

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR:

“Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentilerini göstermektedir. Birçok faktör, ihracının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”



22 Ekim 2021

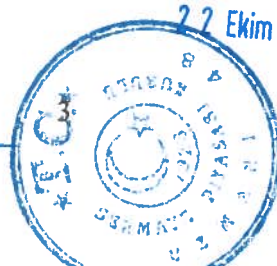

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.


INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçesepi Yolu, Mecidiyeköy Yolu Çatı Kat: No:14
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273195 / Mersis No: 081200318260010001000100
Tic. Sic. No: 273195 / Mersis No: 081200318260010001000100

İÇİNDEKİLER

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR:	2
İÇİNDEKİLER.....	3
KISALTMA VE TANIMLAR.....	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ:	6
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	6
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	6
2. ÖZET	8
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	29
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	30
5. RİSK FAKTÖRLERİ	33
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	46
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	49
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	57
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	64
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	69
11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI.....	95
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	95
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	97
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	97
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	114
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	114
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	117
18. ANA PAY SAHİPLERİ	119
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	121
20. DİĞER BİLGİLER	128
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	137
22. İHRAÇCININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	144
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	173
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	181
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEME İLİŞKİN BİLGİLER	190
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER....	191
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	191
28. SULANMA ETKİSİ	193
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	193
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	195
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	205
32. İNCELEMEME AÇIK BELGELER	206
33. EKLER	206


Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.




INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçulu Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 8- Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 01
E-posta: info@infoyayin.com.tr
Tic. Sic. No: 266680/00001787000001
Mers: 08170000178700000001

SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tasfiye Halinde Anelmep Mekanik	Tasfiye Halinde Anelmep Mekanik Elektrik Proje Ltd. Şti.
Tasfiye Halinde Krtı Enerji	Tasfiye Halinde Krtı Enerji Üretim ve Ticaret Ltd. Şti.
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
USD, ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri Doları



22 Ekim 2021

Anel
Elektrik Proje Teahhüt ve Ticaret A.Ş.
[Signature]

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mah. Mecidiyeköy Yolu No 14
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul / Türkiye
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 21 20
Ticaret Sicil No: 270903/00000001
Mersis No: 0478 0001 7000 0011

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:	
 Rıdvan ÇELİKEL Yönetim Kurulu Başkanı 22.09.2021	 Avniye Mukaddes ÇELİKEL Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı 22.09.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:	
 Murat TANRIÖVER Yönetim Kurulu Üyesi 22.09.2021	 Hüseyin GÜLER Genel Müdür Yardımcısı 22.09.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI



22 Ekim 2021

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Burak Özpoyraz Sorumlu Denetçi 22.09.2021	30.06.2021, 31.12.2020, 31.12.2019 Dönemlerine Ait Bağımsız Denetim Raporları ve 2019 Yılı Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan 2018 yılına ait düzeltmeler

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:				
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Doğuşcan İğdir, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge Sevin, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan Kolcuoğlu, Sorumlu Değerleme Uzmanı 22.09.2021	Değerleme Raporları <table border="1"><thead><tr><th>Tarih</th><th>No</th></tr></thead><tbody><tr><td>03.02.2021</td><td>2021REV57</td></tr></tbody></table>	Tarih	No	03.02.2021	2021REV57
Tarih	No				
03.02.2021	2021REV57				

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:				
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Doğuşcan İğdir, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge Sevin, Sorumlu Değerleme Uzmanı 22.09.2021	Değerleme Raporları <table border="1"><thead><tr><th>Tarih</th><th>No</th></tr></thead><tbody><tr><td>03.02.2021</td><td>2021REV58</td></tr></tbody></table>	Tarih	No	03.02.2021	2021REV58
Tarih	No				
03.02.2021	2021REV58				



Anek
Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
[Signature]

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mah. Mecidiyeköy Yolu Çarşı No: 1
Kat: 9 Mecidiyeköy - Beşiktaş / İST. / TÜRKİYE
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 01
Sicil No: 274973 / Ticaret Sicil Gazetesi Kurumlar V.D. 478 003/17
Mersis No: 0479 0034 7870 0011
[Signature]

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıtıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	Yoktur.

B—İHRAÇÇI																			
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççının ticaret unvanı Anel Elektrik Proje Tahhüt ve Ticaret Anonim Şirketi olup, kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.																	
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Yasal Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Adresi: Saray Mahallesi Siteyolu Caddesi Anel İş Merkezi No:5/4 Ümraniye – İSTANBUL Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) Adresi: anelelektrik@hs02.kep.tr Telefon ve Faks Numaraları: Telefon: +90 (216) 636 20 00 Faks: +90 (216) 636 25 00 İnternet Adresi: www.anelgroup.com																	
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	<p>İhraççının faaliyetleri Ana Sözleşme'sinin "Amaç ve Konu" başlıklı 3. maddesinde detaylı olarak belirtilmiş olmakla birlikte, elektrik ve mekanik proje taahhüdü faaliyetleri İhraççının ana faaliyet konusudur.</p> <p>İhraççının merkezi İstanbul-Türkiye'de bulunmakta olup, Doha-Katar, Bakü-Azerbaycan, Moskova-Rusya ve Amsterdam-Hollanda'da olmak üzere 4 şubesi bulunmaktadır.</p> <p>İhraççının bağlı ortaklıkları mevcut durum itibarıyla elektrik ve mekanik proje taahhüt, gemi elektrik elektronik projeleri ve gayrimenkul kiralama alanlarında faaliyet göstermekte olup, söz konusu bağlı ortaklıklara ilişkin özet bilgiler aşağıda yer almaktadır.</p>																	
		<table border="1"><thead><tr><th>Bağlı Ortaklıklar</th><th>Kuruluş ve Faaliyet Yeri</th><th>Faaliyet Alanı</th><th>Anel Elektrik'in Şirket Sermayesindeki Payı (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Anel Yapı</td><td>Türkiye</td><td>Gayrimenkul Kiralama</td><td>98,39</td></tr><tr><td>Anel Marin</td><td>Türkiye</td><td>Gemi Elektrik Elektronik Projeleri</td><td>93,00</td></tr><tr><td>Anel Telekom (*)</td><td>Türkiye</td><td>Telekomünikasyon</td><td>96,61</td></tr></tbody></table>	Bağlı Ortaklıklar	Kuruluş ve Faaliyet Yeri	Faaliyet Alanı	Anel Elektrik'in Şirket Sermayesindeki Payı (%)	Anel Yapı	Türkiye	Gayrimenkul Kiralama	98,39	Anel Marin	Türkiye	Gemi Elektrik Elektronik Projeleri	93,00	Anel Telekom (*)	Türkiye	Telekomünikasyon	96,61	
Bağlı Ortaklıklar	Kuruluş ve Faaliyet Yeri	Faaliyet Alanı	Anel Elektrik'in Şirket Sermayesindeki Payı (%)																
Anel Yapı	Türkiye	Gayrimenkul Kiralama	98,39																
Anel Marin	Türkiye	Gemi Elektrik Elektronik Projeleri	93,00																
Anel Telekom (*)	Türkiye	Telekomünikasyon	96,61																

Anel Elektrik Proje Tahhüt ve Ticaret Anonim Şirketi
22 Ekim 2021



İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tel: +90 212 319 26 00 Fax: +90 212 319 26 26
Tic Sic No: 270903 Kurumlar V.D. 478 (03.01/07)
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

Anel Emirates (**)	Birleşik Arap Emirlikleri	Elektrik ve Mekanik Proje Taahhüt	49,00
Anelmep (**)	Katar	Elektrik ve Mekanik Proje Taahhüt	49,00
Anel Engineering	İngiltere	Elektrik ve Mekanik Proje Taahhüt	100,00
Anel Dar Libya (***)	Libya	Elektrik ve Mekanik Proje Taahhüt	65,00

(*) İhraççının bağlı ortaklığı Anel Telekom, 2001 yılında İstanbul'da kurulmuş olup, Şirketin ana faaliyet konusu, telekomünikasyon olmakla birlikte mevcut durum itibarıyla bu alanda fiilen yürütülen projesi bulunmamaktadır.

(**) İhraççı Anel Emirates ve Anelmep şirketlerinde %100 oranında kontrol gücüne sahiptir.

(***) Libya'da alınmış olan Yeni Trablus Uluslararası Havalimanı projesi ile alakalı olarak kurulmuş olan Anel Dar Libya, Libya'da çıkan iç savaş nedeniyle diğer tüm Türk şirketlerinde olduğu gibi Anel Elektrik'de Libya'daki projeyi bırakarak Türkiye'ye geri dönmüştür. Daha sonra proje işvereni ile yapılan mutabakatla gerek proje gerek şirket için Anel Elektrik'in herhangi bir yükümlülüğü kalmamıştır. Ancak iç savaş sonrası devam eden karışıklıklar ve Anel Dar Libya'ya ulaşılamaması nedeniyle şirket tasfiye edilememiş olup, kayıtlarda iz kaydı olarak tutulmaktadır.

İhraççının konsolide gelirlerinin ana faaliyet alanlarına göre kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Hasılat (TL)	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Proje Taahhüt	366.342.993	434.526.043	689.837.990	995.170.065	1.337.049.392
Gemi Elektrik Elektronik	15.003.493	5.879.038	31.288.778	6.300.757	10.448.920
Gayrimenkul Kiralama	9.513.529	9.431.416	18.569.937	21.461.334	21.884.876
Enerji	0	654.659	737.134	7.784.200	6.979.073
Telekomünikasyon	0	23.799	7.627	21.610	41.823
Konsolidasyon Düzeltmeleri	-564.136	1.462.276	-1.228.463	-557.332	-93.364
Toplam	390.295.879	449.052.679	739.213.003	1.030.180.634	1.376.310.720

Şirket ve bağlı ortaklıkları mevcut durum itibarıyla elektrik ve mekanik proje taahhüt, gemi elektrik elektronik projeleri ve gayrimenkul kiralama alanlarında faaliyet göstermektedir.

Anel Elektrik (Türkiye) ve bağlı ortaklıkları Anel Engineering (İngiltere), Anel Mep (Katar), Anel Emirates (Birleşik Arap Emirlikleri), şubeleri Anel Amsterdam (Hollanda), Anel Bakü (Azerbaycan) olarak taahhüt sektörü içerisinde mevcutta elektrik ve mekanik taahhüt işleri ile faaliyet göstermektedir. Bahsi geçen şirketler halihazırda altyüklenici konumunda mevcut projelerini sürdürmektedir.

Ayrıca bağlı ortaklık Anel Marin yine taahhüt sektörü içerisinde yer alan gemi elektroniği konusunda faaliyet göstermekte olup, Anel Yapı da gayrimenkul kiralama sektöründe faaliyet göstermektedir.

Gemi elektroniği konusunda Türkiye'de özellikle savunma sanayiine hizmet veren Anel Marin sektörün önde gelenlerindedir. Özel ihtisas gerektiren bir iş olması sebebi ile bu alanda Türkiye'de çok fazla şirket faaliyet göstermemektedir.

Özellikle havalimanları, raylı sistemler ve spor kompleksleri konusunda geniş tecrübeye sahip olması nedeniyle bu alanlardaki rakipleri arasında

22 Ekim 2021



Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

		<p>önemli bir avantaja sahiptir. Sektörün çok geniş olduğu göz önünde bulundurulduğunda taahhüt alanında her yıl Dünya' nın önde gelen taahhüt şirketlerini belli kriterlere göre sıralayan ENR'ın (Engineering News-Record) yayınladığı "Dünyanın En Büyük 250 Uluslararası Müteahhidi Listesi" nde Anel Elektrik listede yer alan 3 global elektrik ve mekanik taahhüt şirketinden biri oldu. Listedeki 44 Türk şirketi arasında ise 29. sırada yer almak Anel Elektrik' in bu sektörde önemli yer tuttuğunun göstergesidir. (Kaynak: ENR The Top 250 International Contractors – Ağustos 17/24 2020, sayfa 44, www.enr.com)</p> <p>Gayrimenkul kiralama hususunda Ümraniye de yer alan Anel İş Merkezi ile kiralama faaliyetini sürdüren Anel Yapı şirketimiz kiracıları arasında her biri kendi sektörünün önde gelen firmaları olup doluluk oranlarımız mevcut piyasa koşullarında beklentilerin üzerindedir. Ancak bu sektörde büyüme hedefimiz olmadığı ve yeni yatırım yapmadığımız için sektöründe önemli bir yer tutmamaktayız.</p>
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>Covid-19 Pandemisi ülkemiz ekonomisini etkilediği gibi İhraççı ve bağlı ortaklıklarının ağırlıklı olarak iş yaptığı Körfez bölgesini de olumsuz etkilemiştir. Bu bölgede yer alan ülkeler arasındaki bölgesel rekabet ve politik çekişmeler nedeniyle Covid-19 Pandemisi öncesinde artan inşaat sektörü maliyetleri, projelerde yaşanan gecikmeler ve azalan iş potansiyeli gibi zorluklar ile mücadele içerisindeydi.</p> <p>Dünya genelinde hemen hemen tüm sektörleri etkileyen Covid-19 Pandemisinin etkileri mevcut durum itibarıyla azalmış olmakla beraber ülkelerin tedbirli davranmaları nedeniyle üstlenilen projelerde gecikme ve duraksamalara yol açan sosyal mesafe uygulamaları, şantiye ve işçi kamplarında ek güvenlik ve sağlık uygulamaları, işçi, ekipman ve malzeme eksiklikleri temininde yaşanan güçlükler, seyahat kısıtlamaları ve karantina kuralları gibi ilave zorluklar devam etmektedir.</p> <p>Son yıllarda girilen ve proje üstlenilen Avrupa ülkelerinde de Covid-19 Pandemisinin etkisiyle uygulanan kısıtlamalar, azaltılan çalışma saatleri ve şantiyelere sınırlı sayıda personel alınması gibi uygulamalar nedeniyle gecikme ve duraksamalar yaratacak ve ilave maliyetler oluşturacak durumların oluşması söz konusu olmuştur.</p> <p>Bu durumlar nedeniyle oluşan gecikme ve duraklamalar İhraççı ve bağlı ortaklıklarının devam eden projelerini olumsuz yönde etkilemiş ve etkilemeye devam etmektedir. Bu durumu değerlendirme ve etkisini en aza indirmek için İhraççı ve bağlı ortaklıkları yönetimi, alınan önlemleri izleme ve koordine hususlarına dikkat ederek, çalışanların sağlıklarını tehlikeye atmayacak ve projelerin devamını sağlayacak önlemler almaya devam etmektedir.</p>
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	İhraççının bağlı olduğu herhangi bir grup bulunmamakla birlikte, İhraççının sermayesinde %44,35 oranında pay sahibi olan Rıdvan Çelikel'in ortak olduğu şirketler dolayısıyla ilişkili taraf şirketleri bulunmaktadır.
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları	Ortaklığın 200.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesindeki doğrudan ve dolaylı payı %5 ve daha fazla olan nihai ortakların pay oranı ve tutarı Rıdvan Çelikel isimli ortak için 88.692.313,65 TL ve %44,35, Capital Strategy Funds Spc-The Opportunistic Series Segregateg Portfolio unvanlı ortak için ise 31.586.489,12 TL ve %15,79'dur. Ortaklığın 240.343.345,87 TL olan toplam oy hakkı içindeki doğrudan ve dolaylı payı %5 ve daha fazla olan nihai ortakların pay oranı ve tutarı ise Rıdvan Çelikel isimli ortak için 129.035.660,52 TL ve %53,69, Capital Strategy Funds Spc-The



22 Ekim 2021

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

10

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçesme Mahallesi Mecidiyeköy Yolu D:14
Kat: 6- Mecidiyeköy - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274972 Şifre: 0819 03134428
Müşteri Hizmetleri: 0212 333 0767
Mersis No: 0478 0038 7870 0011

	<p>ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p>	<p>Opportunistic Series Segregated Portfolio unvanlı ortak için ise 31.586.489,12 TL ve %13,14'tür.</p> <p>İhraççının Ana Sözleşmesi'nin 13. maddesine göre yapılacak olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında A grubu hamiline yazılı pay sahiplerinin 2 oy hakkı, B grubu hamiline yazılı pay sahiplerinin ise 1 oy hakkı vardır.</p> <p>Bununla birlikte Ana Sözleşme'nin 10. maddesine göre Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri dışındaki üyeler, A grubu pay sahibi veya gösterecekleri adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir.</p> <p>İhraççının hakim ortağı Rıdvan Çelikel, Şirket sermayesinin %44,35'ine sahiptir. İhraççının 200.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 40.343.346,87 TL nominal değerli 40.343.346,87 adedi A grubu hamiline yazılı, 159.656.653,13 TL nominal değerli 159.656.653,13 adedi B grubu hamiline yazılıdır. 40.343.346,87 TL nominal değerli 40.343.346,87 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Rıdvan Çelikel'e aittir.</p>
--	---	---

B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Finansal Tablo Türü	Konsolide			
		Dönem	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
		DÖNEN VARLIKLAR	1.624.496.435	1.275.969.640	1.056.120.784	950.668.162
		Nakit ve Nakit Benzerleri	51.231.806	54.408.574	105.056.111	52.401.730
		Ticari Alacaklar	366.622.111	232.375.958	221.059.677	376.276.000
		Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları	970.687.480	823.182.676	540.734.004	293.781.541
		Stoklar	169.860.702	115.783.530	130.589.451	156.044.358
		Peşin Ödenmiş Giderler	38.983.556	18.687.326	18.503.741	36.621.428
		Diğer Dönen Varlıklar	17.867.473	27.077.845	15.110.110	8.528.992
		DURAN VARLIKLAR	352.708.881	342.016.658	383.020.709	341.753.679
		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	281.506.054	281.506.054	282.864.413	277.118.847
		Maddi Duran Varlıklar	19.944.176	20.280.246	61.010.550	61.691.700
		Ertelemiş Vergi Varlığı	41.088.736	33.145.622	35.106.549	0
		Cari Dönem Vergisiyle İlgili Duran Varlıklar	9.738.932	6.229.816	2.035.997	546.636
		TOPLAM VARLIKLAR	1.977.205.316	1.617.986.298	1.439.141.493	1.292.421.841
		KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.352.815.995	1.034.189.723	768.425.086	627.001.367
		Kısa Vadeli Borçlanmalar	374.259.583	281.495.172	187.308.969	69.789.023
		Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	35.185.720	47.255.638	25.630.072	26.508.588
		Ticari Borçlar	343.458.853	206.620.720	235.792.908	230.955.212
		Ertelemiş Gelirler	509.094.224	430.824.571	262.934.250	226.667.267
		UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	165.223.227	141.345.563	163.186.710	148.788.335
		Uzun Vadeli Borçlanmalar	87.487.596	90.841.004	108.712.938	117.411.566
		Uzun Vadeli Karşılıklar	14.603.784	14.848.250	20.047.227	27.566.532
		Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	41.983.514	35.656.309	34.426.545	3.667.761
		ÖZKAYNAKLAR	459.166.094	442.451.012	507.529.697	516.632.139
		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	459.568.095	448.211.064	506.193.663	493.490.376
		Ödenmiş Sermaye	200.000.000	200.000.000	110.000.000	110.000.000

22 Ekim 2021



Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustan Mah. Akmerkez 9. Kat No: 14
Kadıköy / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270920 / Şişli / İstanbul
Büyükdere Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270920 / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 270920 / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 270920 / Şişli / İstanbul

Sermaye Avansı	26.000.000	0	0	0
Paylara İlişkin Primler	1.498.280	1.498.280	1.498.280	1.431.009
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerinin Etkisi	-62.334.320	-62.334.320	-62.334.320	-62.334.320
Kontrol Gücü Olmayan Paylara İlişkin Satış Opsiyon Değerleme Fonu	0	0	-8.691.856	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	322.853.720	278.170.476	201.605.115	173.780.519
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13.950.112	13.950.112	13.960.750	13.296.782
Diğer Özkaynak Payları	-13.842.938	-13.842.938	-13.842.938	0
Diğer Yedekler	5.851.513	5.851.513	5.851.513	2.393.923
Geçmiş Yıllar Karları	20.624.726	168.857.068	256.199.568	234.865.153
Net Dönem Karı/(Zararı)	-52.969.631	-142.173.131	3.543.334	21.334.415
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-402.001	-5.760.052	1.336.034	23.141.763
TOPLAM KAYNAKLAR	1.977.205.316	1.617.986.298	1.439.141.493	1.292.421.841

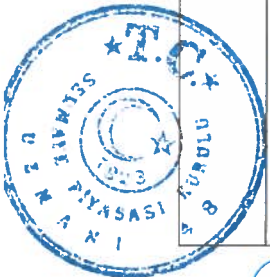
Şirketin aktif büyüklüğü yıllar itibarıyla üstlenilen projelerin hem fiziksel hem de parasal olarak büyüklüğünün artması, projelerin önemli bir bölümünün yurt dışında olması sebebiyle döviz kurundaki değişimin olumlu etkisi nedeniyle yükselmekte olup, 2018 yılında 1,3 milyar TL olan aktifler 2019 yılında 2018 yılına göre %11,4 artışla 1,4 milyar TL'ye, 2020 yılında 2019 yılına göre %12,4 artışla 1,6 milyar TL'ye, 30.06.2021 dönemi itibarıyla da 2020 yıl sonuna göre %22,2 artışla 2,0 milyar TL'ye yükselmiştir.

2018 yılı başında devam eden işlerden bakiye kalan kısım 356 milyon USD iken, bu tutar 2018 yılı sonunda 224 milyon USD, 2019 yılı sonunda 137 milyon USD, 2020 yılı sonunda ise 293 milyon USD olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin dönen varlıkları 2018 yılında 950,7 milyon TL iken 2019 yılında 2018 yılına göre %11,1 artışla 1,1 milyar TL'ye, 2020 yılında da 2019 yılına göre %20,8 artışla 1,3 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.06.2021 dönemi itibarıyla da 2020 yıl sonuna göre %27,3 artışla 1,6 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.06.2021 dönemi itibarıyla Şirketin dönen varlıkları toplam aktiflerinin %82,2'sini oluşturmaktadır. Dönen varlıklardaki bu artış, şirketin iş yapabilme kapasitesinin bir göstergesi olarak önem taşımaktadır. Her ne kadar döviz kurundaki artışın etkisi göz ardı edilmese de, buradaki en önemli etken üstlenilen projelerdeki ilerlemenin dönen varlıklara olan olumlu yansımalarıdır.

