



AHLATCI GRUP KURULUŞU

- **1984**'te Eğridere Çarşısı'nda küçük kuyumcu dükkânı ile sektöre adım atılmış, daha sonra da toptan bilezik ve alyans üretim ve satışına başlanmıştır.
- **1992** yılında döviz bürosu yetkisi alınmıştır. Hâlihazırda Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Para Efektif Piyasalarının Türkiye'deki 8 üyesinden biridir.
- **1998** yılından beri Borsa İstanbul Kıymetli Madenler Piyasası üyesi olarak yurtiçi ve yurtdışı borsalarında işlem yapmaktadır.
- **2008** yılında, Anadolu'da bir ilk olan T.C. Darphane Yetkili Özel Ayar Evi yetkisi alınmış olup, Ankara ve doğusundaki tüm illerdeki gümrük müdürlüklerine hizmet verilmektedir.
- **2012** yılında ise Türkiye'nin üçüncü altın rafinerisi kurularak 15 bin metrekare kapalı alan içinde faaliyete başlanmıştır.

AHLATCI FAALİYET ALANLARI

- Ahlatcı Şirketler Grubu, 2017 yılı itibari ile **6** ana sektörde **49** şirket ile faaliyet göstermektedir.
- Türkiye'nin **Altın** üretimi ve ihracatı alanında önemli bir yere sahip olan grubumuzun, **3.000** çalışanı ile güçlü bir insan kaynağı mevcuttur.
- Başta Birleşik Arap Emirlikleri olmak üzere **17** ülkeye ihracat gerçekleştirmiştir.
- 2017 sonu itibari ile yıllık cirosu **27 Milyar TL** olarak gerçekleşmiştir.
- Türkiye iç pazarında; **bilezikte %35, alyansta %25 ve spot altın piyasasında da %20** pazar payına sahiptir.

DİĞER SEKTÖRLER

- **1998** yılından kurulan Supra Sağlık hizmet alımı yapan devlet, özel ve üniversite hastanelerinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Çorum Özel Hastanesi (130 yataklı) ve 2009 yılında kurulan Özel Elitpark Hastanesi (102 yataklı)
- **2003**'te enerji sektörü ile tanışan Ahlatcı Grup, Gazprom ile yaptığı doğalgaz tedarik anlaşmasıyla Rus gazını Türkiye'de pazarlamakta ve Çorum, Karabük, Kastamonu, Yozgat, Çankırı şehirlerinin doğalgaz dağıtım ve işletimini sağlamaktadır.
- **2006** yılında kurulan Ahlatcı Otomotiv, Çorum'da Volkswagen, Skoda ve Seat Yetkili Satıcılığı ve Servisi faaliyetini yürütmektedir.

DİĞER SEKTÖRLER (2)

- **2014** yılı ortasında AHL Enerji, GES tarlaları yapmak üzere faaliyete başlamış ve 2016 yılı başı itibari ile hâlihazırda 45 MW kurulumu tamamlamak üzeredir.
- **2015** yılında inşaat sektörüne hızlı bir giriş yapılmış; Çorum AVM projesi tamamlanmış, Elazığ ve Konya AVM projeleri devam etmektedir.
- **2016** yılında bir sosyal sorumluluk projesi olarak, Çorum'da 1,548 kişilik Fevziye Ahlatcı Öğrenci Yurdu'nun hayata geçirilmesi planlanmaktadır.

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- **7 Ekim 2016** tarihinde **Geniş Yetkili Aracı Kurum** yetkisi doğrultusunda, Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. **40,000,000 TL** sermayesi ile faaliyetlerine başlamıştır.
- Merkezi İstanbul Maslak'ta bulunan Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Forex, BİST, VİOP, Portföy Yönetimi, Yatırım Danışmanlığı ve Kurumsal Finansman alanlarında hizmet vermektedir.

ÇALIŞMA PRENSİPLERİMİZ VE AVANTAJLARIMIZ

Ahlatcı Yatırım; müşteri memnuniyetini ön planda tutan, güçlü sermaye yapısı ve rekabetçi avantajları ile her zaman şeffaf ve dürüst çalışma anlayışı içerisinde faaliyetlerini tüm yurt genelinde katma değer yaratarak sürdürme anlayışındadır.

Avantajlarımız;

- **Güçlü Finansal Yapı**
- **30 Yılı Aşkın Tecrübe**
- **Hızlı ve Güvenli İşlem Olanağı**
- **Birebir Eğitim Fırsatı**
- **Kurumsal Hesaplara Özel Stratejiler**
- **Geniş Ürün Yelpazesi**

YAKIN, ORTA VE UZUN DÖNEM PLAN VE PROJELER

- Yerli yabancı çalışma ortakları
- Yurt genelinde ziyaretler, seminerler ve proje ortaklıkları
- Sermaye piyasaları konusunda finansal okuryazarlığın artırılması
- Sosyal veya ticari iş ortaklıkları ile yurt genelinde ortak çalışma projeleri
- 2018 yılında ilk 10 şirket arasında yer almak



GYO NEDİR

Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır.



