oluşacak parseller T3 bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır. G-2 no'lu günübirlik tesis alanı da yine T-2 bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Halka arz gelirinin yaklaşık 2 milyon TL tutarındaki kısmı; 20.09.2013 tarihinde inşaat ruhsatı alınarak 24.09.2013 tarihinde yapılan temel atma töreni ile inşaatına başlanılan günübirlik tesisin inşaat sezonunun durumuna bağlı olarak 2013 yılının sonuna kadar gerçekleştirilecek

inşaat harcamalarında ve devre tatil pazarlama, reklam giderlerinde, 35 odalı otel ile ilgili olarak gerçekleştirilecek proje ve ruhsat harcamalarında kullanılacak olup, kalan kaynak inşaat ruhsatı alınarak 2014 yılının ilk yarısında inşaatına başlanılacak söz konusu otel ile inşaatı devam eden günöbirlik tesisin inşaat harcamalarında kullanılacaktır. Söz konusu tesislerin yapımları 2013-2014 yıllarında gerçekleştirilerek, 2014 yılının kış sezonunun başında işletmeye alınması amaçlanmaktadır. Halka arz gelirinden ayrılan fon başka bir amaçla kullanılmayacak olup, sağlanan fon ruhsat alımı öncesinde otel projesi kapsamında yapılacak harcamalar ile günöbirlik tesisin ve otelin inşaat harcamalarında kullanılacak, harcamalar dışında kalan tutar ise bankalar bünyesinde gelir getirici enstrümanlarda nemalandırılacaktır.

Kış turizmi yanında turizm faaliyetinin tüm yıla çıkarılması amacına yönelik olarak kıyı otelciliği konusunda Şirket'in yapmayı planladığı yatırımın arsa alımı finansmanında kullanabilmek amacıyla halka arz gelirinin takriben 5-5,5 milyon TL'si kullanılacaktır. Şirket'in İzmir'in Çeşme ilçesi sınırları içinde bulunan Aya Yorgi koyunda 4.103 m² büyüklüğünde arsası bulunmaktadır. Ancak, söz konusu arsanın alanı, arsa üzerinde bir kıyı turizmi yatırımını gerçekleştirilebilecek büyüklükte değildir. Şirket bu arsayı kullanabilmek amacıyla öncelikli olarak, bu arsaya komşu olan arsaların satın alınması imkanlarını değerlendirecektir. Şirket söz konusu arsa alımını en geç 2014 yılının ilk üç ayı içinde gerçekleştirmeyi hedeflemektedir. Arsa alımına kadar olan süreçte ise halka arz gelirinden ayrılan fon başka bir amaçla kullanılmayacak olup, bankalar bünyesinde gelir getirici enstrümanlarda nemalandırılacaktır.

Kayseri Erciyes Projesi ile ilgili olarak yapılan yatırım planları çerçevesinde, proje çalışmaları devam ederken başlanılacak devretatil satış gelirlerinden sağlanan finansman ile projenin tamamlanacağı öngörülmüştür. Bu sebepten dolayı, halka arzdan elde edilecek nakit fonun bir kısmının, yaz turizmine geçişin sağlanarak Şirket'in gelir devamlılığının sağlanması amacıyla üzerinde proje gerçekleştirilmesi tasarlanan arsa alımında kullanılmasının avantaj sağlayacağı düşünülmüştür. Şirket bu süreçte bahse konu bölgede alınacak olan arsa dışında, bitişik parselleri de almak arzusunda olup, bu sayede de hedeflediği kıyı otelciliği projesini gerçekleştirmeyi tasarlamaktadır. Söz konusu proje tasarı halinde olduğundan dolayı proje başlama ve bitiş tarihleri netleşmemiştir. Ancak, Kayseri Erciyes Projesi'nin tamamlanmasından sonra veya devretatil satışlarından hedeflenen tarihlerden daha kısa sürelerde gelirlerin elde edilmesi nedeniyle kullanılabilir finansman kaynağının ortaya çıkması durumunda proje ile ilgili çalışmalara hemen başlanması ve 2-3 yıl içerisinde tamamlanması hedeflenmektedir.

Yaz turizmi ile ilgili olarak, Şirket için uygun arsanın, uygun koşullarda bulunamaması veya uygun alım koşullarının elde edilememesi nedeniyle arsa alımından vazgeçilmesi gibi durumun ortaya çıkması halinde, konuya ilişkin ayrıntılı açıklamalar ve alınan kararlar kamuoyu ile paylaşılarak söz konusu fonun Kayseri Erciyes Projesi finansmanında veya gerçekleştirebileceği diğer yatırım harcamalarında veya işletme sermayesi ihtiyaçlarında kullanılması düşünülmektedir.

Şirket ayrıca, halka arz maliyetlerine bağlı olarak elde ettiği gelirden kalacak 4 milyon TL civarındaki kaynağı ise; 2014 yılında başlayacağı inşaat faaliyetleri çerçevesinde yeni bir finansman yükü yaratmamak aksine mevcut finansman maliyetlerini aşağıya çekmek amacıyla,

kısa vadeli borçlarının geri ödenmesinde ve gerek olması durumunda yeniden işletmenin faaliyet ihtiyaçları lehine kullanacaktır.

15 Sektör, Pazar ve Rakiplerin Değerlendirilmesi, Şirketin Hedefleri, Varsa Pazar Payı Kazanma ve Muhafaza Etme Konusundaki Avantajları ve Dezavantajları

Şirketin, planlanan yatırımların gerçekleşmesi durumunda, faaliyet göstereceği alan kış turizmi olduğundan yapılan yatırımlara istinaden kış turizmine ilişkin bilgilere yer verilmiştir.)