Şirketin duran varlıkları 2018 yılında 341,8 milyon TL iken 2019 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışları ile birlikte ertelenmiş vergi varlıklarındaki artışa bağlı olarak 2018 yılına göre %12,1 artışla 383,0 milyon TL'ye yükselmiş olup, 2020 yılında ise İhacının Bulgaristan'da yer alan bağlı ortaklığı Energinia Compania Bonev EOOD'nin satılması sonucunda özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların azalmasına ve yine Bulgaristan'da yer alan diğer bağlı ortaklıklardan Dag-08 OOD ve Golden Sun EOOD şirketlerinin satışı ile birlikte maddi duran varlıklardaki düşüşe bağlı olarak 2019 yılına göre %10,7 düşüşle 342,0 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.06.2021 dönemi itibarıyla da ertelenmiş vergi varlıklarındaki artışa bağlı olarak 2020 yıl sonuna göre %3,1 oranında sınırlı

22 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
[Signature]

12

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kusturba Mah. İnönü Bulvarı No: 14
Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9
06 069 019 20 00 155 0213 31 41 76
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Mersis No: 0818 0036 870 0011

artışla 352,7 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2021 dönemi itibarıyla Şirketin duran varlıkları toplam aktiflerinin %17,8'ini oluşturmaktadır.

Şirketin kısa vadeli yükümlülükleri 2018 yılında 627,0 milyon TL iken 2019 yılında diğer borçlar ile birlikte devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülüklerindeki düşüşe karşılık finansal borçlar ve ertelenmiş gelirlerdeki artışa bağlı olarak 2018 yılına göre %22,6 artışla 768,4 milyon TL'ye yükselmiştir. 2020 yılında da ticari borçlar ve kısa vadeli karşılıklardaki düşüşe karşılık finansal borçlar, devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri ve ertelenmiş gelirlerdeki artışa bağlı olarak 2019 yılına göre %34,6 artışla 1,0 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.06.2021 dönemi itibarıyla da finansal ve ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri ve ertelenmiş gelirlerdeki artışa bağlı olarak 2020 yıl sonuna göre %30,8 artışla 1,4 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.06.2021 dönemi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı %68,4 olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin uzun vadeli yükümlülükleri 2018 yılında 148,8 milyon TL iken 2019 yılında uzun vadeli finansal borçlar ve uzun vadeli karşılıklardaki düşüşe karşılık ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki artışa bağlı olarak 2018 yılına göre %9,7 artışla 163,2 milyon TL'ye yükselmiştir. 2020 yılında ise uzun vadeli finansal borçlar ile birlikte personel sayısındaki düşüşe paralel olarak çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklardaki düşüşe bağlı olarak 2019 yılına göre %13,4 düşüşle 141,3 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.06.2021 dönemi itibarıyla da uzun vadeli finansal borçlanmalardaki sınırlı düşüşe karşılık, diğer borçlar ve ertelenmiş vergi yükümlülüklerindeki artışa bağlı olarak 2020 yıl sonuna göre %16,9 artışla 165,2 milyon TL'ye yükselmiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 30.06.2021 dönemi itibarıyla %8,4 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının ana ortaklığa ait özkaynakları 2018 yılında 493,5 milyon TL iken 2019 yılında kontrol gücü olmayan paylara ilişkin satış opsiyon değerlendirme fonu (*) kapsamında oluşan -8,7 milyon TL'lik tutara karşılık yabancı para çevrim farklarının olumlu etkisiyle 2018 yılına göre %2,6 artışla 506,2 milyon TL'ye yükselmiş olup, 2020 yılında ise 142,2 milyon TL'lik dönem zararı yazılması doğrultusunda 2019 yılına göre %11,5 düşüşle 448,2 milyon TL'ye gerilemiştir. İhraççının ödenmiş sermayesi 2020 yılında yapılan bedelsiz sermaye artırımıyla tamamı olağanüstü yedekler hesabından karşılanmak üzere %81,81818 oranında artırılarak (90 milyon TL) 110 milyon TL'den 200 milyon TL seviyesine çıkarılmıştır. İhraççının özkaynakları 30.06.2021 dönemi itibarıyla da oluşan 52,9 milyon TL'lik net dönem zararına karşılık yabancı para çevrim farkları ve 26 milyon TL'lik sermaye avansına bağlı olarak 2020 yıl sonuna göre %2,5 oranında sınırlı artışla 459,6 milyon TL'ye yükselmiştir.

(*) Bağlı ortaklık Anel Telekom'da Anel Elektrik'in sahip olduğu paylar dışında kalan 6.253.133,50 adet payların 1,39 TL fiyatından zorunlu çağrı yoluyla toplanmasına yönelik olarak (II-26.1) sayılı Pay Alım Teklifi Tebliğ hükümleri kapsamında pay alım teklifi formunun onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmasına yönelik oluşan 8.691.856 TL (6.253.133,50 x 1,39) özkaynaklar altında "Kontrol Gücü Olmayan Paylara İlişkin Satış Opsiyon Değerleme Fonu" olarak sınıflandırılmıştır.

22 Ekim 2021



Anel Elektrik Taahhüt ve Ticaret A.Ş.

13

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçuyu Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat: 9 Mecidiyeköy - Nispetiye / ŞİŞLİ / İSTANBUL
Tel: 0212 319 98 00 Fax: 0212 319 98 00
E-Posta: bilgi@infocapital.com.tr
Mersis No: 0178 0036 700 0011

B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	30.06.2021 dönemi itibarıyla İhraççının dönen varlık toplamı 1.624.496.435 TL ve kısa vadeli yükümlülükleri toplamı 1.352.815.915 TL olup, net işletme sermayesi 271.680.440 TL'dir.				
		Finansal Kalemler (TL)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
		Dönen Varlıklar	1.624.496.435	1.275.969.640	1.056.120.784	950.668.162
		Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.352.815.995	1.034.189.723	768.425.086	627.001.367
		Net İşletme Sermayesi	271.680.440	241.779.917	287.695.698	323.666.795
30.06.2021 dönemi itibarıyla dönen varlıkların %59,8'ini oluşturan devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme varlıkları kalemi TFRS 15 Standartı kapsamında henüz kazanılmamış varlıkların elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine dair makul güvencenin oluşmuş olması ile alınabilecek bedelin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre hesaplanmaktadır. İlgili kalemdede yer alan tutarların tahsilinde gecikme olmaması durumunda, İhraççının işletme sermayesinin işbu izahnamenin imza tarihini müteakip en az 12 ay içinde ortaya çıkacak ihtiyaçları için yeterli olduğu söylenebilir; ancak özellikle Abu Dhabi Havalimanı projesine ilişkin hesaplanan alacak tutarı tahsilatında yaşanabilecek olası gecikmeler tahsilat tarihine kadar İhraççı için işletme sermayesi ihtiyacını ortaya çıkarabilecektir.						

C—SERMAYE PİYASASI ARACI	
C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi

22 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.

15

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustaspa Yolu, Mecidiyeköy Yolu Çiftliği No:14
Kat:6 Mecidiyeköy - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274963 Tic. Sic. No: 274963
Tic. Sic. No: 274963 T. Sic. No: 274963
Tic. Sic. No: 274963 T. Sic. No: 274963
Mersis No: 0478 0038 7870 0011

		Katılma, Oy, Bilgi Alma ve İnceleme, İptal Davası Açma, Azınlık, Özel Denetim İsteme" haklarını sağlamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Yoktur.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	İhraççının payları (B grubu hamiline yazılı paylar), 16.06.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. BİST'te işlem görenler dışında mevcut durumda İhraççının ihraç ettiği, borsalarda işlem gören herhangi bir sermaye piyasası aracı veya bu hususlarla ilgili bir başvurusu bulunmamaktadır. İşbu izahname kapsamında ihraç edilecek A grubu hamiline yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecek olup, B grubu hamiline yazılı paylar ise Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	İhraççının kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir; Kar Dağıtım Politikası, Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat ile Şirket Ana Sözleşmesi'nin kar dağıtım ile ilgili maddesi çerçevesinde; Anel Elektrik'in orta ve uzun vadeli stratejileri ile yatırım ve finansal planları doğrultusunda, ülke ekonomisinin ve sektörün durumu da göz önünde bulundurulmak ve pay sahiplerinin beklentileri ve Anel Elektrik'in ihtiyaçları arasındaki denge gözetilmek suretiyle belirlenmiştir. Kar dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmekte; kar dağıtım tutarının belirlenmesinde, uzun vadeli şirket stratejisi, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu dikkate alınmaktadır. Ülke olarak, yukarıda bahsedilen unsurlar da göz önünde tutulduğunda, Anel Elektrik Yönetim Kurulu'nun kar dağıtımına karar verecek olması durumunda, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan dağıtılabılır dönem kârının asgari %20'si nakit ve/veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılabılır. Kar payları, mevcut payların tamamına, bunların ihraç ve iktisap tarihlerine bakılmaksızın eşit olarak, en kısa sürede dağıtılması kabul edilmekle birlikte, belirlenmiş yasal süreler içerisinde Genel Kurul onayını takiben Genel Kurul'un tespit ettiği tarihte pay sahiplerine dağıtılacaktır. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uygun olarak kar payının taksitli dağıtımına karar verebilir. Anel Elektrik'de kar payı avansı dağıtımını uygulaması bulunmamaktadır. Genel Kurul, net karın bir kısmını veya tamamını olağanüstü yedek akçeye nakledebilir. Anel Elektrik Yönetim Kurulu'nun, Genel Kurul'a karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bu durumun nedenleri ile dağıtılmayan karın kullanım şekline ilişkin olarak Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerine bilgi verilir. Aynı şekilde bu bilgilere, faaliyet raporu ve internet sitesinde de yer verilerek kamuoyu ile paylaşılır.

22 Ekim 2021



Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.



	Kar dağıtım politikası Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerinin onayına sunulur. Bu politika, ulusal ve küresel ekonomik şartlarda herhangi bir olumsuzluk olması, gündemdeki projelerin ve fonların durumuna göre Yönetim Kurulu tarafından her yıl gözden geçirilmektedir. Bu politikada yapılan değişiklikler de, değişiklikten sonraki ilk genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulur ve internet sitesinde kamuoyuna açıklanır.
--	---

D—RİSKLER

D.1 İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

D.1.1 İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler
İhraççının ana faaliyet konusu elektrik ve mekanik proje taahhütleri alanında faaliyet göstermek olmakla birlikte, İhraççının bağlı ortaklıklarından Anel Marin aracılığıyla gemi elektrik elektronik projeleri, Anel Yapı aracılığıyla gayrimenkul kiralama, Birleşik Arap Emirlikleri'nde Anel Emirates, Katar'da Anelmep, İngiltere'de Anel Engineering aracılığıyla da elektrik ve mekanik proje taahhüt alanlarında faaliyet göstermektedir.

D.1.1.1. İhraççı ve bağlı ortaklıklarının proje taahhüt ve gemi elektrik elektronik faaliyetlerine ilişkin riskler:

- Projelere ilişkin sözleşmelerin yabancı para cinsinden düzenlenmesine rağmen, devalüasyon riskinin olduğu ülkelerde sözleşmeye esas dövizin, USD ya da Euro para birimleri karşısında değer kaybetmesi ve böylece gelirlerin azalarak maliyetlerin artması bir risk oluşturmaktadır. Ayrıca bakır, çelik gibi önemli maliyet kalemlerinin dövizdeki artıştan farklı olarak fiyatlarının artabilmesi riski vardır. Döviz kurlarındaki olası artışlara karşı bazı sözleşmelerde, koruyucu hükümler bulunmakta olup, söz konusu hükümlerde, sözleşme kapsamında döviz kurlarındaki artış için bir limit belirlenmekte ve kurlar bu limitin dışına çıktığı takdirde fiyat artışı karşı taraftan alınabilmekte bu sayede kur riski minimize edilebilmektedir. Ayrıca alımların sözleşme para birimiyle olmasına önem verilmekte bu sayede alımların sözleşme gelirleriyle aynı para birimi ile karşılanması ile kur riski bir başka yöntemle azaltılmaktadır. Eğer sözleşmede böyle koruyucu bir hüküm yoksa bu çerçevede yürütülen projelerdeki sözleşmeye esas dövizin diğer para birimlerine karşı değer kaybetmesi durumunda İhraççı ve bağlı ortaklıklarının maliyet ve giderleri artabilir, nakit akımları buna bağlı olarak da finansal durumu olumsuz etkilenebilir.
- Yapılan eksik planlama ya da proje sırasında oluşabilecek problemlere veya öngörülemeyen sebeplere bağlı olarak üstlenilen projenin zamanında sonuçlandırılmaması durumu oluşabilir. Bu gibi durumlara ilişkin bazı sözleşmelerde koruyucu madde olarak süre uzatımına olanak tanınırken, bazı sözleşmelerde iş bitim tarihleri kesindir. Düzenlenen sözleşmelerde işin duraksaması durumunda oluşacak ek masrafların karşılanması ilişkin madde bulunmuyorsa bu durumda genel yönetim giderleri ve maliyetler karşı taraftan talep edilemez. Bu sebeple İhraççı ve bağlı ortaklıklarının yürüttüğü projelerinin herhangi bir sebeple tamamlanma süresinin uzaması İhraççı ve bağlı ortaklıklarının yükümlülük altına alabilir, söz konusu durum maliyetlerde artışa sebep olabilir, bunun sonucunda da İhraççı ve bağlı ortaklıklarının nakit akımı ve finansal durumu buna bağlı olarak da karlılığı olumsuz etkilenebilir.
- İhraççı ve bağlı ortaklıklarının üstlendiği taahhüt projelerinde kullanılan malzemelerin temininde yaşanabilecek aksaklık ve maliyet artışları,

22 Ekim 2021



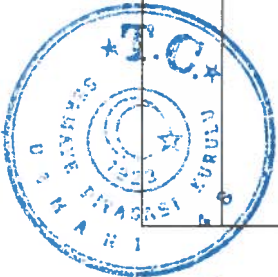
Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kurtuluş Mah. Meditasyon Yolu Çarşı No: 14
Kat: 060 Meditasyon - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 279 26 00 Fax: 0212 311 14 26
Borsadaki Kurumlar V.D. 478 013 010
E-Posta Mesajı No: 0178 0010178701011

İhraççı ve bağlı ortaklıklarının faaliyetlerini ve finansal performansını olumsuz etkileyebilir.

- Teklif aşamasında yapılabilecek maddi hatalar (fiyat ve şartname değerlendirmesi), kontrat-ış tanımlarında gözden kaçabilecek ek yükümlülüklerin olması durumu İhraççı ve bağlı ortaklıklarının giderlerini artırabilir, buna bağlı olarak projenin karlılığında düşüş görülebilir.
- İhraççı ve bağlı ortaklıkları yürüttüğü projeleri uluslararası standartları baz alınarak tamamlamasına rağmen, tamamlanan projelerin öngülemeyen sebeplerle söz konusu standartları karşılayamaması, projede hata ve eksiliklerin tespit edilmesi durumlarında karşı taraf tamamlanan projenin istenilen standartlara getirilmesini İhraççı ve bağlı ortaklıklarından talep edebilir. Bu gibi durumlar İhraççı ve bağlı ortaklıklarının maliyetlerini artıracığı gibi, finansal durumunu ve karlılığını olumsuz etkileyebilir aynı zamanda İhraççı ve bağlı ortaklıkları itibar kaybı yaşayabilir.
- İhraççı ve bağlı ortaklıklarının yürüttüğü projelere ilişkin olarak hak edişlerinin zamanında tahsil edilememesi veya söz konusu hak edişlerin vadesinin uzaması durumunda İhraççı ve bağlı ortaklıklarının nakit akımları negatif etkilenebilir, bu doğrultuda İhraççı ve bağlı ortaklıklarının finansal durumu olumsuz etkilenebilir, işletme sermayesi ihtiyacı oluşabilir.
- İhraççı ve bağlı ortaklıklarının üstlendiği projelerde artış olması ve maliyetler ile hak edişler arasında vade uyumsuzluğu oluşması halinde İhraççı ve bağlı ortaklıkları ek işletme sermayesine ihtiyaç duyabilir.
- 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 bulunmakta olup, şirket faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilebilir.
- Yürütülen projeler kapsamında gereken iş gücü ve şantiye yönetiminin eksik belirlenerek gereğinden az personelle işin sürdürülmeye çalışılması İhraççı ve bağlı ortaklıklarının yürüttüğü projelerin kalitesinin düşmesine sebep olabilir, buna bağlı olarak da İhraççı ve bağlı ortaklıklarının iş alım gücünde olumsuz etki yaratabilir. Bu durum İhraççı ve bağlı ortaklıklarının finansal durumunu ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Sektörde faaliyet gösteren diğer şirketler tarafından sunulan projelerin kalitesi ve sundukları hizmetlerin İhraççı ve bağlı ortaklıklarına benzerliği, İhraççı ve bağlı ortaklıklarının rekabet gücünü düşürebilir, iş alım gücünü ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.
- Libya'da alınmış olan Yeni Trablus Uluslararası Havalimanı projesi ile alakalı olarak kurulmuş olan Anel Dar Libya, Libya'da çıkan iç savaş nedeniyle diğer tüm Türk şirketlerinde olduğu gibi Anel Elektrik'de Libya'daki projeyi bırakarak Türkiye'ye geri dönmüştür. Daha sonra proje işvereni ile yapılan mutabakatla gerek proje gerek şirket için Anel Elektrik'in herhangi bir yükümlülüğü kalmamıştır. Ancak iç savaş sonrası devam eden karışıklıklar ve Anel Dar Libya'ya ulaşılamaması nedeniyle şirket tasfiye edilememiş olup, kayıtlarda iz kaydı olarak tutulmaktadır. Bu çerçevede İhraççı ve bağlı ortaklıklarının faaliyet gösterdiği ülkeler veya komşu ülkelerinde görülebilecek iç savaş veya her türlü karışıklıklar İhraççı

22 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Tahvili ve Tic. A.Ş.

18

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuşçesaz Mah. Maslak Yolu No: 14
Kat: 4-Ü. Kat: 4. Kat - Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tel: 0212 349 88 00 / Faks: 0212 349 88 20
MERSİ No: 0817003075000001

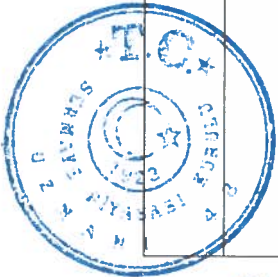
ve bağılı ortaklıklarının faaliyetlerinin duraksamasına neden olabilir, buna bağılı olarak da finansal durumları ve nakit akışları olumsuz etkilenebilir.

- Gemi elektrik elektronik faaliyetleri kapsamında yürütülen projelerin yüksek teknoloji gerektirmesi nedeniyle Anel Marin'in teknolojik gelişmelere ayak uyduramaması rekabet ve iş alım gücünü düşürebilir, buna bağılı olarak da nakit akımları ve finansal durumunu olumsuz etkilenebilir.

D.1.1.2. İhraççının bağılı ortaklığı Anel Yapı'nın gayrimenkul kiralama faaliyetlerine ilişkin riskler:

- Anel Yapı, yapmış olduğu kira sözleşmeleri çerçevesinde yaşanacak ekonomik kriz ve dalgalanmalarda, alınacak kiraların tahsilatlarında gecikmeler, ertelemeler, askıya almalar veya ödememe gibi sorunlarla karşılaşabilir. Bu durum Anel Yapı'nın nakit akışları, finansal durumu ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Covid-19 Pandemisinin oluşturmuş olduğu etkiye bağılı ortak uzaktan çalışma sisteminin yaygınlaşması nedeniyle Anel Yapı'nın kiracısı olan şirketlerin çalıştıkları alanları küçültmesi ya da tamamen çıkması durumunda Anel Yapı'nın nakit akımları buna bağılı olarak da finansal durumu ve karlılığı olumsuz etkilenebilir.
- Kiralar ve gayrimenkullerin değeri genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, artan veya azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik gösterebilmekte olup, Anel Yapı'nın portföyünde bulunan gayrimenkullerin genel ekonomik görünümdeki olumsuz gelişmeler, gayrimenkul piyasasındaki değişiklikler, idari düzenlemeler ve ilgili kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlere bağılı olarak değerlendirilebilir, bu durum Anel Yapı'nın finansal durumunu ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Anel Yapı'nın portföyünde bulunan gayrimenkulleri gerektiği takdirde hızlı bir şekilde ve istenen fiyattan elden çıkartmakta sorun yaşamaması durumunda Anel Yapı'nın finansal durumu ve karlılığı olumsuz etkilenebilir, borçlanma yoluna gitmesi gerekebilir.
- Anel Yapı'nın yeni yatırım kararı alması halinde işletme sermayesi ihtiyacında ve finansal borçluluğunda artış görülebilir.
- Anel Yapı'nın sahibi bulunduğu gayrimenkullerden gelir elde etmesi, uygun kiracılara tatmin edici şartlarla kiralamasına ve söz konusu kiracılarla olan ilişkilerini doğru bir şekilde yürütebilmesine bağılı olup, bu çerçevede aşağıdaki hususların gerçekleşmesi durumunda kira gelirinde düşüş olabilir, bu durum Anel Yapı'nın nakit akımlarını, finansal durumunu ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
 - Kiracı sayısında ve doluluk oranındaki düşüşler,
 - Kiracıların iflas kanunu hükümleri uyarınca koruma talep etmeleri,
 - Rekabetçi bir kira piyasasının Anel Yapı'nın kiralama oranını etkilemesi,
 - Mevcut kiracıların kira sözleşmelerinin, sözleşme vadesi sonunda yenilenememesi.
- Anel Yapı'nın portföyünde bulunan gayrimenkuller deprem bakımından yüksek riskli bölge olarak sınıflandırılan İstanbul şehrinde bulunmakta olup, Anel Yapı'nın varlıklarının veya projelerinin bulunduğu şehirlerde veya bunların yakın çevresinde meydana gelebilecek şiddetli bir doğal afet

22 Ekim 2021



Anel Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçulu Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat: 14
No: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 270906 Şişli Ofis: 0212 349 84 20
Büyükdere Kurumlar V.D. 478 103 0707
Mersis No: 0478 0036 1878 0011

küresel ya da bölgesel çapta bir kriz oluşması durumunda sektörün olumsuz etkilenmesi söz konusu olabilecektir.