GYO AMACI

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amacı, getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmektir. Portföyündeki varlıklardan kazanç elde eden gayrimenkul yatırım ortaklığı, yılsonunda bu kazancı, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, ortaklarına temettü olarak dağıtabilmekte ve böylece gayrimenkul gelirini ortaklarına aktarabilmektedir.



- Gayrimenkul yatırım ortaklıkları belirli bir projeye veya gayrimenkule yatırım yapmak ya da belirli bir alanda faaliyet göstermek amacıyla kurulabilir
- Amaçlarında böyle bir sınırlama olmaksızın ancak belirlenen varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacı dahilinde kalmak şartıyla da kurulabilirler.



GYO YÖNETİMİ

➤ GENEL MÜDÜR

- 4 yıllık yüksek öğretim kurumlarından mezun
- Ortakların niteliklerini taşıması
- Hukuk, inşaat, bankacılık ve finans alanında en az 5 yıllık tecrübe
- Tam zamanlı istihdam edilmiş olmalı
- Başka kurum ve kuruluşlarda icrai nitelikte olmaması
- Bu göreve 12 aylık sürede 6 aydan fazla vekalet edilemez
- Yeni atamada atamaya müteakip 10 gün içerisinde kurula ve SPL'ye bilgi verilmesi

➤ DİĞER PERSONEL

- Ortaklık bünyesinde faaliyetlerin etkin bir şekilde yürütülmesini sağlayacak sayıda nitelikli personelin istihdam edilmesi, seçiminde Kurulun ilgili düzenlemelerine uyulması zorunludur.

KURUCU ORTAKLARIN NİTELİKLERİ

- Müflis olmaması, konkordato ilân etmiş olmaması ya da hakkında iflasın ertelenmesi kararı verilmiş olmaması,
- Faaliyet izinlerinden biri Kurulca iptal edilmiş kuruluşlarda, bu müeyyideyi gerektiren olayda sorumluluğu bulunan kişilerden olmaması,
- Kanunda yazılı suçlardan kesinleşmiş mahkumiyetinin bulunmaması,
- Kendileri veya ortağı olduğu kuruluşlar hakkında tasfiye kararı verilmemiş olması,
- Kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına mahkûm olmaması,
- Taahhüt ettikleri sermaye miktarını karşılayabilecek mali güce sahip olmaları
- İşin gerektirdiği dürüstlük ve itibara sahip olması
- Muaccel vergi borcu bulunmaması

ORGANİZASYON ŞEMASI

Yönetim Kurulu

Denetim Kom. - Risk Saptama Kom. - Kurumsal Yön. Kom.

Genel Müdür

- Kurumsal İletişim/Pazarlama
- Hukuk
- Proje Yönetimi
- Mali İşler
- Yatırımcı İlişkileri



- OSB'ler gelirlerini, iştirak payları, aidatlar, hizmet karşılıkları, tasdik ve vize bedelleri, temel ihtiyaç ve benzeri iştirak gelirleri, arsa satışı, bağışlar, kira, banka faizi, ilan ve reklam geliri, gecikme cezalarından karşılıyorlar
- Bir özel hukuk tüzel kişiliğidir.
- OSB'de yer alan kuruluşlara gerekli tesisi kurma ve işletme hakkına sahiptir
- Vergi uygulaması açısından dernek şeklinde değerlendirilirler.



OSB VE GYO DÖNÜŞÜM

- OSB'ler, yönetim ve hisse çoğunluğu tüzel kişiliğinde olmak ve münhasıran olarak bölgelerde faaliyet göstermek şartıyla gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurabilir.
- OSB'ler bir ticari bölgenin işletmeci kuruluşu şeklinde faaliyet gösterdiğinden farklı altyapı ve inşaat projelerine yatırım yapabilmek için GYO'ya dönüşmeleri gerekmektedir.



- OSB'nin GYO'ya dönüşmesi ile birlikte, projelere finansman sağlayabilir, halka açılabilir ve vergi avantajından yararlanmaya devam edebilirler.