Kış Turizmine İlişkin Genel Bilgiler: (kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı – Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, <http://www.ktbyatirimisletmeler.gov.tr/TR,10177/kis-sporlari-turizm-merkezlerine-iliskin-genel-bilgiler.html>)

Turizm ürününde çeşitlilik sağlanması ve turizm sezonunun tüm yıla yayılması ilkesi ve değişen turizm talebinin karşılanması amacıyla turizmin temel dayanak noktası olan doğal güzelliklerden “Koruma – Kullanma” dengesine öncelik verilerek ülkemiz doğal, kültürel ve tarihi güzelliklerinin bölge ve ülke menfaatleri doğrultusunda kullanılmasına yönelik çalışmalar T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı hazırlanan ve 02.03.2007 tarih ve 26450 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Türkiye Turizm Stratejisi (2023) kapsamında sürdürülmektedir.

Türkiye Turizm Stratejisinde belirlenen Kış Turizmi Koridoru (Erzincan, Erzurum, Ağrı, Kars ve Ardahan) boyunca kış sporlarının ve bu illerde yer alan turizm merkezlerinin geliştirilmesi çalışmaları öncelikle yürütülmektedir. Gerek ülkemizdeki kış turizm faaliyetinin uluslararası boyutta tanıtımına gerek kış turizm koridorunda yer alan kış turizm merkezlerinin gelişimine ve tanıtımına ivme kazandıracak 2011 Üniversiteler Arası Kış Oyunları (Universiade), kış turizmi koridorunda kalan Palandöken Kış Sporları Turizm Merkezinin bulunduğu Erzurum İlinde 27.01-06.02.2011 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir. Anılan organizasyon çerçevesinde ve uzun vadede kış turizmi ihtiyaçları göz önüne alınarak kış oyunları müsabakaları için Erzurum kent merkezinde gerçekleştirilen gerekli alt ve üstyapı tesisleri ile Erzurum İli ülkemizin en önemli kış turizm merkezlerinden birisi olmuştur.

Bakanlık ve Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü ile birlikte ülke genelinde yapılan araştırma ve incelemede belirlenen 48 adet potansiyel kış turizm alanından 27 adedi kış turizm merkezi olarak ilan edilmiştir. Bu kış turizm merkezlerinden 17 adedinde imar planları tamamlanmış olup, hâlihazır yatak kapasitesi 8.541, planlanan toplam yatak kapasitesi ise 74.915’tir. Diğer 7 adet kış turizm merkezinde planlama çalışmaları devam etmektedir. Kış turizm merkezlerinin plan durumu, halihazır ve planlanan yatak kapasiteleri ile mekanik tesisler hakkında bilgiler (adet, kapasite ve uzunluk) aşağıda turizm merkezi bazında gösterilmektedir.

No	Kış Turizm Merkezleri	Yatak Kapasitesi		Mevcut Mekanik Liftler		
		Mevcut	Hedef	Adet	Kapasite (kişi/saat)	Uzunluk (m.)
1	Aksaray-Hasandağı Kış Sporları TM	97	1.235			
2	Antalya-Alanya-Akdağ Kış Sporları TM		3.000			
3	Bayburt-Kop Dağı TM	60	810	1	600	1.220
4	Bolu-Köroğlu Dağı Turizm Alanı	1.200	3.700	12	7.000	10.380
5	Bursa-Uludağ II. Gelişim Bölgesi TM	1.400	4.300	20	15.000	18.514
6	Erzincan Ergen Dağı Kış Sporları TM		8.000	3	3.450	6.967
7	Erzurum-Palandöken Kış Sporları TM	2.100	8.850	16	24.563	25.788
8	Gümüşhane-Zigana Turizm Merkezi	40	470	1	843	661
9	Gümüşhane Çakırgöl Kış Sporları TM		5.600			
10	Isparta-Davraz Dağı Kış Sporları TM	467	1600	4	3.800	3.577
11	Kars-Sarıkamış Kış Sporları TM	500	12.000	3	4.148	5.573
12	Kastamonu-Çankırı Ilgaz Kış Sporları TM	917	1.300	2	1.439	1.593
13	Kayseri-Erciyes Kış Sporları TM	920	6.000	15	22.750	25.689
14	Kocaeli-Kartepe TM	800	1.000	4	6.400	3.250
15	Samsun-Ladik-Akdağ TM		800	1	800	1.360
16	Muğla Fethiye Seki Eren Dağı Kış Sporları TM		1.500			
17	Çankırı Ilgaz-Kadıncayırı Yıldıztepe TM	40	400	1	1.200	1.588
18	Antalya Akseki Kış Sporları TM					
19	Bitlis Sappör Kış Sporları TM					
20	Mersin Tarsus Karboğazi Kış Sporları TM		8.000			
21	Rize-İkizdere Ovit Dağı Kış Sporları TM					
22	Sivas Yıldız Dağı Kış Sporları TM		1.600			
23	Gümüşhane Süleymaniye Kış Sporları TM					
24	Ardahan Yalnızçam Uğurludağ Kış Sporları TM		4.250			
25	Artvin Kafkasör TM		500			
		8.541	74.915	83	91.993	106.160
Faal Olan Turizm Merkezlerimiz (8 Adet)						
Tam Anlamıyla Faal Olmayıp Konaklama İmkânı Sunan Merkezlerimiz (5 Adet)						

Kaynak: <http://www.ktybunirinisletmelet.gov.tr/TR,10177/kis-sporlari-turizm-merkezlerine-iliskin-genel-bilgiler.html>

İnşaat Sektörü:

(kaynak: <http://www.istekobi.com.tr/sectorler/insaat-s11/sektore-bakis/insaat-b11.aspx>)

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. İnşaat üretimi artık yalnızca yapının üretimi olarak algılanmamakta; çevreyle dost, sosyal sorumluluk taşıyan, sosyal yaşama, toplumsal yapıya doğrudan etki eden, saydam ve sürdürülebilir üretim anlamına da gelmektedir.

Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir. Kendisine bağlı 200'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'sünger sektör' olarak adlandırılmaktadır. İnşaat sektörünün hemen hemen bütün üretimi 'yatırım mali' sayılmaktadır. Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren öteki sektörlerin katkısı da dikkate alındığında, inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık %30 düzeyinde olduğu görülmektedir.

Sektörün yoğun etkileşim içinde olduğu alt sektörleri de şu şekilde sıralamak mümkündür: Yurtiçi müteahhitlik hizmetleri ve belgelendirme, yurtdışı müteahhitlik hizmetleri, teknik müşavirlik hizmetleri, gayrimenkul, finans, iş ve inşaat makineleri, inşaat malzemeleri sanayisi.

Diğer yandan inşaat malzemeleri sanayi de şu başlıklarda incelenebilir: Çimento, hazır beton, prefabrikasyon, seramik, tuğla ve kiremit, bims (ponza ve süngertaşı), alçı, kireç, gazbeton, cam, demirçelik, boru, alüminyum, ahşap, plastik, boya, doğal taşlar, yalıtım, çatı kaplama malzemeleri, ısıtma-soğutma-havalandırma, asansör, aydınlatma, mutfak ve banyo, mobilya.

İnşaat Sektörü'nün GSYH içindeki payının son 5 yıllık gelişimi incelendiğinde %5,8-6,5 arasında değiştiği görülmektedir. 2006 yılında %18,5 gibi yüksek bir büyüme oranı yakalayan sektörün aynı yıl GSYH'den aldığı pay %6,4 olurken, 2007 yılında %5,7 büyümesine karşın katkısı %6,5 olarak gerçekleşmiştir. 2008 yılında ise %7,6 küçülen İnşaat Sektörü'nün aynı yıl GSYH'den aldığı pay %5,9, 2009'da ise % 5,2 olmuştur. 2010 yılının ilk 3 çeyreğinde ise bu katkı sabit oranlarla %5,6'ya yükselmiştir.

15.1 Şirketin Güçlü ve Zayıf Yönleri, Fırsatlar ve Tehditler

15.1.1 Şirketin Güçlü Yönleri ve Fırsatları

- Enerji sektöründe geçmişte gerçekleştirilen önemli projeler bulunması (Çınarcık HES Barajı inşaatı, Çatalağzı Termik Santrali Kül Barajı inşaatı)
- Kayseri Erciyes'de tüm altyapı çalışması tamamlanan ve gelişmeye açık kıy turizm belgesinde sahip olunan 4 otel ve 1 günübirlik tesis arsasına sahip olunması
- Yurtdışı müteahhitlik belgesine sahip olunması
- İnşaat sektöründe geçmişte gerçekleştirilen ve devam eden önemli alt yapı taahhüt projeleri

15.1.2 Şirketin Zayıf Yönleri ve Tehditleri

- Şirket'in fiili esas faaliyet gelirlerinin tamamı taahhüt işlerinden oluşması sebebiyle, devam eden taahhüt projeleri bittikten sonra tekrar ihale kazanamaması olasılığı sebebiyle gelir getirici bir faaliyeti kalmama durumu ortaya çıkabilir.
- Şirket'in turizm sektöründe daha önce faaliyet yürütmemiş olması sebebiyle turizm sektöründe birikmiş deneyiminin bulunmaması, yatırımına başladığı Kayseri Erciyes Projesi kapsamında şirketin zayıf yönlerinden biridir.

16 Sektörü Olumlu veya Olumsuz Etkileyen Faktörler (Sektöre tanınan teşvikler ve kısıtlamalar ile şirketin yararlandığı teşvik, sübvansiyon, sendikal faaliyetler vb.)

Şirketin mevcut durumda yararlandığı herhangi bir teşvik ve sübvansiyon bulunmamaktadır.

17 Şirketin Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Yoktur.

18 Şirketin Mevcut Faaliyetleri ile Paylarının Değerlemesine Baz Teşkil Eden Gelecekte Yaratacağı Varsayılan Gelirleri Etkileyebilecek Riskler

Borsa üyeleri, müşterilerinin GİP'te işlem görecekt paylarının birincil ve ikincil piyasa işlemlerine aracılık yapmadan önce, ortaklık paylarının GİP Listesi'ne kabul edilme kriterleri, piyasa danışmanı uygulaması, kamuyu aydınlatma hususunda GİP ve Pay Piyasası arasındaki farklılıklar ve GİP'te işlem görecekt paylara yatırım yapmanın riski ve karşılaşılabilecekleri diğer riskler konusunda yatırımcıları bilgilendirmekle yükümlüdür. Üyelerin GİP Risk Bildirim Formu'nu müşterilerinin emirlerinin GİP'e iletilmesine ilk defa aracılık etmeden önce müşterilerine imzalatmaları zorunludur.

