

## YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

### Özettir

Bu özet, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 01./11./2013 tarihinde onaylanmıştır.

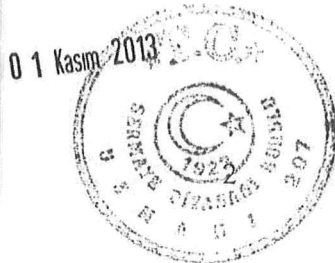
Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 6.850.000 TL'den 9.350.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 2.500.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin özettir.

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

Bu özet, ihraççı bilgi dokümanı ve sermaye piyasası aracı notu ile birlikte geçerli bir izahname oluşturur ve ihraççı bilgi dokümanı ve sermaye piyasası aracı notunda yer alan bilgilerin özetini içerir. Bu nedenle, özet izahnameye giriş olarak okunmalı ve halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları ihraççı bilgi dokümanı, sermaye piyasası aracı notu ve özete bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

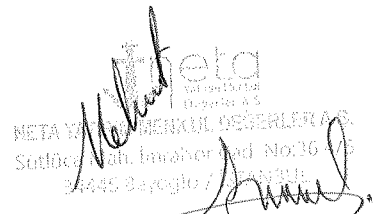
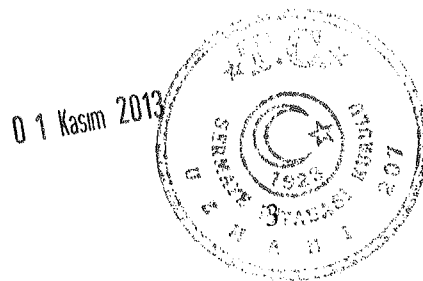
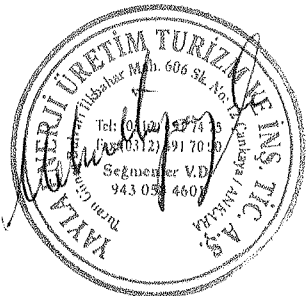
Bu özet ile birlikte incelenmesi gereken ihraççı bilgi dokümanı ve sermaye piyasası aracı notu, ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek Neta Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin [www.netayatirim.com](http://www.netayatirim.com) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([kap.gov.tr](http://kap.gov.tr)) 01./11./2013 tarihinde yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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



## İÇİNDEKİLER

1. ÖZETİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER.....3
2. İHRAÇCIYA İLİŞKİN BİLGİLER.....3
3. İHRAÇ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....11
4. RİSK FAKTÖRLERİ.....14
5. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER.....19



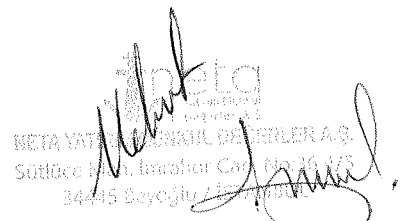


## 1. ÖZETİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu özet ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda bulunan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve özetinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

<p><b>İhracı</b> <b>Yayla Enerji Üretim, Turizm ve İnşaat</b> <b>Ficarel A.Ş.</b> Tic. Sic. No: (0312) 491 74 75 Sicil Sicil No: (0312) 491 74 75 Mehmet YAYLA 943 058 4601 <b>Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı</b> 01.11.2013</p>	<p><b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b></p>
	<p><b>ÖZETİN TAMAMI</b></p>

<p><b>Neta Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</b> <b>Mehmet BEDİR</b> <b>Genel Müdür</b> Sutluce Mah. İnşaatlar Cad. No: 16 4/3 34445 Beyoğlu / İSTANBUL <b>Hisse Senetleri Piyasası</b> <b>Uzmanı</b> 01.11.2013</p>	<p><b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b></p>
	<p><b>ÖZETİN TAMAMI</b></p>



## 2. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. İhraççının ticaret unvanı

Şirketin esas sözleşmesinde bulunan ticaret unvanı Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi'dir.

### 2.2. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke ile iletişim bilgileri

Ticaret Unvanı	:	Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.
Merkez Adresi	:	Turan Güneş Bulvarı İlkbahar Mahallesi 606. Sokak No:12 Çankaya / ANKARA
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	:	T.C. Kanunları
İhraççının kurulduğu Ülke	:	Türkiye
Telefon ve Faks Numaraları	:	0 (312) 491 74 75 - 0 (312) 491 70 00
İnternet Adresi	:	www.yayla.tc

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 5.1.4 no'lu maddesinde yer almaktadır.