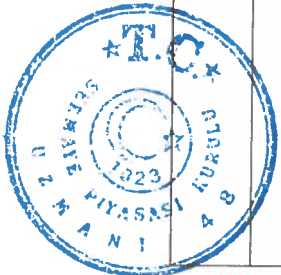
D.1.2.3. Gayrimenkul kiralama sektörüne ilişkin riskler:

- Sektör şirketlerinin portföyünde bulunan gayrimenkulleri gerektiği takdirde hızlı bir şekilde ve istenen fiyatla elden çıkarılamaması sektör şirketlerinin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir, borçluluğunu artırabilir buna bağlı olarak da sektörde daralma görülebilir.
- Döviz kurlarında yaşanabilecek dalgalanmalar sektördeki yatırım iştahını olumsuz etkileyebilir. Bununla birlikte sektör şirketlerinin portföyüne kattığı gayrimenkullerde fiyatlama ve karlılık riski oluşturabilir.
- Kiralar ve gayrimenkullerin değeri genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, artan veya azalan yatırım imkanlarına göre değişiklik gösterebilmekte olup, sektör şirketlerinin sahip olduğu gayrimenkullerin idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı değerinin düşmesi gibi durumların oluşması sektör şirketlerinin karlılığını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir, bu durum sektörde daralmayı beraberinde getirebilir.
- Şirketlerin yatırım yapmayı planladığı arazi ve alanlara ilişkin olarak, hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi kriterlerde yaşanacak olası sorunlar projenin başarılı bir şekilde hayata geçirilmesinde sorunlara yol açabilir. Bu durum sektör şirketlerinin faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz şekilde etkileyebilir.
- Şirketlerin gayrimenkul yatırım projelerinin başarısı, projelerin geliştirileceği arsa ve alanların cazip lokasyonlarda ve yatırım yapılabilir nitelikte olmasıyla birebir ilişkili olup, bu bakımdan yeni gayrimenkul yatırım projeleri geliştirmek için uygun arsa ve alanların tedarikinde yaşanacak sorunlar sektör şirketlerinin faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz şekilde etkileyebilir.
- Sektör şirketleri, gayrimenkul yatırım projelerinin geliştirilmesi aşamasında Türkiye'deki imar mevzuatı, vergi mevzuatı, sermaye piyasası mevzuatı, çevre mevzuatı, sosyal güvenlik mevzuatı başta olmak üzere pek çok yasal düzenlemeye tabi olup, mevzuata aykırı durumların meydana gelmesi, mevzuatın değişmesi veya yeni mevzuatların yürürlüğe girmesi, Sektör şirketlerin faaliyetlerini ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

D.1.2.4. Ortak Sektör Riskleri

- Dünya'da ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi, jeopolitik ve pandemik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini, satışlarını ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Türkiye'de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir.
- Döviz kurlarındaki yükseliş şirketlerin başta döviz cinsinden yükümlülüklerini ve finansman giderlerini, bir yandan da girdi maliyetlerini artırarak şirketlerin faaliyet ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Üretim maliyetlerini doğrudan ve dolaylı olarak etkileyen enerji, petrol

22 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
[Signature]

karşılıyama riski bulunmamaktadır. İhraççının yükümlülüklerini zamanında gerektiği gibi karşılıyaması halinde finansal durumu ve faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

D.1.3.2. Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle İhraççının finansal bir kayba uğraması riskidir. İhraççının kredi riski ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar, ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar, banka mevduatları, devam eden inşaat, taahhüt veya hizmet sözleşmelerinden alacaklar ile finansal yatırımlardan kaynaklanmaktadır. 30.06.2021 dönemi itibarıyla ilişkili taraflardan 7.874.821 TL (31.12.2020: 9.577.545 TL, 31.12.2019: 8.680.938 TL, 31.12.2018: 12.549.451 TL) ticari alacağı, ilişkili olmayan taraflardan 358.747.290 TL (31.12.2020: 222.798.412 TL, 31.12.2019: 212.378.739 TL, 31.12.2018: 363.726.549 TL) ticari alacağı, ilişkili olmayan taraflardan 9.257.539 TL (31.12.2020: 4.292.065 TL, 31.12.2019: 13.685.714 TL, 31.12.2018: 21.172.031 TL) diğer alacağı, bankalarda 51.116.155 TL (31.12.2020: 54.139.584 TL, 31.12.2019: 103.906.698 TL, 31.12.2018: 51.825.946 TL) mevduatı, 970.687.480 TL (31.12.2020: 823.182.676 TL, 31.12.2019: 540.734.004 TL, 31.12.2018: 293.781.541 TL) devam eden inşaat, taahhüt veya hizmet sözleşmelerinden alacakları ve 8.168 TL (31.12.2020: 10.521 TL, 31.12.2019: 3.634 TL, 31.12.2018: 4.792 TL) finansal yatırımları bulunmaktadır. İhraççının 30.06.2021 dönemi itibarıyla vadesi geçmiş ve karşılık ayrılmış ilişkili olmayan taraflardan 1.145.242 TL (31.12.2020: 1.202.765 TL, 31.12.2019: 1.117.593 TL, 31.12.2018: 5.273.235 TL) ticari alacağı, 5.248.443 TL (31.12.2020: 5.248.443 TL, 31.12.2019: 5.248.443 TL, 31.12.2018: 4.581.553 TL) diğer alacağı bulunmaktadır.

D.1.3.3. Likidite Riski

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

D.1.3.4. Piyasa Riski

İhraççının piyasa riski, kur riskinden oluşmaktadır.

D.1.3.4.1. Kur Riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermekte olup, İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla net döviz açığı olması sebebiyle kurlarda artış olması halinde finansal tablolara negatif etkisi olacaktır.

D.1.3.6. Makroekonomik Riskler

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

D.1.3.7. Pandemi Riski

- İhraççı ve bağlı ortaklıklarının hasılatının büyük bir bölümünün yurtdışı gelirlerinden kaynaklanması sebebiyle Dünya'da ve Türkiye'de

22 Ekim 2021



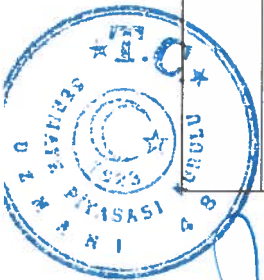
Anele
Elektrik Proje Taahhüt ve Danışmanlık A.Ş.
[Handwritten signature]

		<p>yaşanabilecek salgın hastalıklar ve pandemik gelişmeler, İhraççı ve bağlı ortaklıklarının faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir, buna bağlı olarak İhraççı ve bağlı ortaklıklarının faaliyet gelirlerinde azalma görülebilir.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Covid-19 Pandemisinin önümüzdeki dönemlerdeki seyrine bağlı olarak 2021 yılı gelirlerinin beklentilerin altında gerçekleşme durumu görülebilir. • Covid-19 Pandemisi ile ilgili olarak önümüzdeki dönemlerde yaşanabilecek yeni gelişmeler ve devlet politikaları kapsamında getirilecek yeni düzenlemeler İhraççı ve bağlı ortaklıklarının faaliyetlerine olumsuz yansıyabilir. • İhraççı ve bağlı ortaklıklarının personellerinin söz konusu salgın hastalıklara yakalanması durumunda İhraççı ve bağlı ortaklıklarının faaliyetlerinde aksama ve duraksamalar yaşanabilir. <p>D.1.3.8. Ana pay sahibi ile diğer pay sahiplerinin menfaatlerinin çatışma riski</p> <p>Sermaye artırımını sonrası İhraççının ana pay sahibi Rıdvan Çelikel, ortaklık sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edecektir. Bu pay sahibinin menfaatleri ile diğer pay sahiplerinin menfaatleri çatışabilir, ana pay sahibi, yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, temettü dağıtımı, yeni pay çıkarılması gibi hususları imtiyazlı paylara sahip olması ve pay sahipliği dolayısıyla kontrol edebileceğinden bunun sonucunda diğer pay sahipleri söz konusu uygulamalardan olumsuz etkilenebilir.</p>
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>- İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:</p> <p>Sermaye piyasası mevzuatı dahilinde kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğu bu zararlar mahsup edilinceye kadar İhraççı kar dağıtımını yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımını zorunlu değilse, genel kurul tarafından kar dağıtımını dağıtmama konusunda karar verilebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır.</p> <p>- İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:</p> <p>İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda İhraççının paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.</p> <p>Bunlara ek olarak pay sahipleri, İhraççının kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, İhraççının tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder.</p> <p>Gelecek dönemlerde İhraççı tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları ve ana pay sahibi tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.</p>

22 Ekim 2021

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam	<p>Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda;</p> <p>İhraca ilişkin toplam maliyetin 325.000 TL olacağı tahmin edilmektedir. İhraç ve halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli payların toplamı 65.000.000 TL olup, bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,00500 TL'dir. Bununla birlikte İhraççının hakim ortağı Rıdvan Çelikel'den daha önce sağlanmış olan 26 milyon TL'lik kaynağın</p>
-----	--	---



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçubaşı Çarşısı, Mecidiyeköy Yolu No: 4
Kat: B - Mecidiyeköy - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 279 26 00 Fax: 0212 337 00 00
Sermaye Piyasası Kurumları V.D. 478 103 17 77
Merkezi No: 0478 0030 / 870 00 11

	maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>işbu sermaye artırımında mahsuben kullanılacak olması doğrultusunda, Ortaklığın ihraç ve halka arzdan elde edeceği nihai gelir 38.675.000 TL olacaktır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sermaye Artırım Maliyeti</th> <th>(TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SPK Ücreti (%0,2)</td> <td>130.000</td> </tr> <tr> <td>Borsa Kotasyon Ücreti (%0,03 + BSMV)</td> <td>20.475</td> </tr> <tr> <td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)</td> <td>3.413</td> </tr> <tr> <td>Aracılık Komisyonu (125.000 TL + BSMV)</td> <td>131.250</td> </tr> <tr> <td>Rekabet Kurumu (%0,04)</td> <td>26.000</td> </tr> <tr> <td>Diğer</td> <td>13.862</td> </tr> <tr> <td>Toplam Maliyet</td> <td>325.000</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</td> <td>65.000.000</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Maliyet</td> <td>0,00500</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Sermaye artırımına aracılık edecek İno Yatırım'ın yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri gider bulunmamaktadır.</p>	Sermaye Artırım Maliyeti	(TL)	SPK Ücreti (%0,2)	130.000	Borsa Kotasyon Ücreti (%0,03 + BSMV)	20.475	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)	3.413	Aracılık Komisyonu (125.000 TL + BSMV)	131.250	Rekabet Kurumu (%0,04)	26.000	Diğer	13.862	Toplam Maliyet	325.000	Halka Arz Edilecek Pay Adedi	65.000.000	Pay Başına Maliyet	0,00500
Sermaye Artırım Maliyeti	(TL)																					
SPK Ücreti (%0,2)	130.000																					
Borsa Kotasyon Ücreti (%0,03 + BSMV)	20.475																					
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)	3.413																					
Aracılık Komisyonu (125.000 TL + BSMV)	131.250																					
Rekabet Kurumu (%0,04)	26.000																					
Diğer	13.862																					
Toplam Maliyet	325.000																					
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	65.000.000																					
Pay Başına Maliyet	0,00500																					
E.2 a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	<p>Şirketin 400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 200.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi %32,50 oranında bedelli olarak 65.000.000 TL tutarında mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanılarak nakden karşılanmak suretiyle 265.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.</p> <p>Bedelli sermaye artırımında ihraç edilecek 65.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı 65.000.000 TL olması beklenen sermaye artırımından 325.000 TL olması beklenen masraflar düşüldükten sonra 64.675.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır. İhraççının hakim ortağı Rıdvan Çelikel'den daha önce sağlanmış olan 26.000.000 TL'lik kaynağın işbu sermaye artırımında mahsuben kullanılması doğrultusunda, sermaye artırımından elde edilecek nihai kaynak tutarının 38.675.000 TL olması beklenmektedir.</p> <p>Şirketin özkaynaklarını güçlendirmek üzere yapılacak sermaye artırımından elde edilecek fonun, Şirketin sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanım yerlerine ilişkin yönetim kurulu kararı ve raporunda belirtildiği üzere Şirketin devam etmekte olan projelerinin finansmanında kullanılması planlanmaktadır.</p> <p>Ayrıca daha önce Rıdvan Çelikel'den temin edilen 26 milyon TL'lik tutar da kredi geri ödemeleri ve akreditif ödemesi başta olmak üzere Şirketin devam eden projelerinin finansmanında kullanılmıştır.</p>																				
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Yapılacak sermaye artırımını ile tamamı nakden karşılanmak üzere toplam 65.000.000 TL nominal değerli pay ihraç edilecektir.</p> <p>Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut Şirket ortaklarının %32,50 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL'den kullanılacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olup, izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde yeni pay alma haklarının kullanılmasına başlanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilerek kamuya duyurulacaktır. Bitiş tarihinin resmi tatile denk gelmesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.</p>																				

22 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

İNEO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustepa/ Mh. Mustafa Kemal Yolu Çarşı No: 4
Kat: 5/6 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tel: 0212 331 83 00 Fax: 0212 331 83 06
E-posta: info@inco.com.tr
Sicil No: 272200 / Kurumlar V.D. 478 006 8/87
Bilanço No: 0478 0038 /870 0011

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen Şirket ortakları, yeni pay alma haklarını rüçhan hakkı kupon pazarında satış süresi içinde satabilirler.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nun II-5.2 Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak olup, paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır.

Tasarruf sahiplerine satışın süresi 2 iş günüdür. Tasarruf sahiplerine satış sürecinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

İhraçının A grubu imtiyazlı paylarının tamamına sahip olan Rıdvan Çelikel tarafından rüçhan haklarının tamamının kullanılacağına ilişkin taahhütname verilmiş olmasından dolayı kalan A grubu imtiyazlı pay olmayacaktır.

Paylar, yeni pay alma haklarının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar ise nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımı ve kalan payların Borsa'da halka arzından sonra satılmayan pay kalması halinde, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği madde 25/1-(a) hükmü çerçevesinde, satılmayan paylar 6 iş günü içinde iptal edilecektir.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir. Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BİAŞ, TSPB ve SPK'nın internet sitelerinde yer almaktadır.

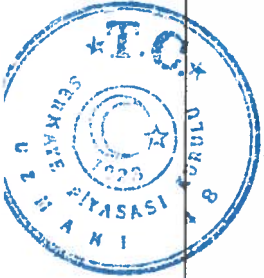
Pay bedelleri, İş Bankası Kartal Ticari Şubesi nezdinde sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan TR42 0006 4000 0011 3920 0215 50 no'lu özel banka hesabına yatırılacaktır.

Sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenecektir. Payların fiziki teslimi söz konusu değildir.

SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum ihraççı veya yetkili kuruluş tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn.'da yer alan esaslar çerçevesinde SPK tarafından onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısımları yayımlanır. Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içerisinde taleplerini geri alma hakkına sahiptir.

İzahnameye İhraççının www.anelgroup.com, İfo Yatırım'ın www.foyatirim.com ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir.

E.4 Çatışan menfaatler de Sermaye artırımını ile birlikte İhraççı şirket olan Anel Elektrik, sermaye elde edecektir. İhraççının hakim ortağı Rıdvan Çelikel'den daha önce sağlanmış



22 Ekim 2021

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

27

İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kulüpçe Mevkii, Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İST
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 351 87 26
Sermaye Piyasası Kurumları V.D. 478 00 0787
Tic. Sic. No: 0478 0034 7870 0011

	dahil olmak üzere halka arzla ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	olan 26 milyon TL İhraççının devam eden projelerinin finansmanında kullanılmış olup, söz konusu tutar işbu sermaye artırımında mahsuben kullanılacaktır. Sermaye artırımından elde edilecek nihai kaynak tutarı olan 38.675.000 TL de İhraççının devam eden projelerinin finansmanında kullanılacaktır. Sermaye artırımına aracılık eden İno Yatırım ise aracılık komisyonu elde edecektir.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççının unvanı Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'dir. İhraççının hakim ortağı Rıdvan Çelikel tarafından sahip olunan paylar karşılığında rüçhan haklarının tamamının kullanılacağına dair taahhütname verilmiştir.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda mevcut ortaklar için sulanma etkisinin oranı %13,90 (negatif), sulanma etkisinin tutarı 0,3191 TL (negatif) olacaktır. İhraççının hakim ortağı Rıdvan Çelikel rüçhan haklarının tamamını kullanacak olup, Rıdvan Çelikel haricindeki diğer pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa'da satılması durumunda sulanma etkisi, halka arz fiyatının henüz belli olmaması nedeniyle hesaplanamamıştır.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Sermaye artırımına aracılık edecek İno Yatırım'ın yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri gider bulunmamaktadır.

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.



28

22 Ekim 2021

İNEO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kırtırcı Mah. İstiklalçiyköy Yolu No: 14
Kat: 3 Beşiktaş/İstanbul - T.C. / İS/İM/14
Tic. Sic. No: 2702000181 - Mers: 08120018100010000000
Tic. Sic. No: 2702000181 - Mers: 081200181000100000000
Mers: 04780030187800011

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

30.06.2021, 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar ile 31.12.2019 yılı bağımsız denetim raporunda yer alan 31.12.2018 (*) yılına ait düzeltmeler, PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

(*) Anel Elektrik, Çelikel Ailesi'nin kontrolü altında olan Anel Telekomünikasyon Elektronik Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin %11,06'sını 27.12.2019 tarihinde, Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş.'nin %5'ini 26.12.2019 tarihinde satın almıştır. Anel Elektrik ve bağlı ortaklıkları ortak kontrole tabi işletme birleşmelerini, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun 21.07.2013 tarihli ilke kararına uygun muhasebe esasları ile finansal tablolarına yansıtılmış bu işlem ilgili şirketlerinin satın alım öncesi ve sonrasında aynı ana ortak tarafından kontrol edilmesinden dolayı ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak tanımlanmış ve "hakların birleştirilmesi" yöntemine uygun bir muhasebe politikası uygulanmıştır.

Ortak kontrol altında gerçekleşen işlemin etkileri, "hakların birleştirilmesi" metoduna göre finansal tablolarda özkaynaklar grubu altına yansıtılmıştır. 31.12.2019 tarihli bağımsız denetim raporu konsolide finansal tablolarında ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihli finansal durum tablosu yeniden düzenlenerek muhasebeleştirilmiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	
Sorumlu Denetçi	Burak Özpoyraz
Adresi	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza B Blok No:48 Kat:9 Beşiktaş/İstanbul
Telefon	0212 326 60 60
Fax	0212 326 60 50
İnternet Adresi	www.pwc.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odası

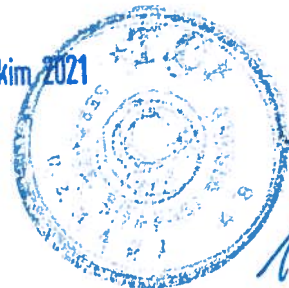
3.2. Bağımsız denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

31.12.2018 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetim şirketi KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olup, 2019 yılında denetim komitesinin pazar araştırmaları sonucunda daha uygun koşullar sunulması üzerine, yönetim kuruluna yapılan öneriler doğrultusunda denetim şirketinin PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olarak belirlenmesine ilişkin karar alınarak söz konusu husus ihraççının 19.09.2019 tarihli olağan genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuş ve kabul edilmiştir.


Anel Elektrik
Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.

22 Ekim 2021

29




INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kıyıdağ Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271231/0001 Fax: 0212 326 60 50
Müşavirlik Kurumları V.11 478 004 787
Tic. Sic. No: 0178 0036 787 0011

Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerinin Etkisi	-62.334.320	-62.334.320	-62.334.320	-62.334.320
Kontrol Gücü Olmayan Paylara İlişkin Satış Opsiyon Değerleme Fonu	0	0	-8.691.856	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	322.853.710	278.170.476	201.605.115	173.780.519
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13.950.112	13.950.112	13.960.750	13.296.782
Diğer Özkaynak Payları	-13.842.938	-13.842.938	-13.842.938	0
Diğer Yedekler	5.853.513	5.851.513	5.851.513	2.393.923
Geçmiş Yıllar Karları	20.624.726	168.857.068	256.199.568	234.865.153
Net Dönem Karı/(Zararı)	-52.969.631	-142.173.131	3.543.334	21.334.415
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-402.001	-5.760.052	1.336.034	23.141.763
TOPLAM KAYNAKLAR	1.977.205.316	1.617.986.298	1.439.141.493	1.292.421.841

(*) Anel Elektrik, Çelikel Ailesi'nin kontrolü altında olan Anel Telekomünikasyon Elektronik Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin %11,06'sını 27.12.2019 tarihinde, Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş.'nin %5'ini 26.12.2019 tarihinde satın almıştır. Anel Elektrik ve bağlı ortaklıkları ortak kontrole tabi işletme birleşmelerini, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun 21.07.2013 tarihli ilke kararına uygun muhasebe esasları ile finansal tablolarına yansıtması bu işlem ilgili şirketlerinin satın alım öncesi ve sonrasında aynı ana ortak tarafından kontrol edilmesinden dolayı ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak tanımlanmış ve "hakların birleştirilmesi" yöntemine uygun bir muhasebe politikası uygulanmıştır.

Ortak kontrol altında gerçekleşen işlemin etkileri, "hakların birleştirilmesi" metoduna göre finansal tablolarda özkaynaklar grubu altına yansıtılmıştır. 31.12.2019 tarihli bağımsız denetim raporu konsolide finansal tablolarında ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihli finansal durum tablosu yeniden düzenlenerek muhasebeleştirilmiştir.

Kar veya Zarar Kısmı (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018 (*)
Finansal Tablo Türü	Konsolide				
Dönem	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018 (*)
Hasılat	390.295.879	449.052.679	739.213.003	1.030.180.634	1.376.310.720
Satışların Maliyeti	-412.671.675	-420.923.841	-804.022.032	-977.907.944	-1.350.800.589
Brüt Kar/(Zarar)	-22.375.796	-28.128.838	-64.809.029	52.272.690	25.510.131
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	-4.292.306	17.790.362	-86.349.274	30.904.504	22.879.204

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

22 Ekim 2020



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kustan, Milli İnci Caddesi, Yolu No 14
Kat: 9, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271990 / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 271990 / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 271990 / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 271990 / Şişli / İstanbul

Finansman Gelir/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)	-3.829.893	25.722.452	-71.768.239	43.118.892	100.391.303
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	-54.554.157	-1.875.153	-138.441.613	294.177	53.268.462
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)	1.720.317	-4.457.624	-4.474.244	2.898.143	-18.574.733
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)	-52.833.840	-6.332.777	-142.915.857	3.192.320	34.693.729
Dönem Karı (Zararı)	-52.833.840	-6.332.777	-142.915.857	3.192.320	34.693.729
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	135.791	-572.222	-742.726	-351.014	13.359.314
Ana Ortaklık Payları	-52.969.631	-5.760.555	-142.173.131	3.543.334	21.334.415

(*) Anel Elektrik, Çelikel Ailesi'nin kontrolü altında olan Anel Telekomünikasyon Elektronik Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin %11,06'sını 27.12.2019 tarihinde, Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş.'nin %5'ini 26.12.2019 tarihinde satın almıştır. Anel Elektrik ve bağlı ortaklıkları ortak kontrole tabi işletme birleşmelerini, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun 21.07.2013 tarihli ilke kararına uygun muhasebe esasları ile finansal tablolarına yansıtmış bu işlem ilgili şirketlerinin satın alım öncesi ve sonrasında aynı ana ortak tarafından kontrol edilmesinden dolayı ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak tanımlanmış ve "hakların birleştirilmesi" yöntemine uygun bir muhasebe politikası uygulanmıştır.

Ortak kontrol altında gerçekleşen işlemin etkileri, "hakların birleştirilmesi" metoduna göre finansal tablolarda özkaynaklar grubu altına yansıtılmıştır. 31.12.2019 tarihli bağımsız denetim raporu konsolide finansal tablolarında ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihli finansal durum tablosu yeniden düzenlenerek muhasebeleştirilmiştir.