18.1 Sektöre İlişkin Riskler

18.1.1 Yurtiçi İnşaat Sektörüne İlişkin Riskler

- Ülkede "müteahhit" kavramı ile ilgili bir tanımın ve sınırlamaların olmaması, sektöre ait şirketlerin düşük kalite malzeme ve eder fiyatının daha altında fiyat kullanması, "iş ahlakı ve etiği"ni olumsuz etkilemesiyle inşaat kalitesinin düşmesine sebebiyet verebilir.
- İnşaat sektörü yöneticileri için önem taşıyan birçok risk yönetimi konusu arasında ilk sırada risk ölçümü, ikinci sırada ise riski tanımlama gelmektedir. Şirketler özellikle yeni bir pazara ya

da coğrafi bölgeye girerken stratejik planlarını uygulamaya koymadan önce bütün riskleri tanımlama, hatta sıralamada zorluk yaşama olasılıkları oldukça yüksektir.

- Ülkemiz gibi gelişmekte olan ülkelerdeki pazarlar inşaat şirketleri için bir takım fırsatlar sunsa da, bir takım belirsizlikleri de bünyesinde barındırmaktadır. Sektör katılımcıları, birinci sırada uygun kalifiye kaynaklara erişimi sorunu yaşamaktadır. Bununla birlikte siyasi riskleri ve kültürel farklılıkları da bünyesinde barındırmaktadır.
- Son yıllarda Türkiye’de gerçekleşen afet risklerinin azaltılması ve afetlerin önlenmesi ile afet hasarlarına ilişkin çalışmaların ya da projelerin yeni yeni yaygınlaşması ve yeterli olmaması, sektörü bu konuda oluşabilecek risklerden koruyamayabilir.
- İnşaat sektöründe faaliyet gösteren firmalar teminat mektubu temininde; şirket limiti, banka limiti ve ülke limiti gibi kısıtlamalar koyabilmektedir. Rekabet nedeniyle düşük karlarla çalışmak zorunda kalan firmalarımız, kazandıkları ihalelerin sözleşmelerini teminat mektubu bulamadıkları için imzalayamamakta, yeni iş fırsatları bazen sadece bu nedenle kaçırılmaktadır.
- Türk müteahhitlerimizin yine en önemli rakipleri Türk müteahhitleri olabilmektedir. Yurtdışında açılan bir ihaleye çok sayıda Türk firmasının girmesi aşırı fiyat tenzilatlarına neden olmaktadır. Bu da kimi zaman teklif edilen fiyatlar ile işlerin yarım kalmasına yol açmaktadır. Bu durum, Türk müteahhitlerimizin itibar kaybına neden olmaktadır. İnşaat sektörüne girişte hiçbir asgari koşulun bulunmayışı, sektörde yaşanan imaj erozyonunun temel nedenlerinin başında gelmektedir. Bu nedenle müteahhitlik kriterlerinin belirlenmesi sektörün geleceği için büyük önem arz etmektedir.

18.1.2 Taahhüt Sektörüne İlişkin Riskler

- Taahhüt sektöründe faaliyet gösteren, yüklenici firmaların finansal planlama süreci, diğer sektörlerde faaliyet gösteren sürekli üretim yapan bir firmaya veya herhangi bir ticari mal alım, satımı ile uğraşan firmaya göre daha zordur. Projenin üstlenilmesi ile birlikte, yüklenici firmalar açısından kendi kontrollerinde veya kendi kontrolleri dışında riskler oluşabilir.
- İnşaat taahhüt sektöründeki yüklenici firmalarda, proje bazlı bütçeleme esastır. Proje bazında finansal planlama, teklif hazırlanması aşamasında başlamaktadır. Teklifi hazırlanan projenin kabul edilmesine rağmen, taahhüt maliyeti, teklif fiyatı gibi ödeme planında aksaklık oluşması yüklenici firmayı güç duruma sokabilir.
- İnşaat süresinin uzunluğu, hem yüklenici firma için hem de karşı taraf için süreç sıkıntısı yaratabilir.
- Türkiye’de sektörde artan rekabet nedeniyle, ihale yolu ile üstlenilen işlerde, aşırı tenzilatlar ile işin alınması ve kar marjının çok düşük seviyelere inmesi sektörde daraltıcı bir unsur olarak görülebilir.

- Sektörde var olan şirketlerin çoğunlukla aile şirketleri olması nedeniyle aile şirketlerinin taşıdığı diğer riskleri de taşıyor olması sektörün barındırdığı riskleri oluşturmaktadır.

18.1.3 Planlanan Yatırımlar Çerçevesinde Turizm Sektörüne İlişkin Riskler

- Küresel ekonomide yaşanacak sıkıntıların sektör faaliyetlerini negatif etkileyebilecektir.
- Rakip ülkede turizm sektöründe fiyat kırma politikalarının uygulanması durumunda, rekabet artmasına neden olabilecek ve şirket gelirlerinde azalmalara olabilecektir.
- Sektör döviz kuru dalgalanmalarından olumsuz yönde etkilenmekte olup, kurda yaşanan dalgalanmalar sektörde yapılacak anlaşmalar ile ilgili olarak belirsizlikleri beraberinde getirmektedir.
- Ortalama fiyatların komşu ülkelere kıyasla daha düşük seviyede olması ve piyasadaki çok sayıda firma arasında yoğun fiyat rekabeti olması riski oluşturmaktadır.
- Sektörde nispeten küçük ölçekli şirketlerde rastlanan kayıt dışı işlemler rekabet açısından risk oluşturmaktadır.
- Türkiye’de ya da bölgede yaşanacak olası siyasi belirsizliklerin, savaş ve terör olaylarının yabancı ziyaretçi sayısını düşürme riski bulunmaktadır.