### 2.3. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi

#### Etimesgut:

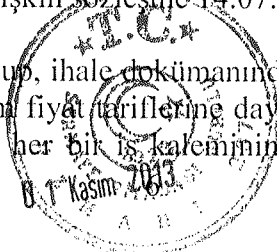
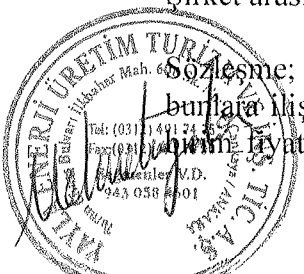
Ankara'nın Etimesgut ilçesi sınırları ile Ankara Su Kanal İdaresi (ASKİ) Etimesgut Bölge Müdürlüğü sorumluluk alanı içerisinde yer alan bölgede "Ankara Etimesgut İlçe Sınırları İçinde Pissu ve Yağmursuyu Hatları Yapım İşİ" konusunda ASKİ Kanal Yatırım Dairesi Başkanlığı ile Şirket arasında alt yapı hizmetlerine ilişkin sözleşme 14.04.2011 tarihinde imzalanmıştır.

Sözleşme; birim fiyat sözleşme tipi olup, ihale dokümanında yer alan ön ve/veya kesin projelere ve bunlara ilişkin mahal listeleri ile birim fiyat tariflerine dayalı olarak, ASKİ tarafından hazırlanmış birim fiyat teklif cetvelinde yer alan her bir iş kaleminin miktarı ile bu iş kalemleri için Şirket tarafından teklif edilen birim fiyatların çarpımı sonucu bulunan tutarların toplamı olan 12.300.000,24 TL bedel üzerinden akdedilmiştir. Yapılan işlerin bedellerinin ödenmesinde, birim fiyat cetvelinde Şirket'in teklif ettiği ve sözleşme bedelinin tespitinde kullanılan birim fiyatlar ile varsa sonradan tespit edilen yeni birim fiyatlar esas alınacaktır.

#### Çayyolu:

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 İşİ" konusunda ASKİ Kanal Yatırım Dairesi Başkanlığı ile Şirket arasında alt yapı hizmetlerine ilişkin sözleşme 14.07.2011 tarihinde imzalanmıştır.

Sözleşme; birim fiyat sözleşme tipi olup, ihale dokümanında yer alan ön ve/veya kesin projelere ve bunlara ilişkin mahal listeleri ile birim fiyat tariflerine dayalı olarak, ASKİ tarafından hazırlanmış birim fiyat teklif cetvelinde yer alan her bir iş kaleminin miktarı ile bu iş kalemleri için Şirket



NETİCEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Soyunca Mah. İncekuyu Cad. No: 36/4/3  
06440

tarafından teklif edilen birim fiyatların çarpımı sonucu bulunan tutarların toplamı olan 11.200.000,40 TL bedel üzerinden akdedilmiştir. Yapılan işlerin bedellerinin ödenmesinde, birim fiyat cetvelinde Şirket'in teklif ettiği ve sözleşme bedelinin tespitinde kullanılan birim fiyatlar ile varsa sonradan tespit edilen yeni birim fiyatlar esas alınacaktır.

#### **Diğer:**

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 dükkana adi ortaklıkta bulunan alacaklarından mahsup etmek üzere devralmıştır. Devir işlemleri 08.10.2013 tarihinde tamamlanmıştır.

**Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 6. bölümünde yer almaktadır.**

#### **2.4. İhraççıyı ve faaliyet gösterilen sektörü etkileyen önemli eğilimler**

Şirket'te üretim faaliyet ve stoku bulunmamaktadır. Şirket'in mevcut durumda satış gelirlerinin ve maliyetlerinin tamamı hakedişe bağlanmış sözleşme gelir ve maliyetlerinden oluşmaktadır. ASKİ'ye yapılan taahhüt işinden kaynaklı gelirler, gerçekleştirilen işe bağlı olarak hakedişe bağlanmakta ve tahsil edilmektedir. Gerçekleştirilen işlerden oluşan hakedişe bağlı olarak da maliyetler oluşmaktadır. Petrol fiyatlarındaki ve ABD Dolarındaki artışlar ile enflasyonist fiyat ayarlamaları Şirket'in maliyetlerinde de artışı beraberinde getirecektir.

**Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 12. bölümünde yer almaktadır.**

#### **2.5. İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki konumu hakkında bilgi**

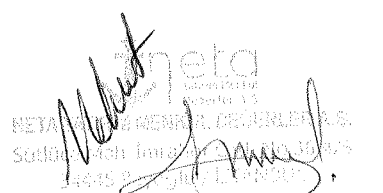
Yayla – Ceylan Adi Ortaklığı; Muğla'nun Bodrum İlçesi Turgutreis Beldesi Bozdağ Mevkiinde 1190 parselde 31.056 m2 yüzölçümü arsa üzerinde Safir Sitesi içinde yer alan 62 villa ve 2 dükkân inşaatının gerçekleştirilmesi amacıyla Şirket ile Ceylan İnşaat ve Ticaret A.Ş. arasından 2006 yılında imzalanan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

**Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 7. bölümünde yer almaktadır.**

#### **2.6. İhraççının ortaklık yapısı**

Ortaklığımızın yönetim kontrolü Yayla ailesine ait olup, söz konusu kontrol paylara tanınan imtiyaz ve payların çoğunluğuna sahip olma suretiyle sağlanmaktadır.



**Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 18. bölümünde yer almaktadır.**

### **2.7. Seçilmiş finansal bilgiler ve faaliyet sonuçları**

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. Şirket aktifleri 30.06.2013 tarihinde ise 31.12.2012 tarihine göre %6,2 oranında artarak 39.422.497 TL olmuştur.

2012 yılında duran varlıkların yeniden değerlemeye tabi tutulmasıyla MDV 31.12.2012 tarihinde %176 oranında artarak 3.012.613 TL'den 8.313.057 TL'ye yükselmiş ve 30.06.2003 tarihinde MDV 8.151.148 olmuştur. MDV'in yeniden değerlemesi neticesinde 31.12.2012 ve 30.06.2003 tarihlerinde oluşan 3.362.987 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 hakediş bedellerinin artması etkili olmuştur. Şirket net karı 30.06.2013 tarihinde ise önceki yılın aynı dönemine göre %14 azalarak 445.319 TL olmuştur.

Şirket'in 2013/6 dönemi ile 2011 ve 2012 yılına ait gelir tablosunda satış gelirlerinin tamamı hakedişe bağlanmış sözleşme gelirlerinden oluşmaktadır. Hakedişe bağlanmış sözleşme gelirlerinin belirlenmesinde inşaatın tamamlanma oranları esas alınmıştır.

**Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 9. bölümünde yer almaktadır.**

### **2.8. Seçilmiş proforma finansal bilgiler**

Yoktur.

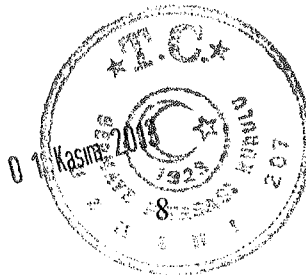
### **2.9. Kar tahmin ve beklentileri**

Yoktur.

### **2.10. İhraççı bilgi dokümanında yer alan finansal tablolara ilişkin bağımsız denetim raporlarına şart oluşturan hususlar hakkında açıklama**

Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi'nin 01.01.2012-31.12.2012, 01.01.2011-31.12.2011 ve 01.01.2010-31.12.2010 tarihli dönemlerine ilişkin finansal tablolarını inceleyen Referans Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. şirket için herhangi şartlı görüş öne sürmemiştir.

Yayla Enerji'nin 30.06.2013 tarihli döneme ilişkin finansal tablolarını inceleyen Adalya Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. şirket için herhangi şartlı görüş öne sürmemiştir.



Handwritten signature of Mehmet Akın Çelikkaya, Director of Adalya Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. The stamp of the company is visible in the background.

## 2.11. İşletme sermayesi beyanı

Şirketin 30.06.2013 tarihi itibarıyla dönen varlıkları 10.608.557,00 TL, kısa vadeli yükümlülük toplamı ise 11.003.413 TL seviyesindedir. Buna göre şirketin dönen varlıklardan kısa vadeli yükümlülüklerin çıkarılmasıyla hesaplanan net işletme sermayesi -394.856,00 TL seviyesindedir.