OSB GYO A.Ş

- OSB'lerin kuracağı gayrimenkul yatırım ortaklıkları, katılımcı hak ve yükümlülüklerine sahip olacak ancak üretim yapmakla yükümlü olmayacak.
- OSB'lerin kuracağı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının üst yapılı veya üst yapısız parsel satışına, kiralanmasına ve üst hakkı kurulmasına ilişkin tavan bedeller veya prensipler ile satış, kiralama ve üst hakkı tesis edilecek sektörleri belirlemeye ise bakanlık yetkili olacak.
- OSB'lerin kuracağı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ana sözleşmesi, ortaklık yapısı, işleyişi, faaliyetleri ve diğer hususlar ise yönetmelikle belirlenecek.



GYO KURULUŞU

- Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Türk Ticaret Kanunu çerçevesinde yeni bir anonim şirket olarak kurulabildikleri gibi, daha önce başka amaçla kurulmuş anonim şirketlerin esas sözleşmelerini Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) düzenlemelerine uygun olarak değiştirmek suretiyle, GYO "**dönüşmeleri**" de mümkündür.
- Her iki şekilde de gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşunun veya dönüşümünün Kurul'ca uygun görülmesi gereklidir.
- Kurul onayından sonra Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na kuruluş/esas sözleşme değişikliği izni için başvurulur. GYO, Bakanlığın kuruluş/esas sözleşme değişikliği iznini vermesinin ardından kuruluşun/esas sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul kararının tescilini takiben, ortaklık sermayesini kullanarak şirket portföyünü oluştururlar.

GYO KURULUŞU (2)

- Kayıtlı sermayeli, anonim ortaklık olarak kurulmalı
- Başlangıç sermayesi 30 milyon TL'den, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ise 100 milyon TL'den az olmaması,
- 60 milyon TL'den az olması halinde, sermayeyi temsil eden paylarının en az yüzde 10'unun, 60 milyon TL ve daha fazla olması halinde ise, sermayenin 6 milyon TL'lik, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ise 10 milyon TL'lik kısmını temsil eden paylarının kuruluşta nakit karşılığı çıkarılmış olması gerekmektedir
- Ticaret ünvanı GYO olacak
- Esas sözleşme kanun ve tebliğe uygun olacak
- Genel müdür ve yönetim kurulu üyeleri üniversite mezunu olacak
- Çıkarılmış sermayenin yüzde 25'i halka arz edileceğini taahhüt etmeli.
- Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların gerek kuruluşlarında gerekse dönüşümlerinde esas sözleşmelerinde ortaklık aktif toplamının asgari yüzde 75'inin altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşacağının açıkça belirtilmesi zorunludur.

HALKA ARZ HAZIRLIK

- Şirket paylarının Borsa İstanbul'un ilgili pazarında işlem görebilmesi için pay halka arzına dair izahnamenin SPK tarafından onaylanması, akabinde payların halka arz edilmesi ve Borsa İstanbul yönetimi tarafından payların Borsa kotuna alınması gerekmektedir.



ÇALIŞMA GRUBUNUN OLUŞTURULMASI

- Bir şirketin halka açılarak Borsa'da işlem görmesi ile ilgili olarak, şirket içinde ve dışında yapılacak bir dizi işlem olduğu için bir çalışma grubunun oluşturulması gerekmektedir. Söz konusu çalışma grubu, orta düzey yöneticiler, finans departmanında ve halkla ilişkilerde görevli kişilerden oluşmalıdır. Çalışma grubu Borsa İstanbul ve SPK'ya başvurmadan önce yapılması gereken işlemlerin listesini çıkarmalıdır.

ARACI KURUM SEÇİMİ

- Şirket paylarının halka arzı için bir aracı kuruluşla aracılık sözleşmesi imzalanması gerekmektedir.
- Aracılık sözleşmesi tek bir aracı kuruluşla olabileceği gibi halka arz tutarı artıkça birden fazla aracı kuruluşun bulunduğu bir konsorsiyum ile de yapılabilir.

HALKA ARZ YÖNTEMLERİ

- En İyi Gayret Aracılığı
- Aracılık Yüklenimi

Bakiyeyi yüklenim/Kısmen bakiyeyi yüklenim

Tümünü Yüklenim/Kısmen Tümünü yüklenim

İLK HALKA ARZ

HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARIN PİYASA DEĞERİ;

- 22 milyon TL'nin altında olması durumunda satılamayan payların tamamı için,
- 22 milyon TL ile 44 milyon TL arasında olması durumunda ise, satılamayan payların yirmi 2 milyona kadar olan kısmının tamamı, aşan kısmının ise yarısı için

halka arzda satışa aracılık edecek aracı kurum tarafından halka arz fiyatı üzerinden bu payların satın alacağına ilişkin olarak ortaklığa karşı yüklenimde bulunması gerekmektedir.