18.2 Şirkete İlişkin Riskler

Şirket’in faaliyet konusu içinde enerji, üretim, turizm ve inşaat sektörleri bulunmaktadır. (Şirket’in esas sözleşmesinin 3. maddesinde yer alan faaliyet konuları içinde enerji bulunmakta, ancak Şirket fiili enerji sektöründe faaliyet göstermemektedir.) Bu çerçevede risk faktörlerine ilişkin bilgilere özet olarak aşağıda yer verilmiştir.

- Yurt içi ve yurt dışı kaynaklı gelişmelere paralel olarak ülkemizin bünyesinde bulunan piyasalara yansıyan makroekonomik riskler Şirket’in kontrolü dışında oluşmakta ve dolaylı olarak Şirket’i de etkilemektedir. Bu süreçte tüketim ve harcama düzeylerinin azalması, faiz oranlarındaki değişimler, enflasyon oranları, finansman olanaklarının değişmesi inşaat maliyetlerini artırabilmekte ve ayrıca gayrimenkul satış fiyatlarını azaltabilmektedir. Bu durumlar ise, Şirket tarafından daha düşük gelir elde edilmesine neden olabilmektedir. Ortaya çıkabilecek tüm bu risklerin bir sonucu olarak Şirket’in karlılığı ve kar dağıtım olasılığı ile pay senetlerinin performansı olumsuz yönde etkilenebilmektedir.
- Fiyat tespit raporundaki varsayımların (otel yatırımları vb.) gerçekleştirilmesi veya gerçekleştirilmemesi Şirket pay fiyatlarının halka arz sonrasında seyrini etkileyeceğinden, yatırımcılar tarafından gerçekleştirilecekleri yatırım kararlarının söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından verilmesi gerekmektedir.

- Şirket'in sahip olduğu tüm varlıklar Türkiye'de bulunmaktadır. Türkiye'nin tamamı, deprembilimciler tarafından deprem riskinin yüksek olduğu bölge olarak tanımlanmaktadır.
- Şirket, karlılığının sürekliliği konusunda herhangi bir garanti verememektedir. Artan rekabet nedeniyle, ihale yolu ile üstlenilen işlerde, aşırı tenzilatlar ile işin alınması, kar marjını düşük seviyelere indirmektedir.
- Şirketin taahhüt işleri ile ilişkili, devam eden projeleri bittikten sonra tekrar ihale kazanamaması ve dolayısıyla gelir getirici bir faaliyetinin kalmaması riski bulunmaktadır.
- Şirketin gelir getiren bir faaliyetinin kalmaması durumunda, finansal ve ticari kredilerini ödeyememe riski bulunmaktadır.
- Şirketin fiili faaliyet alanı olan taahhüt işleri ile ilişkili meydana gelebilecek iş kazaları ve bu kazalar sonucu maruz kalınabilecek tazminatların ortaya çıkma riski bulunmaktadır.
- Hava koşulları veya etki edilemeyen coğrafi koşullar nedeniyle işlerin zamanında bitirilememesi ve söz konusu hususların karşı taraf tarafından mücbir sebep olarak kabul edilerek işin tamamlanması için verilen süre uzatımı talebinin kabul edilmemesi durumunda, sözleşmede yazılan cezai hükümlerin Şirket hakkında uygulanması riski bulunmaktadır.
- Şirket faaliyetlerini sürdürürken ve yatırımlarını yaparken inşaat süresinin uzunluğu nedeniyle dış kaynak da kullanımına ihtiyaç duyar.
- Şirket'in yatırımına başladığı Kayseri Erciyes Otel Yapım Projesi'nin inşaatlarına başlamama riski bulunmaktadır.
- Şirket'in yatırımına başladığı Kayseri Erciyes Otel Yapım Projesi zamanında bitirilemeyebilir. Bu durumda Şirketin yatırım maliyeti artabileceği gibi yatırımdan gelir elde etmeye başlaması süresi de uzayabilir.
- Halka arzdan önce Şirket'i kontrol eden Yayla Ailesi payların çoğunluğunu ellerinde bulundurması nedeniyle şirket kurumsallaşmanın zorluğu faktörü barındırmakta ve hakim ortaklar ve halka arz olan hisselerin sahiplerinin menfaatlerinin uyuşmaması riskini de taşımaktadır.
- Şirket'in Kayseri Erciyes Otel Yapım Projesi yatırımını gerçekleştirileceği 4 adet otel ve bir adet günübirlik arsalarının satışına ilişkin teknik şartnamede "söz konusu tesisin satışına ilişkin sözleşme tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde inşaatına başlanılarak 3 yıl içerisinde bitirilmesi zorunluluğu vardır. Aksi takdirde satış işlemi iptal edilecektir." hükmü bulunmaktadır. Şirket projeyi şartnamede ifade edilen 3 yıllık süre içerisinde tamamlayamaması durumunda arsa satışı iptal edilecektir. Ancak, yatırımın gerçekleştirileceği bölgedeki imar durumunun ilgili kurumlarca netleştirilememesi nedeniyle, Şirket inşaat ruhsatları başvuruları

sonuçlandırılmamıştır. Bölge ile ilgili imar konusu netleştirilmesinin hemen sonrasında Şirket projenin hayata geçirilmesi amacıyla gününbirlik tesisin inşaat ruhsatı alınması başvurusunu yapmıştır. Gününbirlik tesisin inşaat ruhsatı 20.09.2013 tarihinde onaylanmış olup, 24.09.2013 tarihinde resmi temel atma töreni de gerçekleştirilerek inşaatına başlanılmıştır. İnşaatına başlanılacak bir otelin inşaat ruhsatı için başvuru daha sonra yapılacaktır. İnşaatına başlanılacak bir otelin ve 85 odalı devre tatile konu tesisin inşaat ruhsatı başvurusu 2014 yılının Mart ayında yapılacak olup, 2014 yılının Nisan ayında inşaat ruhsatının alınmasını takiben Mayıs ayında inşaatına başlanılması planlanmaktadır.