## 2.12. Yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgiler

Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.'nin yönetim kurulu 5 kişiden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu başkanı Hüseyin YAYLA, Yönetim Kurulu başkan yardımcısı olan Mehmet YAYLA, Yönetim Kurulu üyesi Mustafa YAYLA ve 2 Bağımsız yönetim kurulu üyesi olan Abbas İNCEAYAN, İbrahim Doğu ÖZTEKİN'den oluşmaktadır.

## 2.13. Bağımsız denetim ve bağımsız denetim kuruluşu hakkında

2010, 2011 ve 2012 yıllarına ilişkin Şirket'in finansal tablolarını 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 Kansu Cad. No: 102 Beycanoğlu İş Merkezi B2 Blok Daire :7-8 06520 Balgat/Ankara

30.06.2013 dönemine ilişkin Şirket'in finansal tablolarını 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

## 3. İHRAÇ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

### 3.1. İhraç edilecek paylar ile ilgili bilgiler

Ortaklığımızın 6.850.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi; 2.500.000 TL nakit karşılanmak üzere 9.350.000 TL'ye artırılabacaktır.

Nakit karşılığı artırılan 2.500.000 TL nominal değerli sermayeyi temsil eden paylar halka arz edilecektir.

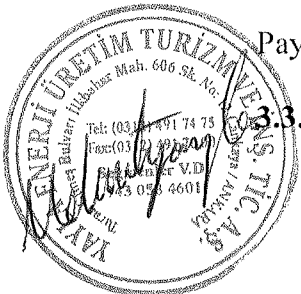
Bu sermaye artırımında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmıştır.

**Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 4.1 no'lu maddesinde yer almaktadır.**

### 3.2. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

### 3.3. Sermaye hakkında bilgiler



Handwritten signature and stamp of the company, including the name 'Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.' and the date '01 Kasım 2013'.



Ortaklığımızın mevcut çıkarılmış sermayesi 6.850.000 TL olup, beher payının nominal değeri 1,00 TL'dir.

### 3.4. Paylara ilişkin haklar

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine kardan pay alma hakkı, oy hakkı, yeni pay alma hakkı ve tasfiyeden pay alma haklarını sağlamaktadır.

**Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 4.5 no'lu maddesinde yer almaktadır.**

### 3.5. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Sermaye artırımını yoluyla halka arz edilecek beheri 1 TL nominal değerli B grubu hamiline yazılı 2.500.000 TL nominal tutardaki paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar olmadığını ve ayrıca paylar üzerinde intifa hakkı bulunmamaktadır.

**Sermaye piyasası aracı notunun 4.7 no'lu maddesinde yer alan açıklamaya burada aynen yer verilecektir.**

### 3.6. Payların borsada işlem görme tarihleri ile ihraççının sermaye piyasası araçlarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Halka arz edilen payların satış tamamlandıktan sonra BİAŞ'da işlem görebilmesi BİAŞ mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde BİAŞ'un vereceği olumlu karara bağlıdır.

**Öncelikle sermaye piyasası aracı notunun 6.1 no'lu maddesinde yer alan açıklamaya burada aynen yer verilecektir.**

### 3.7. Kar dağıtım politikası hakkında bilgi

Yoktur.

**Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 11. Bölümünde yer almaktadır.**

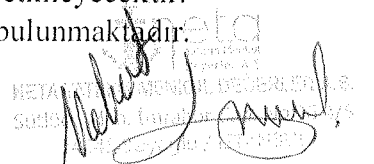
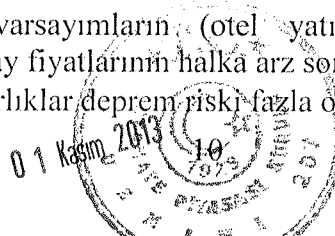
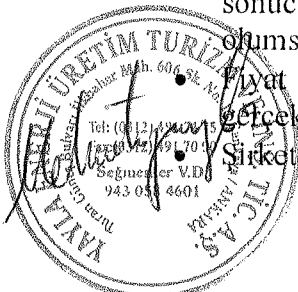
## 4. RİSK FAKTÖRLERİ

### 4.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler

- Yurt içi ve yurt dışı kaynaklı olarak ortaya çıkan makroekonomik riskler 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 fiyatlarının halka arz sonrasında seyrini etkileyecektir.

Şirket'in sahip olduğu tüm varlıklar deprem riski fazla olan Türkiye'de bulunmaktadır.



- Şirket, karlılığının sürekliliği konusunda artan rekabet nedeniyle herhangi bir garanti verememektedir.
- 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.