Halka arz edilecek payların piyasa değerinin 44 milyon TL'nin üzerinde olması durumunda yüklenimde bulunma zorunluluğu yoktur.

FİNANSAL TABLO HAZIRLANMASI

- Halka arz için başvuruda bulunan şirket, finansal tablolarını sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlamalı ve yetkili bağımsız denetim şirketinin denetiminden geçirmelidir. Bu kapsamda şirketler SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız denetim şirketini seçmeli ve denetim sözleşmesi imzalamalıdır.



1,366.00	16,392.00	16,392.00	16,392.00	16,392.00	16,392.00	16,392.00	1,744.00
1,264.00	15,168.00	15,168.00	15,168.00	15,168.00	15,168.00	15,168.00	1,096.00
4,890.00	58,680.00	58,680.00	58,680.00	58,680.00	58,680.00	58,680.00	4,100.00
1,142.00	13,704.00	13,704.00	13,704.00	13,704.00	13,704.00	13,704.00	1,662.00
1,327.00	15,924.00	15,924.00	15,924.00	15,924.00	15,924.00	15,924.00	3,465.00
4,250.00	51,000.00	51,000.00	51,000.00	51,000.00	51,000.00	51,000.00	1,700.00
3,907.00	46,884.00	46,884.00	46,884.00	46,884.00	46,884.00	46,884.00	1,448.00
3,156.00	37,872.00	37,872.00	37,872.00	37,872.00	37,872.00	37,872.00	3,184.00
	480,091.00	512,603.00	550,009.00	3,955,000.00	2,580,255.00	1,835,094.00	38,520.00

GENEL KURUL/ESAS SÖZLEŞME

- Halka açılmaya karar veren şirket, esas sözleşmesinde sermaye piyasası mevzuatı açısından gerekli değişiklikleri yapmak için hazırladığı tadil tasarılarını SPK'ya sunar.
- Şirket esas sözleşmesinde Borsada işlem görecekt payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı, ortakların haklarını kullanmalarını engelleyici hükümler söz konusu ise bu hükümlerin esas sözleşmeden çıkarılması, ayrıca esas sözleşmenin diğer hükümlerinin Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun hale getirilmesi gerekmektedir.
- Sermaye artırımını hususu şirket “esas sermaye sistemine” tabi ise şirket genel kurulunca, “kayıtlı sermaye sistemine” tabi ise şirket yönetim kurulunca karara bağlanmalıdır.

FİYAT BELİRLENMESİ

- Halka arz fiyatının belirlenmesi halka arz sürecinin en önemli aşamalarından birisidir.
- Şirketin paylarının halka arz fiyatı aracı kuruluş tarafından belirlenmekte olup, Borsa İstanbul ve SPK tarafından fiyata müdahale söz konusu olmamaktadır.
- Halka arz edilecek payların satış fiyatının nominal değerinden yüksek olması durumunda, söz konusu satış fiyatı ve bu fiyatın hesaplanmasında kullanılan yöntemlere ilişkin olarak halka arzda satışa aracılık eden aracı kuruluşça hazırlanan fiyat tespit raporu, halka arzın başlayacağı tarihten en az üç gün önce KAP'ta ilan edilmektedir.
- Aracı kuruluş tarafından kamuya duyurulan fiyat tespit raporu, diğer aracı kurumlar tarafından analiz edilebilmekte ve analiz raporları yine KAP'ta en geç ilgili halka arzın başladığı tarihte yayınlanmaktadır.

BAŞVURU BELGELERİN HAZIRLANMASI

- Şirket ve/veya aracı kuruluş Borsa ve SPK yetkilileri ile halka arz sürecinin ilk aşamalarında görüşmelere başlar ve gerekli belge ve prosedür ile ilgili bilgileri alır.
- Borsaya yapılacak ilk kotasyon başvurularında sermaye piyasası aracının ve ihraççının niteliğine göre Borsa Genel Müdürlüğünce belirlenen ve Borsa internet sitesinde yer alan bilgi ve belgelerin bir dilekçe ekinde Borsaya iletilmesi zorunludur. İhracın niteliğine göre ilave bilgi ve belgeler istenebilmektedir.

GYO PAYLARININ HALKA ARZI

GYO olarak kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla GYO'ya dönüşen ortaklıkların, paylarını halka arz yoluyla satabilmek için;

- Kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 2 yıl içinde faaliyetlerin yürütülebilmesi için gerekli olan mekan, donanım ve personeli temin etmeleri ve organizasyonu kurmaları
- GYO olarak kurulan ortaklıkların genel müdürün atanmasına ve portföye dahil edilecek varlıklara ilişkin taahhütlerini yerine getirmeleri
- Şekli ve esasları Kurulca belirlenecek halka arz başvuru formunu ve formda belirtilen belgeleri tamamlayarak çıkarılmış sermayelerinin asgari yüzde 25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle Kurula başvurmaları zorunludur.