RASYOLAR	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	1,20	1,23	1,37	1,52
Likidite Oranı (Dönen Varlıklar – Diğer Alacaklar – Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme)	0,31	0,28	0,42	0,68

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.
22 Ekim 2021



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kültür Mh. Merdivenköy Yolu Çiftlik 4
Kat:8 - Beşiktaş / İstanbul - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 333 28 00 Fax: 0212 333 33 33
Tic. Sic. No: 270920 Kurumlar V.D. 478 003 0787
E-Posta No: 0478 0036 7870 0011

Varlıkları – Stoklar – Peşin Ödenmiş Giderler – Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar – Diğer Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)				
Özkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	0,30	0,38	0,54	0,67
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler / Toplam Kaynaklar	0,77	0,73	0,65	0,60
Özsermaye Karlılığı (Net Kar / Özkaynaklar)	-0,12	-0,32	0,01	0,04
Alacak Tahsil Süresi (Ortalama Ticari Alacaklar/Net Satışlar*365) – Gün	140	112	106	87
Stok Devir Süresi (Ortalama Stoklar / Satışların Maliyeti *365) – Gün	63	56	53	53
Borç Ödeme Süresi (Ortalama Ticari Borçlar / Satışların Maliyeti *365) – Gün	122	100	87	60

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

5. RİSK FAKTÖRLERİ

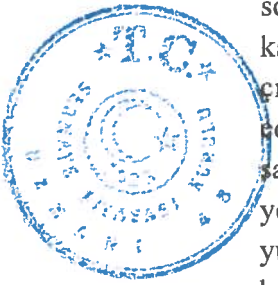
5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

İhraççının ana faaliyet konusu elektrik ve mekanik proje taahhütleri alanında faaliyet göstermek olmakla birlikte, İhraççının bağlı ortaklıklarından Anel Marin aracılığıyla gemi elektrik elektronik projeleri, Anel Yapı aracılığıyla gayrimenkul kiralama, Birleşik Arap Emirlikleri'nde Anel Emirates, Katar'da Anelmep, İngiltere'de Anel Engineering aracılığıyla da elektrik ve mekanik proje taahhüt alanlarında faaliyet göstermektedir.

5.1.1. İhraççı ve bağlı ortaklıklarının proje taahhüt ve gemi elektrik elektronik faaliyetlerine ilişkin riskler:

- Projelere ilişkin sözleşmelerin yabancı para cinsinden düzenlenmesine rağmen, devalüasyon riskinin olduğu ülkelerde sözleşmeye esas dövizin, USD ya da Euro para birimleri karşısında değer kaybetmesi ve böylece gelirlerin azalarak maliyetlerin artması bir risk oluşturmaktadır. Ayrıca bakır, çelik gibi önemli maliyet kalemlerinin dövizdeki artıştan farklı olarak fiyatlarının artabilmesi riski vardır. Döviz kurlarındaki olası artışlara karşı bazı sözleşmelerde, koruyucu hükümler bulunmakta olup, söz konusu hükümlerde, sözleşme kapsamında döviz kurlarındaki artış için bir limit belirlenmekte ve kurlar bu limitin dışına çıktığı takdirde fiyat artışı karşı taraftan alınabilmekte bu sayede kur riski minimize edilebilmektedir. Ayrıca alımların sözleşme para birimiyle olmasına önem verilmekte bu sayede alımların sözleşme gelirleriyle aynı para birimi ile karşılanması ile kur riski bir başka yöntemle azaltılmaktadır. Eğer sözleşmede böyle koruyucu bir hüküm yoksa bu çerçevede yürütülen projelerdeki sözleşmeye esas dövizin diğer para birimlerine karşı değer kaybetmesi durumunda İhraççı ve bağlı ortaklıklarının maliyet ve giderleri artabilir, nakit

22 Ekim 2021



Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.
Anel

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş M. Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İS / İstanbul
Tel: 0212 349 26 00 Fax: 0212 349 26 26
Tic. Sic. No: 270900 / Mersis No: 0478 0034 7870 0011

akımları buna bağılı olarak da finansal durumu olumsuz etkilenebilir.

- Yapılan eksik planlama ya da proje sırasında oluşabilecek problemlere veya öngörülemeyen sebeplere bağılı olarak üstlenilen projenin zamanında sonuçlandırılmaması durumu oluşabilir. Bu gibi durumlara ilişkin bazı sözleşmelerde koruyucu madde olarak süre uzatımına olanak tanınırken, bazı sözleşmelerde iş bitim tarihleri kesindir. Düzenlenen sözleşmelerde işin duraksaması durumunda oluşacak ek masrafların karşılanması ilişkin madde bulunmuyorsa bu durumda genel yönetim giderleri ve maliyetler karşı taraftan talep edilemez. Bu sebeple İhraççı ve bağılı ortaklıklarının yürüttüğü projelerinin herhangi bir sebeple tamamlanma süresinin uzaması İhraççı ve bağılı ortaklıklarının yükümlülük altına alabilir, söz konusu durum maliyetlerde artışa sebep olabilir, bunun sonucunda da İhraççı ve bağılı ortaklıklarının nakit akımı ve finansal durumu buna bağılı olarak da karlılığı olumsuz etkilenebilir.
- İhraççı ve bağılı ortaklıklarının üstlendiği taahhüt projelerinde kullanılan malzemelerin temininde yaşanabilecek aksaklık ve maliyet artışları, İhraççı ve bağılı ortaklıklarının faaliyetlerini ve finansal performansını olumsuz etkileyebilir.
- Teklif aşamasında yapılabilecek maddi hatalar (fiyat ve şartname değerlendirmesi), kontrat-ış tanımlarında gözden kaçabilecek ek yükümlülüklerin olması durumu İhraççı ve bağılı ortaklıklarının giderlerini artırabilir, buna bağılı olarak projenin karlılığında düşüş görülebilir.
- İhraççı ve bağılı ortaklıkları yürüttüğü projeleri uluslararası standartları baz alınarak tamamlamasına rağmen, tamamlanan projelerin öngörülemeyen sebeplerle söz konusu standartları karşılayamaması, projede hata ve eksiliklerin tespit edilmesi durumlarında karşı taraf tamamlanan projenin istenilen standartlara getirilmesini İhraççı ve bağılı ortaklıklarından talep edebilir. Bu gibi durumlar İhraççı ve bağılı ortaklıklarının maliyetlerini artıracak gibi, finansal durumunu ve karlılığını olumsuz etkileyebilir aynı zamanda İhraççı ve bağılı ortaklıkları itibar kaybı yaşayabilir.
- İhraççı ve bağılı ortaklıklarının yürüttüğü projelere ilişkin olarak hak edişlerinin zamanında tahsil edilememesi veya söz konusu hak edişlerin vadesinin uzaması durumunda İhraççı ve bağılı ortaklıklarının nakit akımları negatif etkilenebilir, bu doğrultuda İhraççı ve bağılı ortaklıklarının finansal durumu olumsuz etkilenebilir, işletme sermayesi ihtiyacı oluşabilir.
- İhraççı ve bağılı ortaklıklarının üstlendiği projelerde artış olması ve maliyetler ile hak edişler arasında vade uyumsuzluğu oluşması halinde İhraççı ve bağılı ortaklıkları ek işletme sermayesine ihtiyaç duyabilir.
- 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 bulunmakta olup, şirket faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilebilir.
- Yürütülen projeler kapsamında gereken iş gücü ve şantiye yönetiminin eksik belirlenerek gereğinden az personelle işin sürdürülmeye çalışılması İhraççı ve bağılı ortaklıklarının yürüttüğü projelerin kalitesinin düşmesine sebep olabilir, buna bağılı olarak da İhraççı ve bağılı ortaklıklarının iş alım gücünde olumsuz etki yaratabilir. Bu durum İhraççı ve bağılı ortaklıklarının finansal durumunu ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.



22 Ekim 2021

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kıyıköy Mah. Maslıciğköy Yılı O. 14
Kat: 5 Maslıciğköy - Niğde / İLİTİ
Tic Sic No: 270900 / Şirket Sic No: 270900
Mersis No: 0478 0038 7870 0011

- Sektörde faaliyet gösteren diğer şirketler tarafından sunulan projelerin kalitesi ve sundukları hizmetlerin İhraççı ve bağlı ortaklıklarına benzerliği, İhraççı ve bağlı ortaklıklarının rekabet gücünü düşürebilir, iş alım gücünü ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.
- Libya'da alınmış olan Yeni Trablus Uluslararası Havalimanı projesi ile alakalı olarak kurulmuş olan Anel Dar Libya, Libya'da çıkan iç savaş nedeniyle diğer tüm Türk şirketlerinde olduğu gibi Anel Elektrik'de Libya'daki projeyi bırakarak Türkiye'ye geri dönmüştür. Daha sonra proje işvereni ile yapılan mutabakatla gerek proje gerek şirket için Anel Elektrik'in herhangi bir yükümlülüğü kalmamıştır. Ancak iç savaş sonrası devam eden karışıklıklar ve Anel Dar Libya'ya ulaşamaması nedeniyle şirket tasfiye edilememiş olup, kayıtlarda iz kaydı olarak tutulmaktadır. Bu çerçevede İhraççı ve bağlı ortaklıklarının faaliyet gösterdiği ülkeler veya komşu ülkelerinde görülebilecek iç savaş veya her türlü karışıklıklar İhraççı ve bağlı ortaklıklarının faaliyetlerinin duraksamasına neden olabilir, buna bağlı olarak da finansal durumları ve nakit akışları olumsuz etkilenebilir.
- Gemi elektrik elektronik faaliyetleri kapsamında yürütülen projelerin yüksek teknoloji gerektirmesi nedeniyle Anel Marin'in teknolojik gelişmelere ayak uyduramaması rekabet ve iş alım gücünü düşürebilir, buna bağlı olarak da nakit akımları ve finansal durumunu olumsuz etkilenebilir.

5.1.3. İhraççının bağlı ortaklığı Anel Yapı'nın gayrimenkul kiralama faaliyetlerine ilişkin riskler:

- Anel Yapı, yapmış olduğu kira sözleşmeleri çerçevesinde yaşanacak ekonomik kriz ve dalgalanmalarda, alınacak kiralaların tahsilatlarında gecikmeler, ertelemeler, askıya almalar veya ödememe gibi sorunlarla karşılaşabilir. Bu durum Anel Yapı'nın nakit akışları, finansal durumu ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Covid-19 Pandemisinin oluşturmuş olduğu etkiye bağlı ortak uzaktan çalışma sisteminin yaygınlaşması nedeniyle Anel Yapı'nın kiracısı olan şirketlerin çalıştıkları alanları küçültmesi ya da tamamen çıkması durumunda Anel Yapı'nın nakit akımları buna bağlı olarak da finansal durumu ve karlılığı olumsuz etkilenebilir.
- Kiralar ve gayrimenkullerin değeri genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, artan veya azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik gösterebilmekte olup, Anel Yapı'nın portföyünde bulunan gayrimenkullerin genel ekonomik görünümdeki olumsuz gelişmeler, gayrimenkul piyasasındaki değişiklikler, idari düzenlemeler ve ilgili kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlere bağlı olarak değerlendirme rakamları düşebilir, bu durum Anel Yapı'nın finansal durumunu ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Anel Yapı'nın portföyünde bulunan gayrimenkulleri gerektiği takdirde hızlı bir şekilde ve istenen fiyattan elden çıkartmakta sorun yaşaması durumunda Anel Yapı'nın finansal durumu ve karlılığı olumsuz etkilenebilir, borçlanma yoluna gitmesi gerekebilir.
- Anel Yapı'nın yeni yatırım kararı alması halinde işletme sermayesi ihtiyacında ve finansal borçluluğunda artış görülebilir.
- Anel Yapı'nın sahibi bulunduğu gayrimenkullerden gelir elde etmesi, uygun kiracılara tatmin edici şartlarla kiralamasına ve söz konusu kiracılarla olan ilişkilerini doğru bir şekilde yürütebilmesine bağlı olup, bu çerçevede aşağıdaki hususların gerçekleşmesi



22 Ekim 2021

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

durumunda kira gelirinde düşüş olabilir, bu durum Anel Yapı'nın nakit akımlarını, finansal durumunu ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

- Kiracı sayısında ve doluluk oranındaki düşüşler,
 - Kiracıların iflas kanunu hükümleri uyarınca koruma talep etmeleri,
 - Rekabetçi bir kira piyasasının Anel Yapı'nın kiralama oranını etkilemesi,
 - Mevcut kiracıların kira sözleşmelerinin, sözleşme vadesi sonunda yenilenememesi.
- Anel Yapı'nın portföyünde bulunan gayrimenkuller deprem bakımından yüksek riskli bölge olarak sınıflandırılan İstanbul şehrinde bulunmakta olup, Anel Yapı'nın varlıklarının veya projelerinin bulunduğu şehirlerde veya bunların yakın çevresinde meydana gelebilecek şiddetli bir doğal afet Anel Yapı'nın söz konusu varlıklarını, projelerini veya genel olarak gayrimenkul giderlerini ve dolayısıyla mali durumu ve faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilecektir.

5.1.4. İhraççının diğer bağlı ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin riskler:

İhraççının bağlı ortaklığı Anel Telekom, 2001 yılında İstanbul'da kurulmuş olup, Şirketin ana faaliyet konusu, telekomünikasyon olmakla birlikte mevcut durum itibarıyla bu alanda fiilen yürütülen projesi bulunmamaktadır.

Libya'da alınmış olan Yeni Trablus Uluslararası Havalimanı projesi ile alakalı olarak kurulmuş olan Anel Dar Libya, Libya'da çıkan iç savaş nedeniyle diğer tüm Türk şirketlerinde olduğu gibi Anel Elektrik'de Libya'daki projeyi bırakarak Türkiye'ye geri dönmüştür. Daha sonra proje işvereni ile yapılan mutabakatla gerek proje gerek şirket için Anel Elektrik'in herhangi bir yükümlülüğü kalmamıştır. Ancak iç savaş sonrası devam eden karışıklıklar ve Anel Dar Libya'ya ulaşılamaması nedeniyle şirket tasfiye edilememiş olup, kayıtlarda iz kaydı olarak tutulmaktadır.

5.1.5. Ortak riskler

- İhraççı ve bağlı ortaklıklarının alacaklarının tahsilatında müşteri riskleri oluşabilir, müşterilerin ödeme yükümlülüklerini zamanında yerine getirememesi ya da vadelerin uzamasına bağlı olarak alacak tahsil süresinin öngörülemez sebepler sonucunda uzaması halinde İhraççı ve bağlı ortaklıklarının nakit akımları ve finansal durumu olumsuz etkilenebilir, işletme sermayesi ihtiyacı ve finansal borçluluğu artabilir.
- İhraççı ve bağlı ortaklıklarının faaliyetlerini gerçekleştirmek için ihtiyaç duyduğu nitelikli işgücü kaynağının sürekliliğinin sağlanamaması faaliyetleri olumsuz etkileyebilir.
- Doğal afet, virüs, salgın hastalık ve benzeri durumlar İhraççı ve bağlı ortaklıklarının faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir, söz konusu durumlardan kaynaklı İhraççı ve bağlı ortaklıklarının çalışanlarının yaralanması veya ölümü, Şirketlerin faaliyetlerinde aksamaya yol açabilir, Şirketlerin ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde tazminat yükümlülüğü altına girmesi gibi durumlara neden olabilir, Şirketlerin itibarını olumsuz etkileyebilir.
- Faaliyet ve hizmetlerin müşteri ihtiyaç ve beklentilerini karşılayamaması durumunda İhraççı ve bağlı ortaklıklarının faaliyetleri olumsuz etkilenebilir.
- Döviz kurlarındaki yükseliş İhraççı ve bağlı ortaklıklarının döviz cinsinden kullandığı krediler dolayısıyla Şirketlerin finansman giderlerini artırıp, nakit akımlarını ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.
İmza

22 Ekim 2021 36



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustane Mah. Mendilçukhy Yolu No: 14
5478-1. Kat: Katliye Köyü - Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 318 20 00 Fax: 0212 318 20 00
İçiş Kurumlar V.İ.İ. 478.003.0787
Mersis No: 0478 0030 781 0011

5.2.2. Gemi elektrik elektronik sektörüne ilişkin riskler

- Sektördeki projelerin yüksek teknoloji gerektirmesi nedeniyle teknolojik gelişmelere ayak uydurmak büyük önem arz etmekte olup, bu durum teknolojik gelişmenin gerisinde kalan sektör şirketleri üzerinde risk unsuru oluşturarak söz konusu şirketlerin rekabet gücünü düşürebilir.
- Sektör, ağırlıklı olarak savunma sanayii alanıyla ilgili olması nedeniyle yaşanabilecek bölgesel politik gelişmelerden çabuk etkilenebilecektir.
- Askeri projelerde Millî Savunma Bakanlığı ve Savunma Sanayii Başkanlığı ile çalışıldığı için projelerin durdurulma riski çok düşük olmakla birlikte küresel ya da bölgesel çapta bir kriz oluşması durumunda sektörün olumsuz etkilenmesi söz konusu olabilecektir.

5.2.3. Gayrimenkul kiralama sektörüne ilişkin riskler

- Sektör şirketlerinin portföyünde bulunan gayrimenkulleri gerektiği takdirde hızlı bir şekilde ve istenen fiyatla elden çıkarılmaması sektör şirketlerinin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir, borçluluğunu artırabilir buna bağlı olarak da sektörde daralma görülebilir.
- Döviz kurlarında yaşanabilecek dalgalanmalar sektördeki yatırım iştahını olumsuz etkileyebilir. Bununla birlikte sektör şirketlerinin portföyüne kattığı gayrimenkullerde fiyatlama ve karlılık riski oluşturabilir.
- Kiralar ve gayrimenkullerin değeri genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, artan veya azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik gösterebilmekte olup, sektör şirketlerinin sahip olduğu gayrimenkullerin idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı değerinin düşmesi gibi durumların oluşması sektör şirketlerinin karlılığını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir, bu durum sektörde daralmayı beraberinde getirebilir.
- Şirketlerin yatırım yapmayı planladığı arazi ve alanlara ilişkin olarak, hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi kriterlerde yaşanacak olası sorunlar projenin başarılı bir şekilde hayata geçirilmesinde sorunlara yol açabilir. Bu durum sektör şirketlerinin faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz şekilde etkileyebilir.
- Şirketlerin gayrimenkul yatırım projelerinin başarısı, projelerin geliştirileceği arsa ve alanların cazip lokasyonlarda ve yatırım yapılabilir nitelikte olmasıyla birebir ilişkili olup, bu bakımdan yeni gayrimenkul yatırım projeleri geliştirmek için uygun arsa ve alanların tedarikinde yaşanacak sorunlar sektör şirketlerinin faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz şekilde etkileyebilir.
- Sektör şirketleri, gayrimenkul yatırım projelerinin geliştirilmesi aşamasında Türkiye'deki imar mevzuatı, vergi mevzuatı, sermaye piyasası mevzuatı, çevre mevzuatı, sosyal güvenlik mevzuatı başta olmak üzere pek çok yasal düzenlemeye tabi olup, mevzuata aykırı durumların meydana gelmesi, mevzuatın değişmesi veya yeni mevzuatların yürürlüğe girmesi, Sektör şirketlerin faaliyetlerini ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

5.2.4. Ortak Sektör Riskleri

- Dünya'da ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi, jeopolitik ve pandemik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini, satışlarını ve



22 Ekim 2021

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

38

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçuyu Yolu, Beşlediyeköy Yolu Çatı Katı No: 13
Kat: 8-5 Beşlediyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27 318 20 00 Fax: 0212 333 81 20
E-posta: bilgi@kurumlar.v.d. 478 003 787
Ticaret Sic. No: 0478 0034 7870 0011

karlılığını olumsuz etkileyebilir.

- Türkiye’de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir.
- Döviz kurlarındaki yükseliş şirketlerin başta döviz cinsinden yükümlülüklerini ve finansman giderlerini, bir yandan da girdi maliyetlerini artırarak şirketlerin faaliyet ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Üretim maliyetlerini doğrudan ve dolaylı olarak etkileyen enerji, petrol fiyatları ile birlikte döviz kurlarındaki yükselişler maliyetleri yükselterek şirketlerin karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Döviz kurlarındaki yükselişin başta finansman kaynakları ve ekonomik faaliyetlerde yarattığı olumsuzluklar, yeni projelerin geliştirilmesine engel olmaktadır. Bununla birlikte sektördeki şirketlerin finansman olanaklarına erişimi sınırlandığından, şirketlerin mevcut ve üstleneceği projeler için gerekli finansman imkanları ile maliyetleri yükseldiğinden şirketlerin karlılığı ve faaliyetlerini olumsuz etkilemektedir.
- Sektörde faaliyet gösteren firmaların proje üstlenirken teminat mektubu temininde yaşanan zorluklar firmaları olumsuz etkileyerek maliyetlerini yükseltebilir.
- Sektörde artan rekabet nedeniyle ihale yoluyla üstlenilen işlerde aşırı düşük teklif verilerek projelerin alınması kar marjlarının baskılanmasına, faaliyetlerin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.
- Teklif aşamasında düzenleyici kurumlar tarafından istenen teminat mektuplarının iade sürelerinin uzaması sektördeki şirketlerin banka limitlerini doldurarak, şirketleri ek maliyetlere katlanmak zorunda bırakmakta, ayrıca firmaların teminatlarını etkin kullanma gereksinimlerini ortaya çıkardığından ihalelere girerken şirketlerin ihtiyatlı davranarak bazı potansiyel projelere teklif verememesine ve potansiyel projeleri üstlenememesine neden olabilmektedir.
- Doğal afet, virüs veya salgın hastalık gibi durumların ortaya çıkması başta global olmak üzere ülke ekonomik faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir, sektörde faaliyet gösteren şirketlerin satışları, karlılığı ve finansal durumu olumsuz etkilenebilir, çalışanların yaralanması, ölümü, zarar görmesi şirketlerin faaliyetlerinde aksamaya ve buna bağlı olarak sektörde daralmaya sebep olabilir.
- İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar sektördeki şirketlerin faaliyetlerine olumsuz etki edebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

5.3.1. İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

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

- Halka açık ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar.
- Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.
- Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa



22 Ekim 2021

Anet
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

İNEO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuruluş Yılı: 2007
Kıbrıs Yolu No: 14
Kat: 8. Kat, Mersinliye Köyü - Kızıllı / İS
Tel: 0212 318 20 00 Fax: 0212 318 20 01
Müşteri İlgili Kurumlar V.D. - 478 000 0 007
E-posta: info@ineo.com.tr - 0212 318 20 01

senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine ve ortaklık çalışanlarına kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kar payı ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

- Halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.
- Kar payı, anılan Tebliğ’de öngörülen esaslara uyulmak ve dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.
- Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan finansal tablolar dikkate alınarak hesaplanan “net dağıtılabilir dönem karı” ile TTK ve Vergi Yasaları kapsamında hazırlanan finansal tablolara göre hesaplanan “net dağıtılabilir dönem karı”ndan düşük olan “net dağıtılabilir dönem karı” olarak dikkate alınır ve SPK mevzuatı dahilinde temettü dağıtım işlemleri gerçekleştirilir.
- Sermaye piyasası mevzuatı dahilinde kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile İhraççının geçmiş yıllar zararı bulunduğu bu zararlar mahsup edilinceye kadar İhraççı kar dağıtımını yapamayacaktır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımını zorunlu değilse, genel kurul tarafından kar dağıtımını dağıtmama konusunda karar verilebilir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır.