- Şirket'in yatırımına başladığı Kayseri Erciyes Otel Yapım Projesi kapsamında otel ile ilgili tüm gereklilikler yerine getirilerek ruhsat başvurusu yapılacak olup, inşaat ruhsatı verilememesi durumunda başlanmama riski bulunmaktadır. Projenin devretatil olarak yapılacak kısımlarında ise ruhsat alınmaması ile birlikte gerekli başlangıç finansmanının sağlanamaması riskleri bulunmaktadır.

- Şirket'in yatırımına başladığı Kayseri Erciyes Otel Yapım Projesi ile ilgili olarak devretatil satışları ile otel işletmeciliğinden ve gününbirlik tesislerden yeterli gelir elde edilememesi, projenin tamamlanması için gerekli diğer finansman kaynaklarından yeterli fonların sağlanamaması durumlarından zamanında bitirilemeyebilir. Bu durumda Şirket'in yatırım maliyeti artabileceği gibi yatırımdan gelir elde etmeye başlaması süresi de uzayabilir. Şirket'in oteller için öngördüğü doluluk oranlarına ulaşamama riski bulunmaktadır.

- Taahhüt işlerinde, hakedişlerin zamanında tahsil edilememesi ve hakedişlerden yapılan teminat kesintileri Şirket'in nakit ve finans yönetimini olumsuz yönde etkileyebilir.

- Şirket'in şu anki tek müşterisi Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresi (ASKİ) olup, hazırlanan hakediş raporları ASKİ tarafından onaylandıktan sonraki 30 gün içinde tutar tahakkukuna bağlanarak 15 gün içinde ödenmesi uygulaması bulunmaktadır. Hakediş raporlarının onaylanma süresi ASKİ'nin insiyatifinde bulunduğu Şirket hakedişlerini planladığı tarihte tahsil etme problemi yaşayabilir.

- Şirket'in ASKİ tarafından ihale edilmiş olup hali hazırda faaliyet gösteren Etimesgut Projesi ve Cayyolu Projesi adlı projeleri bulunmaktadır. 31.12.2012 tarihi itibari ile bu projelerden toplam 5.967.773 TL alacağı bulunan şirketin projelerinin başlangıç yılı 2011 olup bitirme 2 yıl öngörülmüştür. Şirket var olan projelerini öngördüğü süre zarfında bitirememesi ve alacaklarını zamanında tahsil edememesi riskini taşımaktadır.

- Yatırım amaçlı gayrimenkuller de dahil olmak üzere değerlemesi yapılan varlıklarda ortaya çıkabilecek değer düşüklüğü Şirket'in karlılığını ve özvarlığını önemli derecede etkileyebilecektir.

- Döviz kurlarında yaşanabilecek önemli dalgalanmaların Şirket'in faaliyet sonuçlarını negatif yönde etkilemesi riski bulunmaktadır. Şirket'in 31.03.2013 tarihi itibarıyla 245 bin TL karşılığı finansal döviz (avro) yükümlülüğü bulunmaktadır. Avro'nun %10 değer kazanması Şirket'e yaklaşık 25 bin TL ilave maliyet yükleyebilecektir. Kurlarda ortaya çıkabilecek dalgalanmalar ilerleyen finansal tablo dönemlerinde şirket karlılığını olumsuz etkileyebilir
- Kamu ihale Kanunu ve uygulamalarının çözümleyemediği aşırı düşük tekliflerin sektör karlılığını dolayısıyla sermaye birikimini engellemesi durumunda şirketin sektör içindeki payını gösterememe ihtimali oluşmaktadır.

18.3 Diğer Riskler

Şirket ve faaliyetleri ile ilgili olarak oluşan riskleri Piyasa Riski, Yabancı Para Riski (borç varsa bilgi verilecek), Sermaye Riski, Kredi Riski, Likidite Riski ve Faiz Oranı Riski şeklinde sıralamak mümkündür. Söz konusu risklere ilişkin bilgiler aşağıya çıkarılmıştır.

18.3.1 Piyasa Riski:

Piyasa riski; piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Dolayısıyla, halka arz sonrası ikincil piyasada işlem gören payların, piyasa koşullarına veya özel (içsel) koşullara bağlı olarak fiyatlarının artması ya da azalması söz konusu olabilecektir.

18.3.2 Sermaye Riski:

Şirket, sermaye yeterliliğini borç / özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

Şirket'in borç / özsermaye oranı 2011 yılına göre 2012 yılında önemli düşüş göstererek daha sağlıklı bir yapıya kavuşmuştur. Bu durumun oluşmasında, Şirket'in maddi duran varlıklarının (MDV) 2012 yıl sonunda değerlemeye tabi tutulması sonucu oluşan 5.300.444 TL tutarındaki değer artış fonunun önemli etkisi olmuştur. Ancak, söz konusu değer artış fonu, Şirket faaliyetlerine nakit finansman sağlanması açısından olumlu bir katkısı bulunmamaktadır.