GYO HALKA ARZ MALİYETLERİ

- **Aracı kuruluşlara ödenen ücretler**, ihraççı kuruluş ile aracı kurum arasında yapılan aracılık sözleşmesi ile tespit edilmektedir.
- **SPK'ya ödenen ücretler**, satışı yapılacak payların, nominal değerinden aşağı olmamak üzere, ihraç değerinin binde 2'si tutarında, izahnamenin Kurulca onaylanarak ortaklığa veya halka arz edene teslimi öncesinde Kurul adına açılan hesaba yatırılır. İlk halka arzda, payların halka arz fiyatı ile nominal değeri arasındaki farka ilişkin kısmı için hesaplanan Kurul ücreti binde 1 olarak uygulanır. Ayrıca ortaklığın satışı yapılmayacak paylarının nominal değeri üzerinden binde 2 tutarında Kurul ücreti alınır.
- **Borsa İstanbul'a ödenen ücretler**, Borsa İstanbul'da işlem görmek üzere yapılacak başvurularda alınacak ücretlerin ise hesaplanacak ilk kotta kalma ücretinden mahsup edilmesi imkânı sağlanmıştır.
- **MKK'ya ödenen ücretler**, halka açılan şirketlerden çıkarılmış/ödenmiş sermayenin binde 1, 2.000 TL'den az, 50.000 TL'den çok olmamak şartıyla, tutarında üyelik giriş aidatı alınmaktadır.
- Diğer maliyet unsurları, ihraççı şirketin halka arz işlemleri sırasında yukarıda belirtilen ücretlere ek olarak, bağımsız denetim kuruluşuna bağımsız denetim raporları için ödenen ücretler ile yurt içi/yurt dışı tanıtım masrafları söz konusu olmaktadır.

- Net Aktif Değer (NAD) Analizi
- Piyasa Değeri / Defter değeri'ne (PD/DD) göre Prim/İskonto
- Şirket değeri / FAVÖK (FD/FAVÖK) çarpanına göre Prim/İskonto
- Kira getirisi / Gayrimenkul portföy değeri oranı



GYO BAŞVURU BELGELER

Gayrimenkul yatırım ortaklığı kurmak isteyen kurucu ortakların aşağıda yer alan dilekçe ve form ile bu form ekinde yer alan bilgi ve belgeleri doldurarak Kurul'a başvuruda bulunması gerekmektedir.

- Kuruluş veya dönüşüm başvuru dilekçesi
- Başvuru formu (GYO-1/KUR)
- Kurul izninden sonra 30 gün içinde ticaret siciline tescil
- Genelkurul kararlarının toplantıdan 15 gün içinde ticaret siciline tescil
- Bu başvurular ile ilgili belgelerin kurula gönderilmesi
- Standart esas sözleşme

GYO FAALİYET ALANLARI

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO), sadece gayrimenkule dayalı portföyün işletilmesi faaliyeti kapsamında faaliyet gösterebilirler. Bunun doğal bir sonucu olarak, GYO aktiflerinde makine ve ekipman bulunduramazlar. Ayrıca, inşaat işlerini kendileri üstlenemez, proje yürütemez, ancak inşaatını başka şirketlerin gerçekleştirdiği projelere finansman sağlayabilirler. Şirketin mevcut faaliyetlerini GYO faaliyetlerine değiştirmesi koşuluyla GYO'ya dönüşmesi mümkündür.



GYO AVANTAJLARI

Yatırımcılar GYO paylarını borsada satabilmenin yanında, bu payların borsada oluşan olası fiyat artışlarından da yararlanma imkanına sahiptirler. Ayrıca, şirket portföyü gayrimenkul alanında uzman kişiler tarafından yönetildiğinden, herhangi bir kişinin kendi başına yatırım yapmasından daha etkin sonuçlar elde edilebilmektedir.

GYO'ların vergisel avantajları kurumlar vergisinden yüzde 100 oranında istisna olmasıdır. GYO'ların kar payı dağıtımında gelir vergisi stopaj oranı yüzde "0" dır. GYO'ların finansal avantajlarında iki konu öne çıkmaktadır. İlk olarak halka arz ve ikinci olarak tahvil ihracı. Tahvil ihracı da yapabilen GYO'lar kendi belirleyecekleri oran ile, SPK izni gerekmektedir, dış kaynak sağlama fırsatına sahipler.