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

Covid-19 Pandemisi nedeniyle alınan önlemler kapsamında, 17.04.2020 tarihli, 31102 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7244 sayılı “Yeni Koronavirüs (COVID-19) Salgınının Ekonomik ve Sosyal Hayata Etkilerinin Azaltılması Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” uyarınca, kar payı dağıtımına sınırlamalar getirilmiştir.

Bununla birlikte 31.03.2020 tarihinde Ticaret Bakanlığı tarafından kamu iştiraki olanlar hariç, tüm sermaye şirketlerine öz kaynaklarını koruma ve bu doğrultuda 2019 yılı hesap dönemine ilişkin olarak gerçekleştirilecek genel kurul toplantılarında gündeme alınacak nakit kâr payı dağıtımını kararlarını %25 ile sınırlı tutma duyurusu yapılmıştır. Kanun’un 12. maddesi kapsamında Türk Ticaret Kanunu’na eklenen geçici madde ile Ticaret Bakanlığı tarafından yapılan duyuru yasalaştırılmıştır.

5.3.2. İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

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

Bunlara ek olarak pay sahipleri, İhraççının kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, İhraççının tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı

Anet
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.
[Signature]



İNEO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçesme Mahallesi, İncekoy Yolu No: 14
Kat: 9/9, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 / Şişli / İstanbul / T.C.
0212 331 26 00 Fax: 0212 331 26 06
Mersis No: 0170 0030 7870 0011

oranında iştirak eder. İhraççının tasfiyesi halinde ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

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

Sermaye Kazancı: Zaman içinde payın değerinde (alım fiyatına göre) meydana gelen artıştan (payın elden çıkartılması/satılması yoluyla) elde edilen gelirdir. İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle pay fiyatı düşebilir.

5.4. Diğer riskler:

5.4.1. Sermaye Riski

Net finansal borç / toplam özkaynak oranının yüksekliği İhraççının finansal borçlarını ödeme riskini göstermektedir. Net finansal borç, nakit ve nakit benzerlerinin toplam finansal borçlardan (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa vadeli finansal borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları ve uzun vadeli borçlanmaları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla net finansal borç / toplam özkaynak oranı aşağıdadır:

(TL)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Toplam Finansal Borç	496.932.899	419.591.814	321.651.979	213.709.177
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	51.231.806	54.408.574	105.056.111	52.401.730
Net Finansal Borç	445.701.093	365.183.240	216.595.868	161.307.447
Toplam Özkaynak	459.166.094	442.451.012	507.529.697	516.632.139
Net Finansal Borç / Toplam Özkaynak	97,1%	82,5%	42,7%	31,2%

İhraççının finansal borçları 2018 yılında 213,7 milyon TL iken 2019 yılında 2018 yılına göre %50,5 artışla 321,7 milyon TL'ye yükselmiş, 2020 yılında 2019 yılında göre %30,4 artışla 419,6 milyon TL'ye, 30.06.2021 dönemi itibarıyla da 2020 yıl sonuna göre %18,4 artışla 496,9 milyon TL'ye yükselmiştir. 2018 yılında 52,4 milyon TL olan nakit ve nakit benzerleri 2019 yılında 2018 yılına göre %100,5 artışla 105,1 milyon TL'ye yükselmiş olup, 2020 yılında 2019 yılına göre %48,2 düşüşle 54,4 milyon TL'ye, 30.06.2021 döneminde de 2020 yıl sonuna göre %5,8 düşüşle 51,2 milyon TL'ye gerilemiştir. İhraççının net finansal borçları (finansal borçlar – nakit ve nakit benzerleri) ise 2018 yılında 161,3 milyon TL iken 2019 yılında finansal borçluluktaki artışa bağlı olarak 2018 yılına göre %34,3 artışla 216,6 milyon TL'ye, 2020 yılında nakit ve nakit benzerlerindeki düşüş ile birlikte finansal borçluluktaki artışa bağlı olarak 2019 yılına göre %68,6 artışla 365,2 milyon TL'ye, 30.06.2021 döneminde de finansal borçluluktaki artışa bağlı olarak 2020 yıl sonuna göre %22,0 artışla 445,7 milyon TL'ye yükselmiştir.


Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.



22 Ekim 2021


İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçusuz Mah. İstiklal Yolu No: 14
Kat: 9-9/1 Beşiktaş / İstanbul / TÜRKİYE
Tic. Sic. No: 276 000 / Fax: 0212 350 00 00
E-posta: info@infoinvest.com.tr / info@infoinvest.com.tr
Sicil No: 0179 0000 2870 0111

İhraççının net finansal borç / toplam özkaynak oranı da 2018 yılında %31,2 iken 2019 yılında %42,7'ye, 2020 yılında %82,5'e, 30.06.2021 döneminde de %97,1 seviyesine yükselmiştir. Ortaklığın net finansal borcu 30.06.2021 dönemi itibarıyla 445,7 TL olup, 30.06.2021 dönemi itibarıyla 459,2 milyon TL tutarındaki toplam özkaynakları doğrultusunda yükümlülüklerini karşılayamama riski bulunmamaktadır. İhraççının yükümlülüklerini zamanında gerektiği gibi karşılayamaması halinde finansal durumu ve faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

5.4.2. Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle İhraççının finansal bir kayba uğraması riskidir. İhraççının kredi riski ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar, ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar, banka mevduatları, devam eden inşaat, taahhüt veya hizmet sözleşmelerinden alacaklar ile finansal yatırımlardan kaynaklanmaktadır. 30.06.2021 dönemi itibarıyla ilişkili taraflardan 7.874.821 TL (31.12.2020: 9.577.545 TL, 31.12.2019: 8.680.938 TL, 31.12.2018: 12.549.451 TL) ticari alacağı, ilişkili olmayan taraflardan 358.747.290 TL (31.12.2020: 222.798.413 TL, 31.12.2019: 212.378.739 TL, 31.12.2018: 363.726.549 TL) ticari alacağı, ilişkili olmayan taraflardan 9.257.539 TL (31.12.2020: 4.292.065 TL, 31.12.2019: 13.685.714 TL, 31.12.2018: 21.172.031 TL) diğer alacağı, bankalarda 51.116.155 TL (31.12.2020: 54.139.584 TL, 31.12.2019: 103.906.698 TL, 31.12.2018: 51.825.946 TL) mevduatı, 970.687.480 TL (31.12.2020: 823.182.676 TL, 31.12.2019: 540.734.004 TL, 31.12.2018: 293.781.541 TL) devam eden inşaat, taahhüt veya hizmet sözleşmelerinden alacakları ve 8.168 TL (31.12.2020: 10.521 TL, 31.12.2019: 3.634 TL, 31.12.2018: 4.792 TL) finansal yatırımları bulunmaktadır.

Kredi Riski	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklar	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
30.06.2021	7.874.821	358.747.290	0	9.257.539	51.116.155	970.687.480	8.168
31.12.2020	9.577.545	222.798.413	200.981	4.292.065	54.139.584	823.182.676	10.521
31.12.2019	8.680.938	212.378.739	10.935.494	13.685.714	103.906.698	540.734.004	3.634
31.12.2018	12.549.451	363.726.549	3.642.532	21.172.031	51.825.946	293.781.541	4.792

İhraççının 30.06.2021 dönemi itibarıyla vadesi geçmiş ve karşılık ayrılmış ilişkili olmayan taraflardan 1.145.242 TL (31.12.2020: 1.202.765 TL, 31.12.2019: 1.117.593 TL, 31.12.2018: 5.273.235 TL) ticari alacağı, 5.248.443 TL (31.12.2020: 5.248.443 TL, 31.12.2019: 5.248.443 TL, 31.12.2018: 4.581.553 TL) diğer alacağı bulunmaktadır.

5.4.3. Likidite Riski

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



 Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.





INFO

 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Katipçe Mah. Mecidiyeköy Yolu No 14

Kat: 5 Mecidiyeköy - Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0212 319 28 00 Fax: 0212 319 28 28

Elektronik Kurumlar V.D. 478902/07/7

Mersis No: 0478 0036 78 00 011

22 Ekim 2021

Para Birimi (31.12.2019)	Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli Kısımların Kısa Vadeli Kısmı	Uzun Vadeli	Toplam
TL	12,00-28,50	166.094.995	0	0	166.094.995
Avro	4,00-6,80	21.122.531	25.630.072	108.712.938	155.465.541
Toplam		187.217.526	25.630.072	108.712.938	321.560.536

Para Birimi (31.12.2018)	Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli Kısımların Kısa Vadeli Kısmı	Uzun Vadeli	Toplam
TL	29,00-35,00	57.766.736	0	0	57.766.736
Avro	4,50-4,75	5.831.178	26.508.588	117.411.566	149.751.332
GBP	-	192.266	0	0	192.266
Katar Riyali	-	5.781.209	0	0	5.781.209
Toplam		69.571.389	26.508.588	117.411.566	213.491.543

Banka kredilerinin geri ödeme planı ise aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlar (TL)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
1 yıl içerisinde ödenecek	409.445.286	328.156.495	212.847.598	96.079.977
2 – 3 yıl içerisinde ödenecek	34.169.169	29.638.042	27.551.086	21.336.500
3 – 4 yıl içerisinde ödenecek	34.311.413	29.757.569	24.928.540	21.530.970
4 – 5 yıl içerisinde ödenecek	19.007.014	29.885.433	25.141.895	21.728.518
5 yıl ve daha uzun vadeli	0	1.559.960	31.091.417	52.815.578
Toplam	496.932.882	418.997.499	321.560.536	213.491.543

5.4.4. Piyasa Riski

5.4.4.1. Yabancı Para Riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruz kalmaktadır.

İhraççı finansal tablo dönemleri itibarıyla ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini, İsviçre Frangı, Bulgar Levası, Katar Riyali ve Birleşik Arap Emirlikleri Dirhemi para birimleri cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı Para Pozisyonu	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Döviz Varlıkları	40.618.854	25.766.040	18.494.484	52.551.976
Döviz Yükümlülükleri	210.567.876	220.103.791	222.708.763	218.208.767
Net Döviz Pozisyonu	-169.949.022	-194.337.751	-204.214.279	-165.656.791
Kurlarda %10 Artış Olması Halinde Kara Etkisi	-16.994.901	-19.433.774	-20.421.427	-16.565.678


Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.




INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mah. Metdiyeköy Yolu No: 14
Kat: 5/2 Metdiyeköy - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 00
Kapalı Kurumlar V.D. 478 000 000
Mersis No: 0878 0001 878 000 011

22 Ekim 2021

çıkarları ile çelişmesi durumunda verecekleri kararlar azınlık pay sahiplerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççının ticaret unvanı Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret Anonim Şirketi olup, kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	Saray Mahallesi Site Yolu Caddesi No: 5/4 34768 Anel İş Merkezi, Ümraniye/İstanbul
Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	222590-0

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

Anel Elektrik, 07.03.1986 tarihinde Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret Ltd. Şti. unvanıyla 50 yıl süreli olarak kurulmuş olup, söz konusu kuruluş işlemi 12.03.1986 tarih ve 1470 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Şirketin nihai unvanı 26.12.2006 tarihinde Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş. olarak değiştirilmiş, Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Şirketin Süresi" başlıklı 5. maddesi de tadil edilerek şirketin süresi "süresiz" olarak belirtilmiş olup, bu hususlar 04.01.2007 tarihli 6716 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

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

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	Saray Mahallesi Site Yolu Caddesi No: 5/4 34768 Anel İş Merkezi, Ümraniye/İstanbul
Telefon ve Faks Numaraları	Telefon: +90 (216) 636 20 00 Faks: +90 (216) 636 25 00
İnternet Adresi	www.anelgroup.com
KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi	anelelektrik@hs02.kep.tr

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

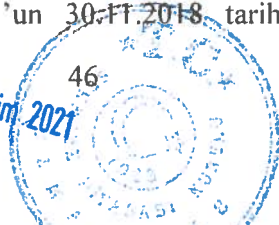
6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

İhraççının bağlı ortaklıklarından Anel Telekom payları 13.09.2005 tarihinde Borsa'da işlem görmeye başlamış olup, Borsa İstanbul'un 30.11.2018 tarihli duyurusu ile Kotasyon


Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

22 Ekim 2021




YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Anı İncirliçköy Yolu No: 14
Kartal / İstanbul / Türkiye - Sayfa 7/151
Tel: +90 216 28 00 100 Fax: 0216 350 8177
E-posta: İletişim Kurumlar V.D. 478 002 817
Sicil No: 0478 0001 / 270 0511

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

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

İhraççının faaliyetleri Ana Sözleşme'sinin "Amaç ve Konu" başlıklı 3. maddesinde detaylı olarak belirtilmiş olmakla birlikte, elektrik ve mekanik proje taahhüdü faaliyetleri İhraççının ana faaliyet konusudur.

Türkiye'de kayıtlı olan Anel Elektrik'in yönetim merkezi Saray Mahallesi Site Yolu Caddesi No: 5/4 34768 Anel İş Merkezi, Ümraniye/İstanbul adresinde bulunmakta olup, ayrıca Katar, Azerbaycan, Rusya ve Hollanda'da şubeleri bulunmaktadır.

İhraççının şube adresleri aşağıda yer almaktadır.

Doha Şubesi: P.O. Box: 21346 Doha – Katar

Azerbaycan Şubesi: C. Cabbarlı 44, Caspian Plaza Kat: 2 D: 4 Bakü – Azerbaycan

Rusya Şubesi: 127422, Rusya Federasyonu, Moskova, Timiryazevskaya street, 1. Business Centre – Premier

Hollanda Şubesi: Transpolisark, Siriusdreef 17-27, 2132 WT Hoofddorp Amsterdam – Hollanda

İhraççının bağlı ortaklıkları mevcut durum itibarıyla elektrik ve mekanik proje taahhüt, gemi elektrik elektronik projeleri ve gayrimenkul kiralama alanlarında faaliyet göstermekte olup, söz konusu bağlı ortaklıklara ilişkin özet bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Bağlı Ortaklıklar	Kuruluş ve Faaliyet Yeri	Faaliyet Alanı	Anel Elektrik'in Şirket Sermayesindeki Payı (%)
Anel Yapı	Türkiye	Gayrimenkul Kiralama	98,39
Anel Marin	Türkiye	Gemi Elektrik Elektronik Projeleri	93,00
Anel Telekom (*)	Türkiye	Telekomünikasyon	96,61
Anel Emirates (**)	Birleşik Arap Emirlikleri	Elektrik ve Mekanik Proje Taahhüt	49,00
Anelmep (**)	Katar	Elektrik ve Mekanik Proje Taahhüt	49,00
Anel Engineering	İngiltere	Elektrik ve Mekanik Proje Taahhüt	100,00
Anel Dar Libya (***)	Libya	Elektrik ve Mekanik Proje Taahhüt	65,00

22 Ekim 2021



Anel Elektrik'in Şirketi
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.
[Signature]

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kırsalpaşa Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 5 Mecidiyeköy - Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 84 26
E-Posta: bilgi@infonv.com.tr
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

(*) İhraççının bağlı ortaklığı Anel Telekom, 2001 yılında İstanbul'da kurulmuş olup, Şirketin ana faaliyet konusu, telekomünikasyon olmakla birlikte mevcut durum itibarıyla bu alanda fiilen yürütülen projesi bulunmamaktadır.

(**) İhraççı Anel Emirates ve Anelmep şirketlerinde %100 oranında kontrol gücüne sahiptir.

(***) Libya'da alınmış olan Yeni Trablus Uluslararası Havalimanı projesi ile alakalı olarak kurulmuş olan Anel Dar Libya, Libya'da çıkan iç savaş nedeniyle diğer tüm Türk şirketlerinde olduğu gibi Anel Elektrik'de Libya'daki projeyi bırakarak Türkiye'ye geri dönmüştür. Daha sonra proje işvereni ile yapılan mutabakatla gerek proje gerek şirket için Anel Elektrik'in herhangi bir yükümlülüğü kalmamıştır. Ancak iç savaş sonrası devam eden karışıklıklar ve Anel Dar Libya'ya ulaşılamaması nedeniyle şirket tasfiye edilememiş olup, kayıtlarda iz kaydı olarak tutulmaktadır.

İhraççının konsolide gelirlerinin ana faaliyet alanlarına göre kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Hasılat (TL)	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Proje Taahhüt	366.342.993	434.526.043	689.837.990	995.170.065	1.337.049.392
Gemi Elektrik Elektronik	15.003.493	5.879.038	31.288.778	6.300.757	10.448.920
Gayrimenkul Kiralama	9.513.529	9.431.416	18.569.937	21.461.334	21.884.876
Enerji	0	654.659	737.134	7.784.200	6.979.073
Telekomünikasyon	0	23.799	7.627	21.610	41.823
Konsolidasyon Düzeltmeleri	-564.136	1.462.276	-1.228.463	-557.332	-93.364
Toplam	390.295.879	449.052.679	739.213.003	1.030.180.634	1.376.310.720

Elektrik – Mekanik Proje Taahhüt Faaliyetleri:

Anel Elektrik, ana faaliyet konusu olan elektrik ve mekanik taahhüt işleri kapsamında bugüne kadar 14 farklı ülkede elektrik ve mekanik sistemlerin uygulama sorumluluğunu tamamlamış olup, Türkiye'de ve Dünya'da, havalimanlarından stadyumlara, raylı sistemlerden veri merkezlerine, hastanelerden otellere, iş merkezlerinden alışveriş merkezlerine uzanan muhtelif projeleri başarıyla tamamlamıştır. Bu projelerin belli başlıları yurt dışında Abu Dhabi, Doha, Tiflis, Batum ve Kahire Uluslararası Havalimanları, Katar Kongre Merkezi, Bakü Olimpiyat Stadyumu, yurtiçinde ise İstanbul Atatürk, Ankara Esenboğa ve İzmir Adnan Menderes Uluslararası Havalimanları, Marmaray Tüp Geçit Projesi, Turkcell Operasyon Merkezleri, Kuyumcukent, Bayrampaşa Forum Alışveriş Merkezi, Four Seasons Bosphorus Otel, Shangri La Otel' dir.

Anel Elektrik yurtiçi ve yurtdışında verdiği elektromekanik proje taahhüt hizmetlerinin yanı sıra, bünyesindeki işletme ve bakım ekibi ile gerek tamamladığı gerekse teklif vererek aldığı projelerde hizmet devamlılığı sağlamaya devam etmiştir.

Anel Elektrik tamamlamış olduğu projeler haricinde bugün itibarıyla 6 değişik ülkede 15 projeye devam etmektedir. Elektrik ve mekanik taahhüt kapsamında olan bu projelerin belli başlıları The University College London Hospital Proton Tedavisi Merkezi Faz 4, Amsterdam Schiphol Havalimanı Yeni İskele, Galataport Salı Pazarı Limanı Projesi, Azerbaycan Vergiler Bakanlığı Genel Merkezi Projesi, İstanbul Modern Sanat Müzesi Binası Projesi, Lusail Plaza Towers (Plot 3&4) Projesi, Semaisma West Projesi, Lusail Katara Hotel Projesi, North Node Projesi, TOGG Gemlik Kampüs Projesi, Al Khor Expressway (P60A) Projesi dir.

Telekomünikasyon Faaliyetleri:

İhraççının bağlı ortaklığı Anel Telekom, 2001 yılında İstanbul'da kurulmuş olup, Şirketin ana faaliyet konusu, telekomünikasyon olmakla birlikte mevcut durum itibarıyla bu alanda fiilen yürütülen projesi bulunmamaktadır.

Enerji Faaliyetleri:

İhraççının bağlı ortaklığı Anel Enerji, 2009 yılında yenilenebilir enerji sektöründe faaliyet göstermek üzere kurulmuş olup, 03.12.2019 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında tasfiyesine karar verilmiştir. Bu çerçevede Anel Enerji'nin 28.06.2021 tarihi itibarıyla tüzel kişiliği sona ermiştir. Anel Enerji'nin Bulgaristan'da bulunan ve faaliyet konusu güneş enerjisi üretimi olan %100 oranında pay sahibi olduğu bağlı ortaklığı Anel BG EOOD'nin 05.05.2021 tarihi itibarıyla tüzel kişiliği sona ermiştir.

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

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Şirket ve bağlı ortaklıkları mevcut durum itibarıyla elektrik ve mekanik proje taahhüt, gemi elektrik elektronik projeleri ve gayrimenkul kiralama alanlarında faaliyet göstermektedir.

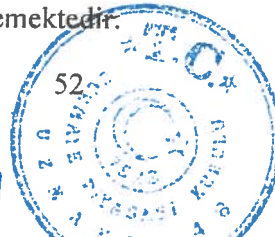
Anel Elektrik (Türkiye) ve bağlı ortaklıkları Anel Engineering (İngiltere), Anel Mep (Katar), Anel Emirates (Birleşik Arap Emirlikleri), şubeleri Anel Amsterdam (Hollanda), Anel Bakü (Azerbaycan) olarak taahhüt sektörü içerisinde mevcutta elektrik ve mekanik taahhüt işleri ile faaliyet göstermektedir. Bahsi geçen şirketler halihazırda altyüklenici konumunda mevcut projelerini sürdürmektedir.

Ayrıca bağlı ortaklık Anel Marin yine taahhüt sektörü içerisinde yer alan gemi elektroniği konusunda faaliyet göstermekte olup, Anel Yapı da gayrimenkul kiralama sektöründe faaliyet göstermektedir.

Gemi elektroniği konusunda Türkiye'de özellikle savunma sanayiine hizmet veren Anel Marin sektörün önde gelenlerindedir. Özel ihtisas gerektiren bir iş olması sebebi ile bu alanda Türkiye'de çok fazla şirket faaliyet göstermemektedir.


Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

22 Ekim 2021




İNEO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş İn. Menkul Değerler Yatırı. No:14
Kıyıköy - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 28 00 00 0213 0000 0000
MERSİ No: 0478 0008 7870 0011

Özellikle havalimanları, raylı sistemler ve spor kompleksleri konusunda geniş tecrübeye sahip olması nedeniyle bu alanlardaki rakipleri arasında önemli bir avantaja sahiptir. Sektörün çok geniş olduğu göz önünde bulundurulduğunda taahhüt alanında her yıl Dünya' nın önde gelen taahhüt şirketlerini belli kriterlere göre sıralayan ENR'ın (Engineering News-Record) yayınladığı "Dünyanın En Büyük 250 Uluslararası Müteahhidi Listesi" nde Anel Elektrik listede yer alan 3 global elektrik ve mekanik taahhüt şirketinden biri oldu. Listedeki 44 Türk şirketi arasında ise 29. sırada yer almak Anel Elektrik' in bu sektörde önemli yer tuttuğunun göstergesidir. (Kaynak: ENR The Top 250 International Contractors – Ağustos 17/24 2020, sayfa 44, www.enr.com)

Gayrimenkul kiralama hususunda Ümraniye de yer alan Anel İş Merkezi ile kiralama faaliyetini sürdüren Anel Yapı şirketimiz kiracıları arasında her biri kendi sektörünün önde gelen firmaları olup doluluk oranlarımız mevcut piyasa koşullarında beklentilerin üzerindedir. Ancak bu sektörde büyüme hedefimiz olmadığı ve yeni yatırım yapmadığımız için sektöründe önemli bir yer tutmamaktayız.