#### 4.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler

##### *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.
- Sektör katılımcıları, birinci sırada uygun kalifiye kaynaklara erişimi sorunu yaşamaktadır. Bununla birlikte siyasi riskleri ve kültürel farklılıkları da bünyesinde barındırmaktadır.
- İmzalanacak sözleşme hükümleri doğrultusunda ilgili ülkede sağlık hizmetlerinden “fiilen” yararlanılabilmesi önemli görülen bir husustur.
- 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.

##### *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 sektöre 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.

##### *Planlanan Yatırımlar Çerçevesinde Turizm Sektörüne İlişkin Riskler*

Küresel ekonomide yaşanacak sıkıntıların sektör faaliyetlerini negatif etkileyebilecektir.



NETA  
Sudun  
01 Kasım 2018

- 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.
- Türkiye’de ya da bölgede yaşanacak olası siyasi belirsizliklerin, savaş ve terör olaylarının yabancı ziyaretçi sayısını düşürme riski bulunmaktadır.

#### 4.3. Diğer riskler hakkındaki temel bilgiler

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

##### **Piyasa Riski:**

Halka arz sonrası ikincil piyasada işlem gören payların, piyasa koşullarına veya özel (işsel) koşullara bağlı olarak fiyatlarının artması ya da azalması söz konusu olabilecektir.

##### **Sermaye Riski:**

Şirket, sermaye yeterliliğini borç / özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Şirket’in borç / özsermaye oranı 2011 yılına göre 2012 yılında önemli düşüş göstererek (1.21’den 0,60’a) daha sağlıklı bir yapıya kavuşmuştur. 30.06.2013 tarihi itibarıyla Şirket’in borç/öz sermaye oranı 0,64 oranındadır. 30.06.2013 tarihi itibarıyla Şirket’in toplam borcu 13.736.463 TL tutarında olup, toplam özsermaye 23.386.123 TL tutarında gerçekleşmiştir

##### **Kredi Riski:**

2013/6 dönemi finansal tablolarında ilişkili taraflardan alacağı 3.274.586 TL iken, diğer taraflardan 9.270.786 TL ticari alacağı ve 524.827 TL diğer alacağı bulunmaktadır. Şirket’in kredi riskine maruz kaldığı diğer alacaklar toplamda ise 1.140.482 TL olup, aktifine oranı 2,89’ dur.

##### **Likidite Riski:**

Şirket’in 2013/6 dönemi finansal tablolarında toplam ticari ve finansal borçlarının 6.098.525 TL’lik bölümü vadesiz, 4.021.906 TL’lik bölümünün vadesi 0-3 ay arasında, 1.349.008 TL’lik bölümünün vadesi 3-12 ay arasında ve 3.864.248 TL’lik bölümünün vadesi 1 yıl ve üzerindedir

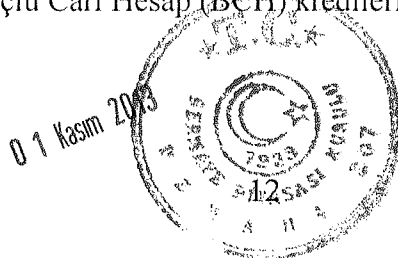
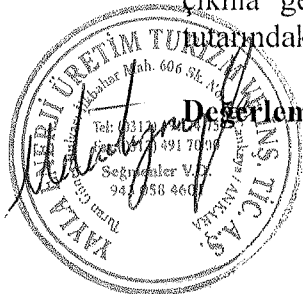
##### **Döviz Kuru Riski:**

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

##### **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 ve tutarındaki finansal borç, Borçlu Cari Hesap (BCH) kredileridir (spot kredilerdir).

##### **Değerleme Riski:**



NETA MENMULİYETLER A.Ş.  
Surbatı  
İmza

Şirket'in bünyesinde yer alan gayrimenkullerin değerlemesi 2012 yılında Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılmıştır.

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 muhasebeleştirilmiştir. 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 ve Şirket'in karlılığını olumsuz etkileyecektir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul dışında kalan 8.313.057 TL tutarındaki MDV'lerin değerinde ileri yıllar bir düşüş olması durumunda, söz konusu değer düşüklüğü ilgili varlığa ilişkin varsa değer artış fonunu aştığı ölçüde doğrudan ilgili dönemim gelir tablosuna gider olarak yansıtacak ve Şirket'in karlılığını olumsuz etkileyecektir.