GYO HALKA ARZ AVANTAJLARI

Halka arz GYO'lar için SPK mevzuatı gereğince zorunlu bir uygulamadır. Sermayesinin asgari yüzde 25'ini halka arz etmek amacıyla kurula başvuruda zorunda olan GYO'lar bu sayede halka arz ettikleri sermaye kadar nakit finansman sağlamış olurlar.

Ekonomik sistem içerisinde gayrimenkuller önemli bir yatırım aracı olmakla beraber istenildiği anda elden çıkartılması her zaman kolay olmadığı için söz konusu yatırımın likidite edilmesinde zorluklar bulunmaktadır. Tam da bu noktada bahsi geçen sorunun ortadan kaldırılması adına karşımıza modern bir finansal yapı olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) çıkmaktadır.

- SPK nezdinde halka açılma,
- Halka açılmanın getirdiği kurumsallaşma,
- GYO yapısı sayesinde şirketlerin/grupların bilinilirliğini artması,
- Gayrimenkullerin değerlemesinin yaptırılması sayesinde değer artışları realize edilmeden ve vergi ödenmeden şirket değerinin arttırılması,



HALKA ARZ OLASI DEZAVANTAJLAR

- 2 yıl içerisinde halka açılmayan GYO'ların lisansı iptal edilmektedir. Bu durumda da, yararlanılan tüm mali avantajlar için geçmişe yönelik vergi cezası ve itibar kaybı gibi riskler ortaya çıkabilmektedir.
- SPK uygulamalarının getirdiği kurumsallaşma/prosedür yükü şirket yönetimlerini oldukça zorlamaktadır.
- Gayrimenkullerde yapılacak her değişikliğin ve geliştirmenin ruhsata birebir uyumlu olma mecburiyeti bulunmaktadır. İmar planı değişmeden yapılması hedeflenen geliştirmeler dikkate alınmamakta ve proje geliştirme bedeli üzerinden portföyde gösterilememektedir. SPK lisanslı firmalar zorunlu olarak her yıl değerlendirme yapmaktadırlar ancak değerlemede ruhsata uygunluk yok ise gayrimenkullerin portföyde gösterilememe riski ortaya çıkmaktadır.

GYO VERGİLENDİRMESİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	
Tam Mükellef Gerçek Kişi	Kar Payı/Fona İade
	Alım Satım Kazancı (Değer Artış Kazancı)
Dar Mükellef Gerçek Kişi	Kar Payı/Fona İade
	Alım Satım Kazancı (Değer Artış Kazancı)
Tam Mükellef Kurum	Kar Payı/Fona İade
	Alım Satım Kazancı (Değer Artış Kazancı)
Dar Mükellef Kurum	Kar Payı/Fona İade
	Alım Satım Kazancı (Değer Artış Kazancı)

%0 oranında stopaja tabidir. Elde edilen kar paylarının yarısı gelir vergisinden istisnadır. Kalan tutarın 30.000 TL'yi (2017 yılı için) aşması halinde, 15% -35% arasında değişen oranlarda gelir vergisine tabidir.

% 0 oranında stopaja tabidir. Stopaj nihai vergidir. Beyan edilmez.

% 0 oranında stopaja tabidir. Stopaj nihai vergidir. Beyan edilmez.

% 0 oranında stopaja tabidir. Stopaj nihai vergidir. Beyan edilmez.

Sermaye şirketleri tarafından elde edilenler % 0 oranında stopaja tabidir. Bu kazançlar ayrıca kurumlar vergisine tabi olacaktır.

Sermaye şirketleri tarafından elde edilenler % 0 oranında stopaja tabidir. Bu kazançlar ayrıca kurumlar vergisine tabi olacaktır.

Sermaye şirketleri tarafından elde edilenler % 0 oranında stopaja tabidir. Beyan edilmez.

Sermaye şirketleri tarafından elde edilenler % 0 oranında stopaja tabidir. Beyan edilmez.

GYO YÜKÜMLÜLÜKLERİ

- **Kâr dağıtım politikası**, Halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır
- **Bağışlara ilişkin esaslar**, Ortaklıklar tarafından bağış yapılabilmesi için esas sözleşmede hüküm bulunması şart olup, yapılacak bağışın sınırı ortaklık genel kurulunca belirlenir.
- **özel durumların kamuya açıklanması yükümlülüğü**, Anılan Tebliğ uyarınca içsel bilgileri ve sürekli bilgileri doğuran olayların gerçekleşmesi durumunda sermaye piyasası araçları Borsa'da işlem gören ortaklıklar Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yer alan ilgili formlar kullanılarak KAP'ta açıklama yapmak zorundadırlar.
- **Finansal tablo, bağımsız denetim raporu ve yıllık raporların açıklanması**, Payları borsada işlem gören ortaklıklar, kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurulca istenecek finansal tablo ve raporları, şekil ve içerik bakımından Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelere uygun olarak, zamanında, tam ve doğru bir şekilde hazırlamak ve ibraz etmek zorundadırlar. Payları borsada işlem gören ortaklıklar işlem gördükleri pazara göre 3, 6, 9 ve 12 aylık finansal tablolarını hazırlayarak ve yine işlem gördükleri pazara göre 6 ve 12 aylık finansal tablolarını bağımsız denetimden geçirerek kamuya açıklamak zorundadırlar.