Taahhüt sektöründe faaliyet gösteren şirketler için en önemli hususlardan birisi bitirdiği işlerin büyüklüğü ve çeşitliliğidir. Tamamlanan işler yeni gireceğiniz ihalelerde alacağınız yeterlilikler için en büyük göstergedir. Bu kapsamda Anel Elektrik bugüne kadar tamamladığı Havalimanı, spor kompleksleri, alışveriş merkezleri, büyük iş binaları, fabrika binaları, hastane ve raylı sistemler gibi birçok alanda yeterliliğe sahip olup bu alanlardaki büyük projelere teklif verme kabiliyetine sahiptir. Anel Elektrik'in tamamladığı projelerden elde ettiği denetim ve bilgi birikimi ile birlikte bünyesinde bulunan yetişmiş mühendis ve teknik kadro bir başka avantaj unsurudur. Bugüne kadar iş birliği yaptığı büyük taahhüt firmaları tarafından (Hyundai, Taisei, TAV, CCC, STFA, Doğuş, Tekfen) öncelikli olarak tercih edilir olması bir başka avantajdır. Diğer taraftan projelerin potansiyel malzeme tedarikçileri ile oluşturulmuş olan geçmiş iş ilişkileri nedeniyle uygun vade, kalite ve ikmal süresinde tedarik yapabilme kapasitesi bir başka avantajlı husustur.

Projelere ana müteahhit değil alt yüklenici olarak girmesi, ana işveren ile direk ilişkide bulunmaması, projelerin yapısı gereği nakdi teminat kesintileri ve ödemelerin harcamalar yapıldıktan sonrası gelmesi nedeniyle sıkı bir finansal politika izlenmesini gerektirmesi sadece Anel Elektrik'in değil sektörün bir dezavantajı olmaktadır. Yukarıda bahsedilen malzeme tedarikçileri ile olan geçmiş iş hacmi ve iyi ilişkiler kapsamında bu dezavantajın üstesinden gelinmektedir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi: Şirketin konsolide gelirlerinin ana başlık olarak kırılımı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Hasılat (TL)	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Proje Taahhüt	366.342.993	434.526.043	689.837.990	995.170.065	1.337.049.392
Gemi Elektrik Elektronik	15.003.493	5.879.038	31.288.778	6.300.757	10.448.920
Gayrimenkul Kiralama	9.513.529	9.431.416	18.569.937	21.461.334	21.884.876

22 Ekim 2021

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

Enerji	0	654.659	737.134	7.784.200	6.979.073
Telekomünikasyon	0	23.799	7.627	21.610	41.823
Konsolidasyon Düzeltmeleri	-564.136	1.462.276	-1.228.463	-557.332	-93.364
Toplam	390.295.879	449.052.679	739.213.003	1.030.180.634	1.376.310.720

İhraççının konsolide gelirlerinin ülke bazında dağılımı ise kırılımı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Hasılat (TL)	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Türkiye	109.793.928	146.734.484	277.330.036	96.368.372	77.377.505
Katar	205.792.383	23.413.988	97.077.241	158.762.409	809.702.259
İngiltere	1.219.109	50.551.807	32.016.361	162.258.169	56.117.822
Hollanda	12.035.313	11.943.676	25.429.105	24.097.322	5.769.173
Bulgaristan	0	659.030	755.070	7.784.200	6.972.938
Azerbaycan	20.044.979	37.621.840	84.470.582	5.838.664	0
Birleşik Arap Emirlikleri	41.974.303	179.594.501	223.381.007	575.628.830	420.464.387
Eliminasyon	-564.136	-1.466.647	-1.246.399	-557.332	-93.364
Toplam	390.295.879	449.052.679	739.213.003	1.030.180.634	1.376.310.720

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

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

İşbu izahnamenin 5. bölümünde belirtilen risk unsurları dışında bir unsur yoktur.

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

Taahhüt sektöründe alt yüklenici olarak faaliyet gösteren Anel Elektrik ve bağlı ortaklıkları faaliyet gösterdikleri ülkelerde üstlendikleri projelerle alakalı olarak gerekli yeterliliklere sahiptir. Farklı projelerde gereken özel lisanslar/yeterlilikler söz konusu olduğunda da bu yetkinliklere sahip firmalarla anlaşmalar yapılmakta ve projeler bu firmalarla birlikte gerçekleştirilmektedir.

Anel Elektrik ve bağlı ortaklıklarının tam konsolidasyona dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu teminat – rehin – ipotek – kefalet tutarları finansal rapor dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmiştir.

Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler	ABD Doları	Avro	TL	TL Karşılıkları
30.06.2021	264.200.963	3.579.279	435.631.050	2.772.640.710
31.12.2020	228.193.077	3.581.936	585.879.050	2.293.196.053
31.12.2019	83.652.088	1.311.545	4.050.845	509.683.539
31.12.2018	83.652.088	1.311.545	4.050.845	509.683.539

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.



22 Ekim 2021

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kusturcu Mah. Akademi Yolu No: 14
Kat: 9 M. Kat: 9 - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272800 - Şişli / İstanbul
Büyükdere Kurumlar V.D. 478 000 4/87
Tic. Sic. No: 0478 0036 / 870 0011

Anel Elektrik ve bağıli ortaklıklarının diğere ilişkili taraf şirketleri lehine verilmiş olan teminat – rehin – ipotek – kefalet tutarları 30.06.2021 dönemi itibarıyla 51.380 TL, 2020 ve 2019 yıllarında 286.000 TL olup, 2018 yılında ise bulunmamaktadır.

Anel Elektrik'in kendi tüzel kişiliği lehine vermiş olduğu teminat – rehin – ipotek – kefalet tutarı ise 30.06.2021 dönemi itibarıyla 999.957.553 TL'dir. (31.12.2020: 799.886.152 TL, 31.12.2019: 673.546.740 TL, 31.12.2018: 582.580.393 TL)

TRİK'ler	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Alınan Teminat Mektupları	17.767.609	15.178.048	12.343.569	2.291.725
Alınan Teminat Senetleri	1.641.928	1.641.928	1.549.138	11.272.939
Alınan Teminat Çekleri	507.077	431.502	0	7.110.325
Toplam	19.916.614	17.251.478	13.892.707	20.674.989

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

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

- İNTES İnşaat Sektörü Raporları
- KPMG İnşaat Sektörel Bakış Raporu
- TÜİK GSYH ve İşgücü İstatistikleri
- GYODER Gösterge 2020 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 4. Çeyrek Raporu

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

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

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

GYODER, Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Yonca Apt. C Blok No:151-1 D:43 Zincirlikuyu-Şişli / İstanbul, +90 212 282 53 65, +90 212 325 28 25, www.gyoder.org.tr

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

2019 yılı sonunda Çin'de başlayan ve 2020 yılında tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 Pandemisi ülkemiz ekonomisini etkilediği gibi ağırlıklı olarak iş yapılan, Körfez bölgesini de olumsuz etkilemiştir. Bu bölgede yer alan ülkeler arasındaki bölgesel rekabet ve politik çekişmeler nedeniyle Covid-19 Pandemisi öncesinde artan inşaat sektörü maliyetleri, projelerde yaşanan gecikmeler ve azalan iş potansiyeli gibi zorluklar ile mücadele içerisindeydi.

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.
[Signature]



22 Ekim 2021

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kustupe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:8 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 325 28 25
Tic. Sic. No: 270903/00000001
Mersis No: 0473 0034 78 00 0011

Dünya genelinde hemen hemen tüm sektörleri etkileyen Covid-19 Pandemisinin etkileri mevcut durum itibarıyla azalmış olmakla beraber ülkelerin tedbirli davranmaları nedeniyle üstlenilen projelerde gecikme ve duraklamalara yol açan sosyal mesafe uygulamaları, şantiye ve işçi kamplarında ek güvenlik ve sağlık uygulamaları, işçi, ekipman ve malzeme eksiklikleri temininde yaşanan güçlükler, seyahat kısıtlamaları ve karantina kuralları gibi ilave zorluklar devam etmektedir.

Son yıllarda girilen ve proje üstlenilen Avrupa ülkelerinde de Covid-19 Pandemisinin etkisiyle uygulanan kısıtlamalar, azaltılan çalışma saatleri ve şantiyelere sınırlı sayıda personel alınması gibi uygulamalar nedeniyle gecikme ve duraklamalar yaratacak ve ilave maliyetler oluşturacak durumların oluşması da söz konusu olmuştur.

Bu durumlar nedeniyle oluşan gecikme ve duraklamalar İhraççı ve bağlı ortaklıklarının devam eden projelerini olumsuz yönde etkilemiş ve etkilemeye devam etmektedir. Bu durumu değerlendirme ve etkisini en aza indirmek için İhraççı ve bağlı ortaklıkları yönetimi, alınan önlemleri izleme ve koordine hususlarına dikkat ederek, çalışanların sağlıklarını tehlikeye atmayarak ve projelerin devamını sağlayacak önlemler almaya devam etmektedir.

Faaliyetlerin Covid-19 Pandemisinden minimum etkilenmesi ve çalışanların güvenli bir çalışma ortamına sahip olmalarını sağlamak için teknolojik araçlar ve uzaktan çalışma yazılımlarının yaygın kullanımı sağlanmıştır. Pandemi koşullarının doğması üzerine yeni çalışma şartlarına sağlanan hızlı uyum, yüksek teknoloji kullanımı ve yenilikçi çözümlerin desteklenmesi konusunda hazırlık seviyesinin yüksek olduğunu göstermiştir.

Covid-19 Pandemisi kaynaklı yaşanan zorlukların yanında, işverenler tarafından geciktirilen ödemeler ve Körfez bölgesinde yaygın bir şekilde henüz sonuçlandırılmamış hak talepleri ve değişiklik emirleri de nakit akışlarını ve kar marjlarını aşağı yönlü etkileyebilmektedir. Şirket, bu etkiyi azaltacak önlemleri almaya çalışılmaktadır.

Yukarıda bahsedilen gelişmelerin hali hazırda devam eden projelere yansımaları aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

University College London Hospital Proton Beam Therapy Unit (UCLH PBT4) Projesinde, şantiye tümüyle durdurulmamış olsa da sahada herhangi bir anda çalışabilecek eleman sayısı sınırlandırılmış ve bunun sonucunda da kaçınılmaz bir şekilde projenin tamamlanma tarihinde beklenenin üzerinde uzama yaşanmıştır. Projenin inşaa süreci tamamlanarak geçici kabul alınmış olup, bakım dönemi başlamıştır.

Abu Dhabi International Airport Midfield Terminal Building Projesi, Covid-19 Pandemisinin etkisinin yanında geciken ödemeler ve henüz çözüme kavuşturulamayan değişiklik emirleri nedeniyle bu dönemde durağan bir seyir izlemiştir. %99 oranında tamamlanmış olan projenin nihai hesabının çıkartılmasıyla alakalı olarak işverenle ortak bir noktada buluşamadığı için, sözleşme kapsamında mutabakatsızlığın çözümü amacıyla Birleşik Arap Emirlikleri'nde tahkime başvurulmuş olup, tahkim süreci devam etmektedir.


Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.


22 Ekim 2021


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kutupçehiş Bulvarı No:14
Kat: 9 Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0212 319 26 00 Faks: 0212 319 26 07
Tic. Sic. No: 274983 Kurumlar V.D. 478 03 03 07
Mersis No: 0478 0036 781 0011

Ain Dubai (Bluewaters) Projesi, işverene teslim edilecek duruma gelmiş olup, geçici kabul belgesinin yakın zamanda alınması ile projenin inşa süreci tamamlanacak bakım dönemi başlayacaktır.

Azerbaycan Vergiler Nazırlığı Binası, projenin inşa süreci tamamlanarak geçici kabul aşamasına gelmiş olup, geçici kabul belgesinin yakın zamanda alınması ile projenin inşa süreci tamamlanacak bakım dönemi başlayacaktır.

Galataport Projesi, kısa bir süre duraksama yaşamış olup, süre uzatımı ve ilave maliyetler ile ilgili yapılan görüşmeler çoğunlukla olumlu olarak yürümekte olup, işveren ile yapılan görüşmeler devam etmektedir.

İstanbul Modern Müzesi ve Schiphol Havaalanı Pier A Airside Genişleme Projeleri, projelerde duraksama yaşanmamış; sadece kısa süreler için endirek personelin evden çalışması uygulamaları gerçekleştirilmiştir.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

İhraççının bağlı olduğu herhangi bir grup bulunmamakla birlikte, İhraççının hakim ortağı Rıdvan Çelikel'in ortak olduğu şirketler dolayısıyla ilişkili taraf şirketleri bulunmakta olup, söz konusu şirketlere ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Anel Holding A.Ş. (Anel Holding)

Anel Holding, 31.05.2011 tarihinde holding faaliyetlerinde bulunmak, bu kapsamda başka işletmelere iştirak etmek, onların yatırımlarına katkıda bulunmak amacıyla kurulmuştur. Anel Holding, Anel İş Merkezi'nde faaliyet göstermekte olup, İhraççı, İhraççının bağlı ortaklıkları ve ilişkili taraf şirketlerindeki mali işler, finans, kalite süreçleri, bilgi sistemleri, kurumsal iletişim, iç denetim, ticari işler, satın alma, planlama ve hukuk işlemlerinin sevk, idare ve organizasyonu ve tüm bu süreçlerin yönetiminden yetkilendirilmiş olup, oluşan giderler belli bir sistematik ile katılım payı olarak hizmetten yararlanan şirketlere dağıtılmaktadır.

Anel Holding'in mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Adı-Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Rıdvan Çelikel	850.000	85,00
Avniye Mukaddes Çelikel	50.000	5,00
Mahir Kerem Çelikel	50.000	5,00
Merve Şirin Çelikel	50.000	5,00
Toplam	1.000.000	100,00

Anelsis Mühendislik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. (Anelsis)

Anelsis, 15.05.1986 tarihinde faaliyetlerine başlamış olup, Alçak Gerilim ana dağıtım ve MCC (Motor Control Center) panoları, kompanzasyon ve otomasyon panolarının üretimini gerçekleştirmektedir.


Anel Holding A.Ş.
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.




INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçusuz Mah. Akmerdivanyası Yolu Çarşı No: 4
Kat: 9 / Muradiyeky - Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 271926 / Mers. No: 08170012710000000000
Sicil Sicil Kurumları V.D. 478 003 4/147
Ticaret Sicil No: 0478 0016 / 873 0011

22 Ekim 2021

Epsinom Teknik Hizmetler Ltd. Şti. (Epsinom)

Epsinom, 12.07.2018 tarihinde akıllı bina, alışveriş merkezleri ve sanayi tesislerinin elektromekanik altyapı tesislerinin işletme bakım faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla kurulmuştur. Mevcut durumda, bu faaliyetini yurtiçindeki önemli şirketlere ait bina ve tesislerde yürütmeye devam etmektedir. Merkezi Anel İş Merkezi'nde olup, Anel Elektrik'in benzer konularda ihtiyacı olduğunda destek hizmeti verebilmektedir.

Epsinom'un mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Adı-Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Anelnet	50.000	50,00
Rafiq İbrahimov	50.000	50,00
Toplam	100.000	100,00

Orion O And M Mehdud Mesuliyetli Cemiyeti

Anelnet ve Azerenergoservis MMC ortaklığıyla 2015 yılında kurulan şirket, Azerbaycan'da her türlü bina ve projelerin elektrik ve mekanik servis bakım hizmeti ve tamiri, haberleşme elektrik hatlarının gibi alanda faaliyet göstermektedir.

Orion O And M Mehdud Mesuliyetli Cemiyeti'nin mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Adı-Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (AZN)	Sermaye Payı (%)
Azerenergoservis MMC	3.350	67,00
Anelnet	1.650	33,00
Toplam	5.000	100,00

Çelikel Eğitim Vakfı

Çelikel Eğitim Vakfı, 2006 yılında Rıdvan Çelikel tarafından, sosyal sorumluluk bilinci ile hareket ederek, eğitim, kültür, sağlık, bilimsel araştırma ve geliştirme alanları ile sosyal alanlarda faaliyetlerde bulunmak, eğitimin kalitesini artırmak, çağdaş, akılcı, bilimsel, demokratik niteliklere sahip olarak sürdürülmesini ve yaygınlaşmasını, eğitilmiş birey sayısının artmasını sağlamak, sosyal faaliyetlerde her yaşta bireylerin toplumsal ve ekonomik hataya katılımını sağlayarak, üretkenliklerini desteklemek, söz konusu faaliyetlerden, başta kimsesiz veya ekonomik bakımdan yetersiz çocuklar, zihinsel engelli çocuklar ve yaşlılar olmak üzere, mümkün olan en çok sayıda kişinin yararlanmasını sağlamak, bu nitelikteki faaliyetler ile toplumun üyelerini maddi ve manevi bakımdan destekleyerek, sosyal dayanışmanın gelişmesine ve toplumdaki ekonomik ve sosyal dengenin tesisine katkıda bulunmak, devletin kamu hizmeti yükünü paylaşmak, özellikle çocukların eğitim ve barınması, zihinsel engelli çocukların eğitimi, rehabilitasyonu, tedavisi ve barınması, yaşlıların barınması için her seviye tesis ve kurumlar kurmak ve işletmek amacıyla kurulmuştur. Mevcut durum itibarıyla, eğitim başka olmak üzere amacı doğrultusunda faaliyetlerine devam etmektedir.

Çelikel Eğitim Vakfı'nın mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Adı-Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Rıdvan Çelikel	547.098	100,00
Toplam	547.098	100,00

22 Ekim 2021


Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kadıköy Mah. Akademi Köyü Yolu No:14
Kat:8-Ünvanlıyokdu - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 279 00 İsk. Sic. No: 279 00
Müşteri Hizmetleri V.D. 478 00 8 8787
Tic. Sic. No: 0473 0036 / 878 0011

Bununla birlikte İhraççının şubelerine ilişkin bilgiler de aşağıda yer almaktadır.

Doha Şubesi, P.O. Box: 21346 Doha – Katar

2006 yılında kurulan Katar şube, Katar’da taahhüt sektöründeki MEP (Mechanical, Electrical, Plumbing “Mekanik, Elektrik, Tesisat”) projelerinin yapımında faaliyet göstermektedir.

Azerbaycan Şubesi, C. Cabbarlı 44, Caspian Plaza Kat: 2 D: 4 Bakü – Azerbaycan

2011 yılında kurulan Azerbaycan şube, elektrik ve mekanik taahhüt işleri, enerji projelerinin yapımı, servis ve bakımı, haberleşme elektrik hatlarının çekilmesi gibi alanlarda faaliyet göstermektedir.

Rusya Şubesi, 127422, Rusya Federasyonu, Moskova, Timiryazevskaya street, 1. Business Centre – Premier

2015 yılının Ağustos ayında Rusya’nın başkenti Moskova’da yer alan VTB Arena- Central Dynamo Stadı Projesi alçak gerilim, zayıf akım ve yangın alarm sistemleri işlerinin yapımı için imzalanan ön anlaşmaya istinaden pojenin yapılması için Moskova şehrinde Rusya şubesi kurulmuştur. 2015 yılının Aralık ayında ise Rusya ile Türkiye ilişkilerinde yaşanan gelişmeler nedeniyle proje görüşmeleri ana işveren tarafından sonlandırılmıştır. Rusya şube, olası doğabilecek yeni projelerin yürütülebilmesi için bekletilmektedir.

Hollanda Şubesi, Transpolispark, Siriusdreef 17-27, 2132 WT Hoofddorp Amsterdam – Hollanda

2018 yılında kurulan şube, Hollanda’nın Amsterdam kentinde yer alan Schiphol Havalimanı yeni iskele inşaatının elektrik ve mekanik işlerini üstlenen ABT MEP V.O.F. İş Ortaklığı’na mühendislik, tedarik, insan kaynakları alanlarında hizmet tedarikçisi olarak faaliyet göstermektedir.

İhraççının bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler ve özet veriler ise aşağıda yer almaktadır.

Anelyapı Gayrimenkul A.Ş. (Anel Yapı)

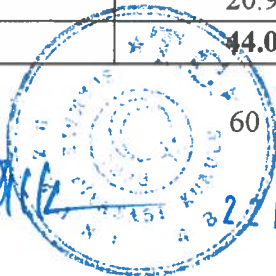
Anel Yapı, Gayrimenkul sektöründe alım-satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, depo, ticari parklar vb. ile ilgili alım-satım, ana müteahhitlik ve proje geliştirme hizmetleri vermek üzere 2007 yılında kurulmuş olup, bu anlamda her türlü inşaat ve inşaat işleri taahhüdünde bulunabilir. İnşaat ve imalat işlerinin gerektirmesi halinde kamulaştırma işlemleri de dahil olmak üzere taşınmaz satın alabilir, intifa hakkı ve üst hakkı tesis edebilir.

İhraççının merkezi, Anel Yapı’nın sahibi olduğu Anel İş Merkezi’nde yer almakta olup, İhraççı Anel Yapı’nın kiracısı konumundadır.

Anel Yapı’nın mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Adı-Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Anel Elektrik	23.100.000	52,50
Anel Telekomünikasyon	20.900.000	47,50
Toplam	44.000.000	100,00

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.



Ekim 2021

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kustape Mh. Maslıdiyakoy Yolu No: 14
Kat: B Beşiktaş/İstanbul - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 26
Tic. Sic. No: 274987 Kurumlar V.D. 478 / 03 6/87
Mersis No: 0478 0036 787 0011

Anel Telekom'un mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Adı-Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Anel Elektrik	48.302.577	96,61
Diğer	1.697.423	3,39
Toplam	50.000.000	100,00

Anel Telekom'a ait özet veriler ise aşağıdaki gibidir.

İlk Yatırım Tarihi	Ticaret Unvanı	Faaliyet Alanı	Aktifler (30.06.2021)	Özkaynaklar (30.06.2021)	Olağan Faaliyetlerden Kar / Zarar (30.06.2021)	Kurulduğu Ülke	Sermaye Taahhüdü
07.01.2003	Anel Telekom	Telekomünikasyon	73.473.246 TL	67.457.299 TL	-374.650 TL	Türkiye	Yoktur.