18.3.3 Kredi Riski:

Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket yönetimi, ticari alacaklarını geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durumu göz önüne alarak değerlendirmektedir. Şirket yönetimi ticari alacakları ile ilgili ek risk öngörmemektedir.

30.06.2013, 31.12.2012, 31.12.2011 ve 31.12.2010 tarihleri itibariyle kredi ve alacak riski detayları Bağımsız Denetim Raporu'nun Riskler bölümünde verilmektedir.

30.06.2013 tarihli, döneme ait finansal tablolarında ilişkili taraf alacağı bulunmamakla olup, kredi riskine maruz kaldığı ticari alacağı bulunmamaktadır. Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı diğer alacaklar toplamda 3.799.143 TL olmakla birlikte, bu alacakların aktife oranı 10,37'dir.

2012 yılı mali tablolarında ilişkili taraf alacağı bulunmamakla olup, kredi riskine maruz kaldığı ticari alacağı bulunmamaktadır. Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı diğer alacaklar toplamda 4.434.133 TL olmakla birlikte, bu alacakların aktife oranı % 8,37'dir.

2011 yılı mali tablolarında da ilişkili taraf alacağı bulunmamakla olup, kredi riskine maruz kaldığı ticari alacağı bulunmamaktadır. Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı diğer alacaklar toplamda 4.687.486 TL olmakla birlikte, bu alacakların aktife oranı % 3,39'dur.

2010 yılı mali tablolarında ticari alacağı bulunmamakta olup, kredi riskine maruz kaldığı ilişkili taraf alacağı bulunmamaktadır. Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı diğer alacaklar toplamda 5.411.109 TL olmakla birlikte, bu alacakların aktife oranı % 2,01'dir.

18.3.4 Likidite Riski:

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirketin kredi kullandığı banka tarafından kredinin geri çağırılması durumunda kredi karşılığı verilen teminatın satılması durumu ortaya çıkacaktır.

Şirketin 30.06.2013 tarihli dönemine ilişkin mali tablolarında toplam ticari ve finansal borçlarının 5.968.101 TL'lik bölümü vadesiz, 259.313 TL'lik bölümünün vadesi 0-3 ay arasında, 689.361 TL'lik bölümünün vadesi 3-12 ay arasında ve 3.860.452 TL'lik bölümünün vadesi 1 yıl ve üzerindedir.

Şirketin 2012 yılı mali tablolarında toplam ticari ve finansal borçlarının 5.725.921 TL'lik bölümü vadesiz, 200.039 TL'lik bölümünün vadesi 0-3 ay arasında, 580.195 TL'lik bölümünün vadesi 3-12 ay arasında ve 624.160 TL'lik bölümünün vadesi 1 yıl ve üzerindedir.

Şirketin 2011 yılı mali tablolarında toplam ticari ve finansal borçlarının 2.469.792 TL'lik bölümü vadesiz, 159.764 TL'lik bölümünün vadesi 0-3 ay arasında, 467.938 TL'lik bölümünün vadesi 3-12 ay arasında ve 1.135.453 TL'lik bölümünün vadesi 1 yıl ve üzerindedir.

Şirketin 2010 yılı mali tablolarında toplam ticari ve finansal borçlarının 850.254 TL'lik bölümü vadesiz, 15.512 TL'lik bölümünün vadesi 0-3 ay arasında, 46.514 TL'lik bölümünün vadesi 3-12 ay arasında ve 93.229 TL'lik bölümünün vadesi 1 yıl ve üzerindedir.

18.3.5 Döviz Kuru Riski:

Döviz kuru riski işletmelerin bilançolarında yabancı para cinsinden borç ya da varlıkların bulunmasından ve bu borç ve varlıkların değerinin döviz kurlarında dalgalanmalar paralelinde oynaklık göstermesinden kaynaklanmaktadır.

Şirket, ağırlıklı olarak Avro cinsinden borçlu veya alacaklı bulunan meblağların Türk Lirası'na çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kuru riskine maruz kalmaktadır.

Bilanço tarihleri itibariyle Şirket'in yabancı para varlıklar ve borçlarının döviz tutarı ve TL karşılıkları 30.06.2013, 31.12.2012, 31.12.2011 ve 31.12.2010 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nda verilmektedir.

18.3.6 Faiz Oranı Riski:

Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin finansal araçların veya borçlarının gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Şirket'in 2012 yılı mali tablolarında görülen 5.725.921 TL tutarındaki finansal borç, Borçlu Cari Hesap (BCH) kredileridir (spot kredilerdir).

18.3.7 Değerleme Riski:

Şirket'in bünyesinde yer alan gayrimenkullerin değerlendirilmesi 2012 yılında Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılmıştır. Gerçekleştirilen değerlendirme ilişkin özet tablosal bilgiler aşağıda verilmektedir.