ORTAKLARA SAĞLADIĞI HAKLAR

Bir gayrimenkul yatırım ortaklığının paylarına yatırım yapan yatırımcı, Türk Ticaret Kanunu'ndan kaynaklanan aşağıdaki haklara sahip olmaktadır:

- Ortaklığın elde ettiği kardan, kar dağıtımı yapılması halinde, payına düşen kısmını alma hakkı,
- Ortaklığın tasfiyesi halinde tasfiye payı hakkı,
- Ortaklığın kendi kaynaklarından yapacağı sermaye artırımını nedeniyle çıkaracağı payları bedelsiz olarak alma hakkı,

ORTAKLARA SAĞLADIĞI HAKLAR (2)

- Ortaklığın sermaye artırımında yeni payları edinmede öncelik (rüçhan) hakkı,
- Genel kurul toplantılarına katılma, konuşma ve öneride bulunma hakkı,
- Genel kurul toplantılarında oy kullanma hakkı,
- Ortaklığın faaliyetleri ve hesapları hakkında bilgi alma, inceleme ve denetleme hakkı.

GYO'NIN YAPAMAYACAKLARI

- Mevduat toplayamaz ve mevduat toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar.
- İzin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.
- Gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez
- Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler.
- Kendi personeli ile portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler
- Kredi veremezler.
- İlişkili taraflarıyla herhangi bir mal veya hizmet alım satımı işlemine dayanmayan borç alacak ilişkisine giremezler.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar

2017/2018 HALKA ARZ

FİRMA ADI	İŞLEME BAŞLAMA TARİHİ	HALKA AÇIKLIK ORANI(%)	SERMAYE	PİYASA DEĞERİ
MİSTRAL GYO	19 Ocak 17	8	39.000.000	234.780.000
FONET BİLGİ	4 Mayıs 17	42	18.000.000	73.440.000
MAVİ GİYİM	15 Haziran 17	73	49.657.000	2.423.261.600
TRABZON LİMANI	24 Ocak 18	30	21.000.000	280.140.000
SAFKAR	16 Ocak 18	33,3	29.250.000	51.187.500
ENERJİSA	8 Şubat 18	20	1.181.068.967	7.948.594.149
SUMAŞ	9 Şubat 18	15,14	6.224.400	30.499.560
MLP SAĞLIK	13 Şubat 18	36,15	208.037.202	3.524.150.202
PEKER GYO	21 Şubat 18	32	30.000.000	242.700.000
TREND GYO	23 Şubat 18	25	30.000.000	42.600.000
BEYMEN				
DEFACTO				

BORSA İSTANBUL HALKA AÇIK GYO

Hisse No:	Ticaret Ünvanı	Halka Açıklık Oranı %	Piyasa Değeri (TL)	F/K Oranı
1	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	38,06	1.427.904.942	2,91
2	Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	18,47	677.086.880	8,70
3	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	48,76	480.350.809	2,99
4	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	18,03	94.525.000	46,38
5	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	15,83	318.780.000	0,00
6	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	99,99	100.800.000	5,79
7	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	11,15	150.000.000	8,50
8	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5,46	976.102.890	18,05
9	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	49,75	9.614.000.000	4,17
10	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	20,63	721.600.000	2,86
11	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	26,27	25.099.999	0,00
12	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	47,33	1.105.637.500	6,31
13	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	33,43	354.640.000	4,02
14	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	8,19	95.040.000	11,47
15	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	48,51	102.300.000	0,00
16	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	9,18	230.100.000	1,50
17	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	27,75	335.200.000	30,28

BORSA İSTANBUL HALKA AÇIK GYO

Hisse No:	Ticaret Ünvanı	Halka Açıklık Oranı %	Piyasa Değeri (TL)	F/K Oranı
18	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	25,00	690.000.000	2,66
19	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	25,72	1.040.000.000	28,37
20	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	28,97	403.680.000	2,10
21	Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	50,00	78.408.000	0,00
22	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	38,00	319.800.001	3,03
23	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	7,07	176.800.000	2,51
24	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	25,86	611.235.401	0,00
25	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	21,20	2.630.000.000	5,78
26	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	22,83	105.000.000	0,00
27	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	24,69	517.650.000	7,24
28	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	44,53	71.600.000	49,55
29	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	81,42	1.291.315.200	6,59
30	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	65,86	136.367.111	0,00
31	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	24,27	355.120.000	9,01
32	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	7,97	231.900.000	4,72
33	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	25,00	42.900.000	0,79