#### 4.4 İhraç edilecek paylara ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler

Pay sahipleri temel olarak kar payı geliri ve sermaye kazancı elde ederler.

##### İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

Kar payı şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Kar payı dağıtılabilmesi için önce, geçmiş yıllar zararının kapatılması gerekmektedir. Şirket yönetimi dağıtılabilir kar olduğu dönemlerde genel kurul onayı ile kar dağıtabilir. Borsa şirketleri karını nakden veya kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket'in zarar ettiği yıllarda kar payı geliri dağıtılamaz. Ayrıca, Şirket'in yeterli karı olmayabilir veya karını Şirket bünyesinde tutup, dağıtmamaya karar verebilir.

##### İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

Şirket payları halka arz öncesinde aktif olarak BİAŞ veya benzer bir örgütlü piyasada işlem görmemektedir. Satılacak payların halka arz fiyatı Şirket tarafından belirlenmiş olup, arz sonrası BİAŞ'da oluşacak fiyattan farklılık gösterebilir. Ayrıca paylar ihraç edildikten sonra, ekonomideki ve/veya Şirket'in mali yapısındaki gelişmelere bağlı olarak, payların fiyatı piyasada belirlenecektir.

Şirket'in otel yatırımlarının gerçekleşmemesi durumunda, fiyat tespit raporundaki varsayımların gerçekleşmeme riskinden dolayı Şirket'in finansal performansı beklentilerin altında oluşabilir veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir.

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

**Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 4., sermaye piyasası aracı notunun ise 2. bölümünde yer almaktadır.**

#### 5. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER

5.1. Halka arzdan sağlanan net malî girişerinin toplam tutarı ile halka arza ilişkin olarak ihraççının ödemesi gereken toplam tahmini maliyet



01 Kasım 2013



netreva  
NEVA MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
Sırtlıca, İstanbul  
www.netreva.com.tr

Yayla Enerji, 6.850.000 TL olan ödenmiş sermayesi 2.500.000 TL artırılarak halka arz edilecektir (payların nominal değeri 1 TL). Halka arz fiyatı 4,80 TL olarak belirlenmiştir.

Yayla Enerji'nin halka arzdan tahmini elde edeceği gelir 12.000.000 TL'dir. Şirket'in hisse ihracına ilişkin tahmini toplam maliyeti yaklaşık 511.632 TL olması tahmin edilmektedir. Şirket'in net halka arz geliri 11.488.368 TL olması ön görülmektedir.

## 5.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri Halka Arz Gerekçeleri:

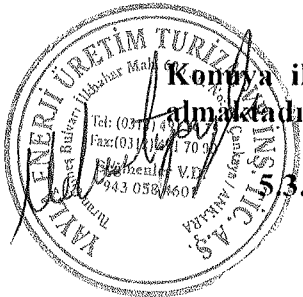
1. Şirket'in büyüme hedeflerinin devamı,
2. Planlanan yatırımların finansmanı,
3. Kurumsal yapının güçlendirilmesi,
4. Şeffaflık ve hesap verilebilirlik düzeyinin yükseltilmesi,
5. Şirket bilinirliğinin artırılması,
6. Rekabet gücünün artırılması,
7. Şirket paylarının likit hale getirilmesi neticesinde kredi verenler nezdinde gerekmesi durumunda daha düşük maliyetle borçlanma imkanına kavuşulması,
8. Potansiyel müşteriler ve iş ortakları nezdinde mevcut güvenilirliğin ve saygınlığın artırılması,
9. Şirket'in kısa dönem finansal borçlarının ödenmesi,

## Halka Arz Gelirinin Kullanım Yerleri:

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 günübirlik tesisin inşaat harcamalarında kullanılacaktır.

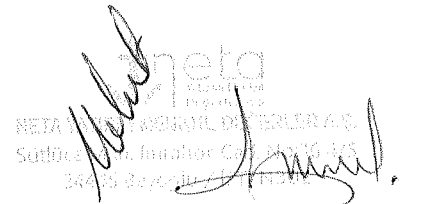
Kış turizmi yanında turizm faaliyetinin tüm yıla çıkarılması amacına yönelik olarak kıyı otelciliği konusunda Şirket'in yapmayı planladığı yatırımın arsa alımı finansmanında kullanılmak amacıyla halka arz gelirinin takriben 5-5,5 milyon TL'si kullanılacaktır.