Anel Emirates General Contracting LLC (Anel Emirates)

Birleşik Arap Emirlikleri (BAE)'nde Abu Dabi emirliği içinde elektrik – mekanik taahhüt işlerinin yapabilmesi için 2010 yılında kurulmuş olup, BAE'de yerel firma statüsündedir.

Anel Emirates'in mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Adı-Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (AED)	Sermaye Payı (%)
Sheikh Hamed Bin Kha	76.500	51,00
Anel Elektrik (*)	73.500	49,00
Toplam	150.000	100,00

(*) Anel Elektrik %100 oranında kontrol gücüne sahiptir.

Anel Emirates'e ait özet veriler ise aşağıdaki gibidir.

İlk Yatırım Tarihi	Ticaret Unvanı	Faaliyet Alanı	Aktifler (30.06.2021)	Özkaynaklar (30.06.2021)	Olağan Faaliyetlerden Kar / Zarar (30.06.2021)	Kurulduğu Ülke	Sermaye Taahhüdü
21.04.2010	Anel Emirates	Elektrik ve Mekanik Proje Taahhüt	753.267.321 TL	93.058.799 TL	-6.567.215 TL	Birleşik Arap Emirlikleri	Yoktur.

Anel Emirates – Dubai Şube

2012 yılında, BAE'de Dubai emirliği içindeki elektrik-mekanik taahhüt işleri için Anel Emirates'in şubesi olarak kurulmuştur.

Anelmep Maintenance and Operations LLC. (Anelmep)

Körfez ülkelerinde gerçekleştirilen büyük projelerin elektromekanik ve endüstriyel sistemlerinin taahhüt, tasarım, uygulama, bakım, onarım ve işletme hizmetlerini vermek üzere 2008 yılında kurulmuştur.


Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

22 Ekim 2021




YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçuoğlu Mah. Maslıyokya Yolu No:14
Kat: B-1 Maslıyokya - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 271998/00000000000000000000
Anonim Kuruluşlar V.D. 478/03/2007
Mersis No: 0179 0034 787 00011

Anelmep'in mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Adı-Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (QAR)	Sermaye Payı (%)
Sheikh Salman Ahmed	558.450	51,00
Anel Elektrik (*)	536.550	49,00
Toplam	1.095.000	100,00

(*) Anel Elektrik %100 oranında kontrol gücüne sahiptir.

Anelmep'e ait özet veriler ise aşağıdaki gibidir.

İlk Yatırım Tarihi	Ticaret Unvanı	Faaliyet Alanı	Aktifler (30.06.2021)	Özkaynaklar (30.06.2021)	Olağan Faaliyetlerden Kar / Zarar (30.06.2021)	Kurulduğu Ülke	Sermaye Taahhüdü
26.08.2008	Anelmep	Elektrik ve Mekanik Proje Taahhüt	1.017.627.844 TL	537.124.837 TL	1.667.765 TL	Katar	Yoktur.

Anel Engineering & Contracting LTD. (Anel Engineering)

İngiltere Londra'da 2017 yılında kurulmuş olup, faaliyetlerine 2018 yılında başlamıştır. NHS (İngiltere Ulusal Sağlık Servisi) bünyesinde faaliyet gösterecek "UCLH Proton Beam Therapy Center" hastanesinin yüklenicisi olan Fransız firması Bouygues'in alt taşeronu olarak, söz konusu hastanenin elektrik – mekanik işlerini üstlenmiştir. Projenin inşaa süreci tamamlanarak geçici kabul aşamasına gelmiş olup, geçici kabul belgesinin yakın zamanda alınması planlanmaktadır. Geçici kabul belgesi ile beraber projenin inşaat süreci tamamlanmış ve bakım dönemi başlamış olacaktır.

Anel Engineering'in sermayesinin tamamı Anel Elektrik'e aittir.

Adı-Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (GBP)	Sermaye Payı (%)
Anel Elektrik	100.000	100,00
Toplam	100.000	100,00

Anel Engineering'e ait özet veriler ise aşağıdaki gibidir.

İlk Yatırım Tarihi	Ticaret Unvanı	Faaliyet Alanı	Aktifler (30.06.2021)	Özkaynaklar (30.06.2021)	Olağan Faaliyetlerden Kar / Zarar (30.06.2021)	Kurulduğu Ülke	Sermaye Taahhüdü
23.03.2017	Anel Engineering	Elektrik ve Mekanik Proje Taahhüt	16.004.476 TL	-149.619.491 TL	-23.714.179 TL	İngiltere	Yoktur.

Anel Dar Libya Constructing & Services LLC. (Anel Dar Libya)

Libya'da alınmış olan Yeni Trablus Uluslararası Havalimanı projesi ile alakalı olarak kurulmuş olan Anel Dar Libya, Libya'da çıkan iç savaş nedeniyle diğer tüm Türk şirketlerinde olduğu

22 Ekim 2021


Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

gibi Anel Elektrik'de Libya'daki projeyi bırakarak Türkiye'ye geri dönmüştür. Daha sonra proje işvereni ile yapılan mutabakatla gerek proje gerek şirket için Anel Elektrik'in herhangi bir yükümlülüğü kalmamıştır. Ancak iç savaş sonrası devam eden karışıklıklar ve Anel Dar Libya'ya ulaşamaması nedeniyle şirket tasfiye edilememiş olup, kayıtlarda iz kaydı olarak tutulmaktadır.

Anel Dar Libya'nın mevcut durum itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Adı-Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (LYD)	Sermaye Payı (%)
Anel Elektrik	650.000	65,00
Dar Libya Consulting&Technological Development (C.E.B)	350.000	35,00
Toplam	1.000.000	100,00

Anel Dar Libya'ya ait özet veriler ise aşağıdaki gibidir.

İlk Yatırım Tarihi	Ticaret Unvanı	Faaliyet Alanı	Aktifler (30.06.2021)	Özkaynaklar (30.06.2021)	Olağan Faaliyetlerden Kar / Zarar (30.06.2021)	Kurulduğu Ülke	Sermaye Taahhüdü
24.06.2010	Anel Dar Libya	Elektrik ve Mekanik Proje Taahhüt	0	0	0	Libya	Yoktur.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi duran varlıkları aşağıda gösterilmiştir.

Maliyet	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Arazi ve Arsalar	0	0	1.510.000	1.475.196
Binalar	7.068.946	7.068.946	8.205.588	8.205.588
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	596.237	502.766	406.856	360.334
Tesis, makine ve cihazlar	54.191.658	45.030.867	87.630.310	77.247.633
Taşıtlar	5.380.540	4.871.089	4.241.484	4.511.865
Demirbaşlar	48.750.050	42.429.758	36.025.926	32.811.734
Özel Maliyetler	416.865	412.165	407.346	405.007
Diğer Maddi Duran Varlıklar	167.761	167.761	265.819	256.643
Toplam	116.572.057	100.483.352	138.693.329	125.274.000

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

22 Ekim 2021



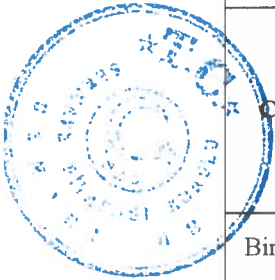
INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kusturcu Mah. Akmerkez 9. Kat No: 14
Kadıköy - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 276 000 FSK 0211 24 84 28
Tic. Sic. No: 276 000 FSK 0211 24 84 28
Tic. Sic. No: 276 000 FSK 0211 24 84 28
Tic. Sic. No: 276 000 FSK 0211 24 84 28

Birikmiş Amortismanlar	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Arazi ve Arsalar	0	0	0	0
Binalar	704.405	633.715	492.336	328.224
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	406.760	330.389	246.964	200.656
Tesis, makine ve cihazlar	45.167.209	36.555.808	42.598.503	33.612.241
Taşıtlar	5.318.218	4.273.696	2.936.944	2.307.181
Demirbaşlar	44.454.200	37.878.372	30.799.133	26.544.052
Özel Maliyetler	409.328	401.967	391.826	384.166
Diğer Maddi Duran Varlıklar	167.761	129.159	217.073	205.780
Toplam	96.627.881	80.203.106	77.682.779	63.582.300

Net Defter Değeri	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Arazi ve Arsalar	0	0	1.510.000	1.475.196
Binalar	6.364.541	6.435.231	7.713.252	7.877.364
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	189.477	172.377	159.892	159.678
Tesis, makine ve cihazlar	9.024.449	8.475.059	45.031.807	43.635.392
Taşıtlar	62.322	597.393	1.304.540	2.204.684
Demirbaşlar	4.295.850	4.551.386	5.226.793	6.267.682
Özel Maliyetler	7.537	10.198	15.520	20.841
Diğer Maddi Duran Varlıklar	0	38.602	48.746	50.863
Toplam	19.944.176	20.280.246	61.010.550	61.691.700

İhraççının 30.06.2021 dönemi itibarıyla sahip olduğu maddi duran varlıklarına ilişkin detaylı bilgiler ise aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler (30.06.2021)								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi / Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Bina (*)	2009	1.550	Türkiye	6.364.541	Yatırım Amaçlı	-	-	-
Yer altı ve yerüstü düzenleri	2007	-	Katar	189.477	Proje Taahhüt Faaliyetleri Amaçlı	-	-	-
Tesis, Makine ve Cihazlar	1997-2020	-	Türkiye, Katar, BAE	8.560.704	Proje Taahhüt Faaliyetleri Amaçlı	-	-	-
Tesis, Makine ve Cihazlar	2017 ve 2018	-	Türkiye	10.673	Gemi Elektrik Elektronik Faaliyetleri Amaçlı	-	-	-
Tesis, Makine	2012-2020	-	Türkiye	453.072	Gayrimenkul Kiralama	-	-	-



22 Ekim 2021

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustora Mah. Mecidiyeköy Yolu 33. Kat
Kağıthane / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 / Şirket Sic. No: 270900 / Mersis No: 081700327000001
Tic. Sic. No: 270900 / Şirket Sic. No: 270900 / Mersis No: 0478003878700011

ve Cihazlar					Faaliyetleri Amaçlı			
Taşıt	2001-2018	-	Türkiye, Katar	62.322	Proje Taahhüt Faaliyetleri Amaçlı	-	-	-
Demirbaş	1998-2020	-	Türkiye, Katar, Bakü, Hollanda, İngiltere, BAE	3.452.756	Proje Taahhüt Faaliyetleri Amaçlı	-	-	-
Demirbaş	2005-2020	-	Türkiye	17.461	Gemi Elektrik Elektronik Faaliyetleri Amaçlı	-	-	-
Demirbaş	2007-2020	-	Türkiye	825.63	Gayrimenkul Kiralama Faaliyetleri Amaçlı	-	-	-
Özel Maliyetler	2005 ve 2017	-	Türkiye	7.537	Gemi Elektrik Elektronik Faaliyetleri Amaçlı	-	-	-

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerde yer alan Anel İş Merkezi'ndeki 42 adet bağımsız bölümün içinde İhraççı ve konsolidasyona tabi şirketlere ait kullanım alanıdır.

İhraççının bağlı ortaklığı Anel Yapı'nın yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin detaylı bilgiler ise aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler (30.06.2021)								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi / Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL) (*)
Anel İş Merkezi	2009	42 adet bağımsız bölüm / 62.382 m ² kapalı alan	İstanbul-Ümraniye	284.500.000	Kiralama Amaçlı	Birden fazla	Değişken	9.028.211
Üzerinde bina bulunan Arsa (Koşuyolu)	2007	394 m ²	İstanbul-Koşuyolu	4.075.000	Kiralama Amaçlı	Avukat Özgür Kaya	2021 yılında kontrat süresi kendiliğinden uzamıştır.	121.468

(*) 2021 yılının ilk altı ayında elde edilen kira gelirleridir.

Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler:

Yoktur.

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.



22 Ekim 2021

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kustanpaşa Mah. Maslak Köyü Yolu Kat: 14
Kavayirli, Beşiktaş - İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 276 20 00 İsk. Sic. No: 276 20 00
Sermaye Kurumlar V.D. 478 Üstü 07/07
Ticaret Sic. No: 0478 0001 / 7870 0011

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

İhraççının 30.06.2021 dönemi itibarıyla bağlı ortaklığı Anel Yapı'nın sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerinde bulunan ipoteklere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

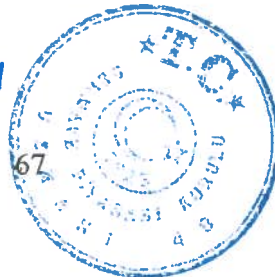
Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Bina- Anel İş Merkezi	1.dereceden İpotek	Akbank T.A.Ş.	Nakti ve Gayrinakti Kredi	10.09.2014	37.200.000 Euro
Bina- Anel İş Merkezi	2.dereceden İpotek	Akbank T.A.Ş.	Nakti ve Gayrinakti Kredi	06.08.2020	20.000.000 TL
Bina- Anel İş Merkezi	3.dereceden İpotek	Akbank T.A.Ş.	Nakti ve Gayrinakti Kredi	06.08.2020	150.000.000 TL
Bina- Anel İş Merkezi	4.dereceden İpotek	Denizbank A.Ş.	Nakti ve Gayrinakti Kredi	26.11.2020	200.000.000 TL
Bina- Anel İş Merkezi	5.dereceden İpotek	Denizbank A.Ş.	Nakti ve Gayrinakti Kredi	27.11.2020	100.000.000 USD
Üzerinde bina bulunan Arsa (Koşuyolu)	1.dereceden İpotek	Denizbank A.Ş.	Nakti ve Gayrinakti Kredi	25.11.2020	80.000.000 TL
Bina- Anel İş Merkezi	6.dereceden İpotek	T. İşbankası A.Ş.	Nakti ve Gayrinakti Kredi	12.03.2021	36.000.000 USD
Bina- Anel İş Merkezi	7.dereceden İpotek	T. İşbankası A.Ş.	Nakti ve Gayrinakti Kredi	29.03.2021	77.000.000 TL

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

İhraççının bağlı ortaklığı Anel Yapı'nın sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değerlerine ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

22 Ekim 2021



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kustaspa Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 8 Mecidiyeköy - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 276 000 Fax: 0212 337 82 00
Mersis No: 34710000000000000000
Ticaret Sic. No: 0478 0036 / 8706011

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Yatırım Amaçlı Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	YAG Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı
Anel İş Merkezi	08.12.2009	284.500.000	03.02.2021 / 2021REV57	Yatırım Amaçlı	171.522.379
Üzerinde bina bulunan Arsa (Koşuyolu)	27.04.2007	4.075.000	03.02.2021 / 2021REV58	Yatırım Amaçlı	2.867.150

İstanbul Ümraniye’de yer alan Anel İş Merkezi ve Koşuyolu’nda yer alan arsaya ilişkin değerlendirme raporları TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi İhraççının maddi olmayan duran varlıkları bilgisayar, muhasebe programları ve yazılımlardan oluşmakta olup, finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Maliyet	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Haklar	8.148.205	7.449.421	7.005.931	6.595.202
Toplam	8.148.205	7.449.421	7.005.931	6.595.202
Birikmiş Amortisman	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Haklar	8.067.360	7.331.402	6.691.019	6.215.332
Toplam		7.331.402	6.691.019	6.215.332
Net Defter Değeri	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Haklar	80.845	118.019	314.912	379.870
Toplam	80.845	118.019	314.912	379.870

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

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi: Yoktur.

Anel İş Merkezi
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.
Tuzla

22 Ekim 2021



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçesme Mah. Meşadilye Köyü Yolu No:14
Kat:8-Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 310 20 00 Fax: 0212 310 34 20
MERSİS No: 0478 003 0001
Mersis No: 0478 0034 780 0011

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

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:
Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:
Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Konsolide		
Finansal Tablo Türü				
Dönem	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018 (*)
DÖNEN VARLIKLAR	1.624.496.435	1.275.969.640	1.056.120.784	950.668.162
Nakit ve Nakit Benzerleri	51.231.806	54.408.574	105.056.111	52.401.730
Finansal Yatırımlar	8.168	10.521	3.634	4.792
Ticari Alacaklar	366.622.111	232.375.958	221.059.677	376.276.000
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7.874.821	9.577.545	8.680.938	12.549.451
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	358.747.290	222.798.413	212.378.739	363.726.549
Diğer Alacaklar	9.164.458	4.405.259	24.534.689	24.728.526
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	0	200.981	10.935.494	3.642.532
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9.164.458	4.204.278	13.599.195	21.085.994
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları	970.687.480	823.182.676	540.734.004	293.781.541
Stoklar	169.860.702	115.783.530	130.589.451	156.044.358
Peşin Ödenmiş Giderler	38.983.556	18.687.326	18.503.741	36.621.428
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	70.681	37.951	529.367	2.280.795


Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

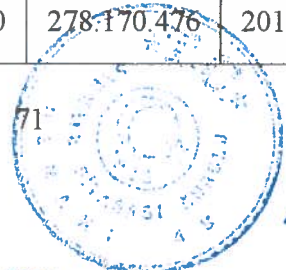
22 Ekim 2021



İNEO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçubaşı Mah. Akademiye Yolu C/10 Kat: 4
06530 Beştepe / Ankara - Türkiye / TR
Tic. Sic. No: 270997 - Şirket Sic. No: 270997
Bilgi Kurumları V.D. 478 000 0107
E-posta: info@ineo.com.tr / 0312 222 2222

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	9.014.057	8.873.582	9.597.017	12.479.388
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	6.970.190	7.183.501	15.886.798	8.335.848
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	165.223.227	141.345.563	163.186.710	148.788.335
Uzun Vadeli Borçlanmalar	87.487.596	90.841.004	108.712.938	117.411.566
Diğer Borçlar	21.148.333	0	0	107.761
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	21.148.333	0	0	107.761
Ertelenmiş Gelirler	0	0	0	34.715
Uzun Vadeli Karşılıklar	14.603.784	14.848.250	20.047.227	27.566.532
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14.603.784	14.848.250	20.047.227	27.566.532
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	41.983.514	35.656.309	34.426.545	3.667.761
ÖZKAYNAKLAR	459.166.094	442.451.012	507.529.697	516.632.139
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	459.568.095	448.211.064	506.193.663	493.490.376
Ödenmiş Sermaye	200.000.000	200.000.000	110.000.000	110.000.000
Sermaye Avansı	26.000.000	0	0	0
Paylara İlişkin Primler	1.498.280	1.498.280	1.498.280	1.431.009
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerinin Etkisi	-65.334.320	-62.334.320	-62.334.320	-62.334.320
Kontrol Gücü Olmayan Paylara İlişkin Satış Opsiyon Değerleme Fonu	0	0	-8.691.856	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	-2.063.357	-1.765.996	-1.595.783	-1.277.105
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm (Kayıpları)</i>	<i>-2.063.357</i>	<i>-1.765.996</i>	<i>-1.595.783</i>	<i>-1.277.105</i>
<i>Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme (Azalışları)</i>	<i>-101.224</i>	<i>-101.224</i>	<i>-101.224</i>	<i>-101.224</i>
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>	<i>-1.962.133</i>	<i>-1.664.772</i>	<i>-1.494.559</i>	<i>-1.175.881</i>
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş	322.853.710	278.170.476	201.605.115	173.780.519

Anelç Elektrik
Elektirik Enerji Taahhüt ve Tic. A.Ş.



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:8-D Blok: Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 220 26 00 Fax: 0212 220 26 20
Tic Sic No: Kurumlar V.D. 478 03 6/87
Mersis No: 0478 0030 7870 0011

Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)				
<i>Yabancı Para Çevrim Farkları</i>	322.753.710	278.170.476	201.605.115	173.780.519
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13.950.112	13.950.112	13.960.750	13.296.782
<i>Yasal Yedekler</i>	13.950.112	13.950.112	13.960.750	13.296.782
Diğer Özkaynak Payları	-13.842.938	-13.842.938	-13.842.938	0
Diğer Yedekler	5.851.513	5.851.513	5.851.513	2.393.923
Geçmiş Yıllar Karları	20.624.726	168.857.068	256.199.568	234.865.153
Net Dönem Karı/(Zararı)	-52.969.631	-142.173.131	3.543.334	21.334.415
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-402.001	-5.760.052	1.336.034	23.141.763
TOPLAM KAYNAKLAR	1.977.205.316	1.617.986.298	1.439.141.493	1.292.421.841

(*) Anel Elektrik, Çelikel Ailesi'nin kontrolü altında olan Anel Telekomünikasyon Elektronik Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin %11,06'sını 27.12.2019 tarihinde, Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş.'nin %5'ini 26.12.2019 tarihinde satın almıştır. Anel Elektrik ve bağlı ortaklıkları ortak kontrole tabi işletme birleşmelerini, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun 21.07.2013 tarihli ilke kararına uygun muhasebe esasları ile finansal tablolarına yansıtması bu işlem ilgili şirketlerinin satın alım öncesi ve sonrasında aynı ana ortak tarafından kontrol edilmesinden dolayı ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak tanımlanmış ve "hakların birleştirilmesi" yöntemine uygun bir muhasebe politikası uygulanmıştır.

Ortak kontrol altında gerçekleşen işlemin etkileri, "hakların birleştirilmesi" metoduna göre finansal tablolarda özkaynaklar grubu altına yansıtılmıştır. 31.12.2019 tarihli bağımsız denetim raporu konsolide finansal tablolarında ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihli finansal durum tablosu yeniden düzenlenerek muhasebeleştirilmiştir.

Şirketin aktif büyüklüğü yıllar itibarıyla üstlenilen projelerin hem fiziksel hem de parasal olarak büyüklüğünün artması, projelerin önemli bir bölümünün yurt dışında olması sebebiyle döviz kurundaki değişimin olumlu etkisi nedeniyle yükselmekte olup, 2018 yılında 1,3 milyar TL olan aktifler 2019 yılında 2018 yılına göre %11,4 artışla 1,4 milyar TL'ye, 2020 yılında da 2019 yılına göre %12,4 artışla 1,6 milyar TL'ye, 30.06.2021 dönemi itibarıyla da 2020 yıl sonuna göre %22,2 artışla 2,0 milyar TL'ye yükselmiştir.

2018 yılı başında devam eden işlerden bakiye kalan kısım 356 milyon USD iken, bu tutar 2018 yılı sonunda 224 milyon USD, 2019 yılı sonunda 137 milyon USD, 2020 yılı sonunda ise 293 milyon USD olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin dönen varlıkları 2018 yılında 950,7 milyon TL iken 2019 yılında 2018 yılına göre %11,1 artışla 1,1 milyar TL'ye, 2020 yılında da 2019 yılına göre %20,8 artışla 1,3 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.06.2021 dönemi itibarıyla da 2020 yıl sonuna göre %27,3 artışla 1,6 milyar



22 Ekim 2021

Anel Elektrik İnşaat ve Tic. A.Ş.