2017 DÜNYADA GELİŞMELER

- Donald Trump ABD'nin Yeni Başkanı Oldu **(9 Kasım 2016)**
- Hollanda Seçimleri Siyasi Gerginlik **(16 Mart 2017)**
- Fransa'da Cumhurbaşkanı Macron Oldu **(7 Mayıs 2017)**
- Katar Ambargosu **(6 Haziran 2017)**
- İngiltere Erken Seçimleri **(8 Haziran 2017)**
- Kuzey Kore, En Büyük Nükleer Denemesini Yaptı **(3 Eylül 2017)**
- Almanya Seçimleri **(24 Eylül 2017)**
- Kuzey Irak Referandumu **(25 Eylül 2017)**
- Katalonya Bağımsızlığı **(27 Ekim 2017)**
- Global Terör Saldırıları **(Las Vegas, İngiltere, Türkiye)**
- Trump 'Kudüs İsrail'in Başkenti' **(6 Aralık 2017)**

2017 TÜRKİYE'DE GELİŞMELER

- Kurda Yeni Rekor Kırıldı, Euro 4 Lirayı Geçti
 - Halkbank Genel Müdür Yardımcısı Hakan Atilla Tutuklandı
 - Başkanlık Referandumu: Yüzde 51,4 ‘Evet’ - 48,6 ‘Hayır’
 - Enflasyon Yükselişini Sürdürdü yüzde 12.98 (Kasım 2017)
 - Büyüme oranında yüzde 7.4 ile rekor seviyelere ulaşıldı
 - KGF (Kredi Garanti Fonu)
 - Almanya Gerginliği
 - ABD Vize Krizi
 - OHAL Süreci
 - Afrin Operasyonu
- 



PİYASALARI NELER BEKLİYOR?

- Yeni Fed Başkanı Jerome Powell'ın Yönetim Politikası
- Fed'in 2018 Faiz Projeksiyonu
- Trump'ın Reformlarının Sonuçları
- ECB Tahvil Alım Programı Yıl Sonu Beklentileri
- TCMB Enflasyon ve Kur Riskine Karşı Yol Haritası
- TCMB'nin Faiz Politikası
- 24 Haziran Türkiye Erken Seçimi
- Kuzey Kore Görüşmeleri
- ABD Gümrük Tarifesinin Sonuçları



MB TOPLANTI TARİHLERİ

MERKEZ BANKALARI TOPLANTI TARİHLERİ-2018 YILI				
TCMB	FED	ECB	BOJ	BOE
18.Oca	31.Oca	25.Oca	23.Oca	8.Şub
7.Mar	21.Mar	8.Mar	9.Mar	22.Mar
25.Nis	2.May	26.Nis	27.Nis	10.May
7.Haz	13.Haz	14.Haz	15.Haz	21.Haz
24.Tem	1.Ağu	26.Tem	31.Tem	2.Ağu
13.Eyl	26.Eyl	13.Eyl	19.Eyl	13.Eyl
25.Eki	8.Kas	25.Eki	31.Eki	1-8 Kasım
13.Ara	19.Ara	13.Ara	20.Ara	20.Ara
Kaynak: TCMB, FED, ECB, BOJ ve BOE				
* Net tarih henüz belli değildir.				

2018 SEÇİM TAKVİMİ







Candle Chart

Chart Content

☐ Reset

[Twitter](#) /ahlforex [G+](#) /ahlforex [LinkedIn](#) /ahlforex [YouTube](#) /ahlforex [Facebook](#) /ahlforex [Instagram](#) /ahlforex [Pinterest](#) /ahlforex

📊 Last Price 1.1960
 📈 Track
 📝 Annotate
 📰 News
 🔍 Zoom



05/04/2017  - 05/04/2018  Last Price  BGN  USD   Mov Avgs   Key Events 

📄 Last Price 1314.03
 📈 Track
 📝 Annotate
 📰 News
 🔍 Zoom



Candle Chart

[Twitter](#) /ahlforex [Google+](#) /ahlforex [LinkedIn](#) /ahlforex [YouTube](#) /ahlforex [Facebook](#) /ahlforex [Instagram](#) /ahlforex [Vimeo](#) /ahlforex