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.



Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 3.4 no'lu maddesinde yer almaktadır.

## 5.3. Halka arza ilişkin temel bilgiler



Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.'nin halka arz edeceği 2.500.000 TL nominal değerli payların sermayeye oranı %26,74 oranındadır. 2.500.000 TL nominal değerli payların VII-128.1 sayılı Tebliğ kapsamında %25'ine tekabül eden 625.000 TL nominal değerli payların sermayeye oranı % 6,68 oranında paylar sermaye artırımını ile borsada satılabilir hale getirilmiştir.

**Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 5.1 no'lu maddesinde yer almaktadır.**

#### **5.4. Menfaatler hakkında bilgi**

Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. paylarının halka arzından; Yayla Enerji fon geliri elde edecek olup, halka arz eden Neta Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ise halka arza aracılık komisyon geliri elde edecektir. Neta Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin elde edeceği komisyon, halka arzdan elde edilecek gelirin %3 payı oranındadır. Bu komisyona ait %5 oranında Banka ve Sigorta Muamele Vergisi alınacaktır.

**Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 3.3 no'lu maddesinde yer almaktadır.**

**5.5. Ortak satışına ilişkin bilgi ile halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler**

#### **a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:**

Şirket yönetim kurulu, Şirket paylarının birincil halka arzını takiben, pay senetlerinin Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl süreyle herhangi bir bedelli sermaye artırımını yapılmamasına ve dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler, 25.09.2013 tarihli yönetim kurulu kararı ile almıştır.

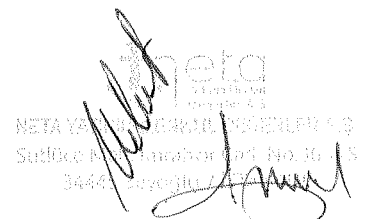
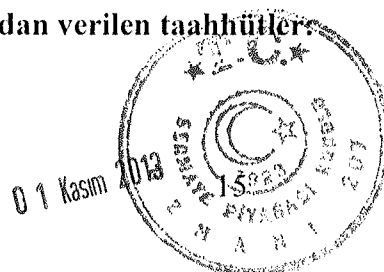
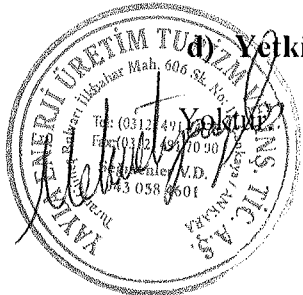
#### **b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:**

Şirket'in gerçek kişi ortakları Hüseyin Yayla, Mehmet Yayla, Mustafa Yayla ve Ahmet Yayla tarafından Şirket paylarının birincil halka arzını takiben payların, Borsa İstanbul Gelişen İşletmeler Piyasası'nda işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca tedavülü artırıcı pay satışı yapmamayı ve şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren bir yıl süreyle halka arz fiyatının altında bir fiyattan borsada satmamayı taahhüt etmişlerdir

#### **c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:**

VII-128.1 sayılı Tebliği kapsamında Şirket'in mevcut sermayesinin %10'dan fazla paya sahip pay sahipleri Hüseyin Yayla, Mehmet Yayla, Mustafa Yayla ve Ahmet Yayla'dır. Hüseyin Yayla, Mehmet Yayla, Mustafa Yayla ve Ahmet Yayla VII-128.1 sayılı Tebliğinin dokuzuncu maddesi üçüncü fıkrası ve sekizinci maddenin birinci fıkrası uyarınca taahhüt ve beyan vermişlerdir.

#### **d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:**



e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar

Yoktur.

**Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 7.3 no'lu maddesinde yer almaktadır.**

**5.6. Sulanma etkisi**

Yayla Enerji'nin halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımını şeklinde olacaktır. Bu bakımdan;

Mevcut ortaklar için sulanma etkisi %7,69 dir.

Halka arzdan hisse alacak yeni ortaklar için ise %21,40 sulanma etkisi olacaktır.

**Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 9. bölümünde yer almaktadır.**

**5.7. Halka arzdan talepte bulunan yatırımcıların katlanacağı maliyetler hakkında bilgi**

Yatırımcının katlanacağı maliyet işlem yaptığındaki binde iki kaşılığındaki komisyonudur.