Niteliği	Yeri	Ada - Parsel	m ²	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
Mesken - Kargir Apartman	Lodumu Mah. Sülün Çıkmaçı Sok. No:10 Çankaya/Ankara	26053 ada 2 parsel	406	28.12.2012	1.300.000
Tarla - Zeytin Ağaçlı Tarla	Sakarya Mah. Çeşme/Ankara	197 ada 1 parsel	4.103	28.12.2012	2.350.000
Bağ - Dükkan	Kazım Özalp Mah. Kızılkulesi Sok. No:20/6 Çankaya/Ankara	5518 ada 5 parsel	262	28.12.2012	490.000
Bağ - Mesken	Kazım Özalp Mah. Kızılkulesi Sok. No:20/2 Çankaya/Ankara	5518 ada 5 parsel	145	28.12.2012	420.000
Bağ - Çatı Aralı Mesken	Kazım Özalp Mah. Kızılkulesi Sok. No:20/4 Çankaya/Ankara	5518 ada 5 parsel	180	28.12.2012	490.000
Arsa	Balıkesir Mah. Akyurt/Ankara	1847 ada 1 parsel	19.635	31.12.2012	5.900.000
Tarla	Temelli/Ücret Köyü, Deli İbrahim Pınarı Mevkii Sincan/Ankara	- Ada 3229 Parsel	147.199	31.12.2012	1.900.000
Arsa	Mühye Mah. Çankaya/Ankara	- ada 902 parsel	6.260/ 1.524.736	31.12.2012	3.900.000
Bina	Şirket Merkezi - Turan Güneş Bulvarı İlkbahar Mah. 606. Sok. No:12 Yıldız/Çankaya/Ankara	28068 ada 6 parsel	504	31.12.2012	4.000.000
Ham Toprak	Gökler Köyü, Ayaş/Ankara	103 ada 29 parsel	5.206,16/ 171.803,29	28.02.2013	31.000
Depo	Piri Reis Mah. Yaşar Doğu Cad. No:51 D:1-2, İskenderun/Hatay	280 ada 1 parsel	395	04.03.2013	70.000
				Toplam	20.851.000

Şirket, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) uyarınca arazi, arsa, bina, makine ve cihazlarını rayiç değerlerine göre raporlama yöntemi benimsemiştir. Şirket'in değerlemeye tabi tuttuğu varlıklarının 16.851.000 TL tutarındaki arazi, arsa ve binaları yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirmiştir. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri yıllık olarak değerlemeye tabi tutacak olup, ileriki yıllarda değerlerinde bir düşüş ortaya çıkması durumunda değer düşüş tutarı kadar gelir tablosuna gider yansıtacak, artış ortaya çıkması durumunda ise değer artış tutarı kadar gelir tablosuna gelir yansıtacaktır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında kalan 8.313.057 TL tutarındaki MDV'nin değerinde ilerleyen yıllarda bir düşüş olması durumunda, söz konusu değer düşüklüğü ilgili varlığa ilişkin varsa değer artış fonunu aştığı ölçüde doğrudan ilgili dönemin gelir tablosuna gider olarak yansıtacak ve Şirket'in karlılığını olumsuz etkileyecektir. Buna karşılık, ileriki yıllarda MDV'de değer artışı olması durumunda ise, bu durum ilgili dönemin özkaynaklarını (daha önce gider yazılan oranda gelir, gideri alan kısım ise doğrudan özkaynak altında fon olarak) artırıcı yönde etkide bulunacaktır.

19 Şirket Raporunda Uzman Kişi ve Kuruluşların Görüşlerine Yer Verilmesi Halinde, Görüşüne Yer Verilen Uzman Kişi veya Kuruluşun Şirketten Bir Menfaati Olup Olmadığına İlişkin Bilgiler

Yoktur.

20 Şirketin Yönetim ve Denetim kurulu Üyeleri Hakkında 18.05.2011 Tarih, 369 Sayılı Borsa İstanbul Gelişen İşletmeler Piyasası'nda Piyasa Danışmanlığı Görevine İlişkin Usul ve Esaslar Genelgesi'nin 4'üncü Maddesi'nin (c) ve (ç) Bentlerinde Sayılan Suçlardan Dolayı Mahkumiyete veya Güvenlik Tedbirine Hükmedilmiş Olup Olmadığı

Yoktur.

21 Piyasa Danışmanı Görüşü

28/08/2013 tarihinde "Piyasa Danışmanlığı Anlaşması" imzaladığımız Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş 'ne ilişkin kurum görüşümüz aşağıda belirtilmiştir:

Şirket sermaye piyasalarından fon sağlamak amacıyla ihraç edeceği menkul kıymetlerin işlem görmesi amacıyla bünyesinde kurulan Gelişen İşletmeler Piyasası'nda sermaye artırımını yolu ile halka açılmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu ve Borsa İstanbul'a başvuruda bulunmuştur.

Rapor ve eklerinden de anlaşılacağı üzere, Şirket sermaye piyasası mevzuatı ve diğer mevzuatlardan kaynaklanan hukuki ve mali yükümlülükleri sağlayacak şekilde yapı oluşturmuş, iş süreçlerini tanımlamış ve belirlemiştir.

Kurum olarak; Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş nezdinde yaptığımız çalışma ve değerlendirmeler sonucunda ve Şirket'in tarafımıza sunduğu bilgi ve belgeler doğrultusunda, Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş nin gelişme ve büyüme potansiyeline sahip bir şirket olduğu ve Gelişen İşletmeler Piyasası Listesi'ne kabul edilerek sermaye piyasalarından yararlanmasının uygun olacağı noktasında olumlu görüşümüzü bilgilerinize sunarız.


Saygılarımızla,

İstanbul, 04.11.2013

NETA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


NETA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil Sicil No: 271197 / İnşaat Cad. No: 25 / Kat: 4
34462 Beşiktaş / İSTANBUL

Mehmet Bedir
Genel Müdür


Mustafa Çakmak
Takas ve Operasyon Uzmanı