İNFO Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kurtuluş Mah. İnşaatçı Yolu 3. Kat
Kat: 8 - İnşaatçı - Akatlar / Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 310 26 00 Fax: 0212 310 26 28
Hesaplı Kurumlar V.D. 478 U.S.G/87
Versiyon No: 0478 0036 7870 0011

TL'ye yükselmiştir. 30.06.2021 dönemi itibarıyla Şirketin dönen varlıkları toplam aktiflerinin %82,2'sini oluşturmaktadır. Dönen varlıklardaki bu artış, şirketin iş yapabilme kapasitesinin bir göstergesi olarak önem taşımaktadır. Her ne kadar döviz kurundaki artışın etkisi göz ardı edilmese de, buradaki en önemli etken üstlenilen projelerdeki ilerlemenin dönen varlıklara olan olumlu yansımadır.

İhraççının kısa vadeli ticari alacaklarının detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almaktadır. 2018 yılında 376,3 milyon TL olan ticari alacakları 2019 yılında 221,1 milyon TL, 2020 yılında 232,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2021 döneminde ise kısa vadeli ticari alacaklar devam eden projelerin sözleşme maddeleri kapsamında yapılan ve geri ödemesi proje bitiminde olan nakdi teminat kesintilerindeki artış ve döviz kurundaki değişimin etkisiyle 2020 yıl sonuna göre %57,8 artışla 366,6 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu dönemde döviz kurundaki değişim %19 seviyesindedir.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (TL)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Alıcılar	229.804.316	113.197.517	118.789.659	272.007.089
Alacak Senetleri ve Alınan Vadeli Çekler	2.198.942	2.147.838	7.502.294	6.817.804
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	-126.218	-75.602	-412.659	-1.708.723
Gelir Tahakkukları	0	0	5.685.300	51
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kayıpları	-35.426	-30.211	-1.145.483	-2.259.347
Şüpheli Ticari Alacaklar	1.145.242	1.202.765	1.117.593	5.273.235
Eksi: Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı	-1.145.242	-1.202.765	-1.117.593	-5.273.235
İşveren İade Payı Alacakları (*)	126.905.676	107.558.871	81.959.628	88.869.675
İlişkili Taraflardan Alacaklar	7.874.821	9.577.545	8.680.938	12.549.451
Toplam	366.622.111	232.375.958	221.059.677	376.276.000

(*) İnşaat sözleşmelerinde tanımlı işin tamamlanmasından önce veya tamamlanmasına kadar, bazı durumlarda daha uzun süreler zarfında müşteriler tarafından tutulan ve henüz vadesi gelmeyen ticari alacaklar "işveren iade payı alacakları" olarak nitelendirilmektedir.

İhraççının kısa vadeli diğer alacaklarının detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almaktadır. 2018 yılında 24,7 milyon TL olan diğer alacaklar 2019 yılında ilişkili taraflardan diğer alacaklardaki artışa karşılık verilen depozito ve teminatlardaki düşüğe bağlı olarak 2018 yılına göre %0,8 oranında sınırlı düşüşle 24,5 milyon TL'ye gerilemiş olup, 2020 yılında da verilen depozito ve teminatlar, vergi ve SGK alacakları ile birlikte ilişkili taraflardan diğer alacaklardaki düşüğe bağlı olarak 2019 yılına göre %82,0 düşüşle 4,4 milyon TL'ye gerilemiştir. Bu bölümdeki alacaklar verilen depozito ve teminatlar, vergi ve SGK alacakları, ilişkili taraflardan ve personelden alacaklar ile diğer çeşitli alacaklar hesaplarından kaynaklanmakta olup, bu türde değişimler dönemsel olarak normal olmaktadır. 30.06.2021 döneminde kısa vadeli diğer alacaklar 9,2 milyon TL'ye yükselmiş olup, buradaki en önemli etken devam eden teşvikli projeden kaynaklanan birikmiş ve vergi dairesinden iade işlemleri başlamış katma değer vergisi alacağıdır.


Anel
 Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.
 22 Ekim 2021

İNEO
 YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
 Kurumlar Mah. Meşadiyeköy Yolu Çarşı No: 14
 Kat: 9-0 Meşadiyeköy - Şişli / İS. / M. / N.
 T. / M. / 0212 319 20 00 Fax: 0212 319 20 00
 Mersis No: 0478 0030 7870 0011

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar (TL)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Verilen Depozito ve Teminatlar	3.977.505	2.590.989	11.692.017	19.265.862
Personelden Alacaklar	47.815	7.746	4.382	3.981
Şüpheli Diğer Alacaklar	5.248.443	5.248.443	5.248.443	4.581.553
Eksi: Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı	-5.248.443	-5.248.443	-5.248.443	-4.581.553
Diğer Çeşitli Alacaklar	739.888	682.738	441.402	617.814
Vergi ve SGK Alacakları	4.399.250	922.805	1.461.394	1.198.337
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	0	200.981	10.935.494	3.642.532
Toplam	9.164.458	4.405.259	24.534.689	24.728.526

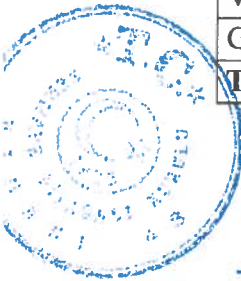
İhraççının stoklarının detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almakta olup, 2018 yılında 156,0 milyon TL olan stoklar, 2019 yılında 2018 yılına göre %16,3 düşüşle 130,6 milyon TL'ye, 2020 yılında da 2019 yılına göre %11,3 düşüşle 115,8 milyon TL'ye gerilemiştir. Stoklardaki değişim tamamlanmakta olan projelerin stoklarının yapılan sarfiyatlarla erimesi, yeni alınan projelerin ise proje başında yaptığı ilk stok yüklemesinden kaynaklanmaktadır. Ayrıca projelerin önemli bir bölümünün yurt dışında olması sebebiyle döviz kurundaki artışın etkisi de ayrı bir etmendir. Genel prensip olarak projelerin ihtiyaçlarına göre stoklar planlanmakta olup, stok devir hızı mümkün olduğunca yüksek tutulmaya çalışılmaktadır. İhraççının stokları, 30.06.2021 döneminde ise 2020 yıl sonuna göre %46,7 artışla 169,9 milyon TL'ye yükselmiştir. Buradaki artışın en önemli sebebi 2020 yılında üstlenilen ve 2021 yılı ilk yarısında ivme kazanan Katar'daki Lusail Plaza Towers (Plot 3&4), Lusail Katara Hotel ve North Node projeleridir.

Stoklar (TL)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
İlk Madde ve Malzeme	169.846.303	115.766.767	130.820.202	156.252.049
Ticari Mallar	14.399	16.763	140.874	163.934
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	0	0	-371.625	-371.625
Toplam	169.860.702	115.783.530	130.589.451	156.044.358

İhraççının kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almakta olup, 2018 yılında 36,6 milyon TL olan peşin ödenmiş giderler 2019 yılında stoklar için verilen avanslar, verilen diğer avanslar ve gelecek aylara ait giderlerdeki düşüşe bağlı olarak 2018 yılına göre %49,5 düşüşle 18,5 milyon TL'ye gerilemiş, 2020 yılında gelecek aylara ait giderlerdeki düşüşe karşılık stoklar için verilen avanslar ile birlikte verilen diğer avanslardaki artışa bağlı olarak 2019 yılında göre %1,0 artışla 18,7 milyon TL'ye, 30.06.2021 döneminde de gelecek aylara ait giderlerdeki sınırlı düşüşe karşılık stoklar için verilen avanslar ve verilen diğer avanslardaki artışa bağlı olarak 2020 yıl sonuna göre %108,6 artışla 39,0 milyon TL'ye yükselmiştir.

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Stoklar İçin Verilen Avanslar	22.041.173	10.083.299	8.195.843	18.025.028
Verilen Diğer Avanslar	14.393.627	3.865.710	2.371.808	9.961.058
Gelecek Aylara Ait Giderler	2.548.756	4.738.317	7.936.090	8.635.342
Toplam	38.983.556	18.687.326	18.503.741	36.621.428

22 Ekim 2021



Anel İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Elektrik Proje Taahhüt ve İnşaat A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçuyu Mahallesi, Mecidiyeköy Yolu O-7
Kat: 9, Mecidiyeköy - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272 319 20 00 Fax: 0212 331 80 20
Bazı Kurumlar V.D. 478 003 11/07
Mersis No: 0478 0031 7870 0011

alan diğer bağı ortaklıklardan Dag-08 OOD ve Golden Sun EOOD şirketlerinin satışı ile birlikte maddi duran varlıklardaki düşüğe bağı olarak 2019 yılına göre %10,7 düşükle 342,0 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.06.2021 dönemi itibarıyla da ertelenmiş vergi varlıklarındaki artışa bağı olarak 2020 yıl sonuna göre %3,1 oranında sınırlı artışla 352,7 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2021 dönemi itibarıyla Şirketin duran varlıkları toplam aktiflerinin %17,8'ini oluşturmaktadır.

İhraççının maddi duran varlıklarının detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almakta olup, 2018 yılında 61,7 milyon TL olan maddi duran varlıklar 2019 yılında 2018 yılına göre %1,1 oranında sınırlı düşükle 61,0 milyon TL'ye gerilemiş, 2020 yılında da Bultaristan yer alan bağı ortaklıklardan Dag-08 OOD ve Golden Sun EOOD şirketlerinin satışına bağı olarak maddi duran varlıklarda düşüş görülmüş olup, 2019 yılına göre %66,8 düşükle 20,3 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.06.2021 döneminde ise tesis, makine ve cihazlardaki sınırlı artışa karşılık binalar ve demirbaşlardaki düşüğe bağı olarak 2020 yıl sonuna göre %1,7 oranında sınırlı düşükle 19,9 milyon tL'ye gerilemiştir.

Maddi Duran Varlıklar (TL)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Arazi ve Arsalar	0	0	1.510.000	1.475.196
Binalar	6.364.541	6.435.231	7.713.252	7.877.364
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	189.477	172.377	159.892	159.678
Tesis, makine ve cihazlar	9.024.449	8.475.059	45.031.807	43.635.392
Taşıtlar	62.322	597.393	1.304.540	2.204.684
Demirbaşlar	4.295.850	4.551.386	5.226.793	6.267.682
Özel Maliyetler	7.537	10.198	15.520	20.841
Diğer Maddi Duran Varlıklar	0	38.602	48.746	50.863
Toplam	19.944.176	20.280.246	61.010.550	61.691.700

Şirketin kısa vadeli yükümlülükleri 2018 yılında 627,0 milyon TL iken 2019 yılında diğer borçlar ile birlikte devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülüklerindeki düşüğe karşılık finansal borçlar ve ertelenmiş gelirlerdeki artışa bağı olarak 2018 yılına göre %22,6 artışla 768,4 milyon TL'ye yükselmiştir. 2020 yılında da ticari borçlar ve kısa vadeli karşılıklardaki düşüğe karşılık finansal borçlar, devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri ve ertelenmiş gelirlerdeki artışa bağı olarak 2019 yılına göre %34,6 artışla 1,0 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.06.2021 dönemi itibarıyla da finansal ve ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri ve ertelenmiş gelirlerdeki artışa bağı olarak 2020 yıl sonuna göre %30,8 artışla 1,4 milyar TL'ye yükselmiştir. 30.06.2021 dönemi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı %68,4 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının kısa vadeli ticari borçlarının detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almakta olup, 2018 yılında 231,0 milyon TL olan ticari borçlar 2019 yılında satıcılar kalemindeki düşüğe karşılık borç senetleri ve verilen vadeli çeklerdeki artışa bağı olarak 2018



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.

76

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuşçeski Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 9 - Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270926 / Şirket Sic. No: 270926 / Mersis No: 0478 0030 7800 0011

yılına göre %2,1 artışla 235,8 milyon TL'ye yükselmiş, 2020 yılında taşeron iade payı borçları ile ilişkili taraflara ticari borçlardaki artışa karşılık satıcılar ile birlikte borç senetleri ve verilen çeklerdeki düşüşe bağlı olarak 2019 yılına göre %12,4 düşüşle 206,6 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.06.2021 döneminde ise satıcılar kalemi ile borç senetleri ve verilen vadeli çeklerdeki artışa bağlı olarak 2020 yıl sonuna göre %66,2 artışla 343,5 milyon TL'ye yükselmiştir.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar (TL)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Satıcılar	238.924.336	131.661.830	144.449.106	175.128.893
Borç Senetleri ve Verilen Vadeli Çekler	44.732.902	12.656.287	57.859.473	29.572.522
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Gideri	-394.384	-295.990	-807.999	-759.990
Gelir Tahakkukları	782.719	952.180	7.644.152	691
Taşeron İade Payı Borçları (*)	39.074.382	33.486.167	26.015.460	24.096.443
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	20.338.894	28.160.246	632.716	2.916.653
Toplam	343.458.853	206.620.720	235.792.908	230.955.212

(*) İnşaat sözleşmelerinde tanımlı işin tamamlanmasından önce veya tamamlanmasına kadar, bazı durumlarda daha uzun süreler zarfında işveren tarafından tutulan ve henüz vadesi gelmeyen ticari borçlar "taşeron iade payı borçları" olarak nitelendirilmektedir.

İhraççının projelerinin bulunduğu duruma göre çalışanlara sağlayan faydalar kapsamındaki borçları dönemsel olarak farklılık gösterebilmektedir. Özellikle projelerin ivme kazandığı dönemdeki artan işçi sayısı ve proje sonlarında kontratları sona eren çalışanların izin ve kıdem tazminatı yükleri bu dalgalanmaya en önemli etken olmaktadır. Aşağıda finansal tablo dönemleri itibarıyla verilen çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçların, 2021 yılındaki artışının en önemli göstergesi, sona gelinen Abu Dhabi Havalimanı projesi personelinin proje sonu tazminatları ile Katar'da 2021 yılı içerisinde yoğunluk kazanan projelerin personel sayısındaki proje planına uygun artışıdır. Bu kapsamda 2018 yılında 7,2 milyon TL olan çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, 2019 yılında 2018 yılına göre %59,0 artışla 11,4 milyon TL'ye yükselmiş, 2020 yılında da 2019 yılına göre %43,8 artışla 16,4 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2021 döneminde de 2020 yıl sonuna göre %120,8 artışla 36,2 milyon TL'ye yükselmiştir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar (TL)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Personele Borçlar	35.177.697	14.794.713	10.279.710	6.293.645
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	973.059	1.580.688	1.107.377	868.447
Toplam	36.150.756	16.375.401	11.387.087	7.162.092

İhraççının kısa vadeli diğer borçlarının detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almakta olup, 2018 yılında 22,1 milyon TL olan diğer borçlar 2019 yılında ödenecek vergi ve harçlardaki artışa karşılık ilişkili taraflara diğer borçlardaki düşüşe bağlı olarak 2018 yılına göre %59,2 düşüşle 9,0 milyon TL'ye gerilemiş, 2020 yılında ise ödenecek vergi ve harçlar ile ilişkili taraflara diğer borçlardaki artışa bağlı olarak 2019 yılına göre %60,2 artışla 14,5 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2021 döneminde de ilişkili taraflara diğer borçlardaki artışa karşılık alınan

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

22 Ekim 2021

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 9 Mecidiyeköy - Sarıyer / İstanbul
Tic. Sic. No: 273196/0001 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 273196/0001 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Mersis No: 047800387800011

(6.253.133,50 x 1,39) özkaynaklar altında “Kontrol Gücü Olmayan Paylara İlişkin Satış Opsiyon Değerleme Fonu” olarak sınıflandırılmıştır.

Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 2020 yılı itibarıyla %27,3 olarak gerçekleşmiştir.

RASYOLAR	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	1,20	1,23	1,37	1,52
Likidite Oranı (Dönen Varlıklar – Diğer Alacaklar – Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları – Stoklar – Peşin Ödenmiş Giderler – Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar – Diğer Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,31	0,28	0,42	0,68
Özkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	0,30	0,38	0,54	0,67
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler / Toplam Kaynaklar	0,77	0,73	0,65	0,60
Özsermaye Karlılığı (Net Kar / Özkaynaklar)	-0,12	-0,32	0,01	0,04
Alacak Tahsil Süresi (Ortalama Ticari Alacaklar/Net Satışlar*365) – Gün	140	112	106	87
Stok Devir Süresi (Ortalama Stoklar / Satışların Maliyeti *365) – Gün	63	56	53	53
Borç Ödeme Süresi (Ortalama Ticari Borçlar / Satışların Maliyeti *365) – Gün	122	100	87	60

Likidite oranları incelendiğinde; İhraççının dönen varlıklarının kısa vadeli yükümlülüklerine olan oranını gösteren cari oran 2018 yılındaki 1,52 seviyesinden 2019 yılında 1,37’ye, 2020 yılında 1,23’e, 30.06.2021 döneminde de 1,20 seviyesine gerilemiştir. Öte yandan dönen varlıklardan diğer alacaklar, devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme varlıkları, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar ve diğer dönen varlıkların çıkarılması sonucu bulunan tutarın kısa vadeli yükümlülüklerle bölünmesiyle hesap edilen likidite oranı ise 2018 yılındaki 0,68 seviyesinden 2019 yılında 0,42’ye, 2020 yılında ise 0,28’e gerilemiş, 30.06.2021 döneminde de 0,31’e yükselmiştir. Bu bilgiler ışığında İhraççının kısa vadeli yükümlülüklerini karşılamakta sorun yaşamadığını ancak sahip olduğu likiditenin kısa vadeli yükümlülüklerini karşılama gücünün her geçen sene azaldığı görülmektedir.

Diğer taraftan, mali yapı oranları, işletmenin ne ölçüde borçla finanse edildiğini ve borçla finansmanının işletme için ne kadar yararlı olduğunu ölçmeye yarar. Mali yapı oranlarıyla,


Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.
22 Ekim 2021
80
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıbrıs Mh. Mersinliyokky Yulu 14
K. 02 0110 20 00 14x 021P 0346424
Tic. Sicil Kurumları V. D. 478 003 0797
Mersis No 0478 0030 7878 0011

işletmenin finansmanında kullanılan yabancı fonların oranı ölçülmeye ve işletmenin gelirleriyle sabit ödemelerini kaç defa karşıladığı belirlenmeye çalışılır.

İhraççının özkaynakların toplam borçlara oranı 2018 yılındaki 0,67 seviyesinden 2019 yılında 0,54'e, 2020 yılında 0,38'e, 30.06.2021 döneminde de 0,30'a gerilemiştir. Kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerdeki artış oranına karşılık özkaynakların artışının daha az olması söz konusu orandaki gerilemenin temel sebebidir.

Yabancı kaynak oranını gösteren kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklara oranı 2018 yılındaki 0,60 seviyesinden 2019 yılında 0,65'e, 2020 yılında 0,73'e, 30.06.2021 döneminde de 0,77'ye yükselmiştir.

İhraççının alacak tahsil süresi 3 – 4,5 ay bandında gerçekleşirken, stok devir süresi 1,5 – 2 ay bandında oluşmuş, borç ödeme süresi ise 2 – 4 ay bandında gerçekleşmiştir.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Kar veya Zarar Kısmı (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	Konsolide				
Finansal Tablo Türü	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018 (*)
Dönem	390.295.879	449.052.679	739.213.003	1.030.180.634	1.376.310.720
Hasılat	-	-	-804.022.032	-977.907.944	-1.350.800.589
Satışların Maliyeti	412.671.675	420.923.841	-804.022.032	-977.907.944	-1.350.800.589
Brüt Kar/(Zarar)	-22.375.796	28.128.838	-64.809.029	52.272.690	25.510.131
Genel Yönetim Giderleri	-14.142.446	-17.574.274	-35.314.770	-42.599.653	-40.723.795
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	112.449.534	40.391.652	87.838.044	112.166.381	104.886.393
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-80.223.598	-33.155.854	-74.063.519	-90.934.914	-66.793.525
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	-4.292.306	17.790.362	-86.349.274	30.904.504	22.879.204
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları/(Kayıpları), Net	-5.215	1.171.611	1.309.592	1.243.679	-38.855
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	521.722	6.928.622	13.560.528	10.820.975	78.006.122
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-54.094	-168.143	-289.085	-121.157	-619.271
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	0	0	0	270.891	164.103
Finansman Gelir/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)	-3.829.893	25.722.452	-71.768.239	43.118.892	100.391.303
Finansman Gelirleri	25.222.106	9.395.607	17.259.431	18.602.050	18.713.390
Finansman Giderleri	-75.946.370	-36.993.212	-83.932.805	-61.426.765	-65.836.231

22 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

INEO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mab. Maslıyıköy Yolu No: 14
06-8 Maslıyıköy - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 271929/000102150218128
Mersis No: 0170 0034 7870 0011

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	-54.554.157	-1.875.153	-138.441.613	294.177	53.268.462
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)	1.720.317	-4.457.624	-4.474.244	2.898.143	-18.574.733
Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	-1.330.595	-7.242	-1.713.760	-1.264.402	-3.471.514
Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	3.050.912	-4.450.382	-2.760.484	4.162.545	-15.103.219
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)	-52.833.840	-6.332.777	-142.915.857	3.192.320	34.693.729
Dönem Karı (Zararı)	-52.833.840	-6.332.777	-142.915.857	3.192.320	34.693.729
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	135.791	-572.222	-742.726	-351.014	13.359.314
Ana Ortaklık Payları	-52.969.631	-5.760.555	-142.173.131	3.543.334	21.334.415

(*) Anel Elektrik, Çelikel Ailesi'nin kontrolü altında olan Anel Telekomünikasyon Elektronik Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin %11,06'sını 27.12.2019 tarihinde, Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş.'nin %5'ini 26.12.2019 tarihinde satın almıştır. Anel Elektrik ve bağlı ortaklıkları ortak kontrole tabi işletme birleşmelerini, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun 21.07.2013 tarihli ilke kararına uygun muhasebe esasları ile finansal tablolarına yansıtılmış bu işlem ilgili şirketlerinin satın alım öncesi ve sonrasında aynı ana ortak tarafından kontrol edilmesinden dolayı ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak tanımlanmış ve "hakların birleştirilmesi" yöntemine uygun bir muhasebe politikası uygulanmıştır.

Ortak kontrol altında gerçekleşen işlemin etkileri, "hakların birleştirilmesi" metoduna göre finansal tablolarda özkaynaklar grubu altına yansıtılmıştır. 31.12.2019 tarihli bağımsız denetim raporu konsolide finansal tablolarında ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihli finansal durum tablosu yeniden düzenlenerek muhasebeleştirilmiştir.

İhraççının hasılatı 2018 yılında 1,4 milyar TL iken, 2019 yılında 2018 yılına göre %25,1 düşüşle 978,0 milyon TL'ye, 2020 yılında 2019 yılına göre %28,2 düşüşle 739,2 milyon TL'ye, 30.06.2021 döneminde de bir önceki yılın aynı döneminde göre %13,1 düşüşle 390,3 milyon TL'ye gerilemiştir. İhraççının hasılatındaki düşüş özellikle Abu Dhabi projesinde sona yaklaşılmaması ve Covid-19 Pandemisinin projeler üzerindeki etkisine bağlı olarak oluşmuştur.

Hasılat (TL)	30.06.2021	%	30.06.2020	%	31.12.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Yurtiçi Satışlar	110.269.040	28,25	142.788.589	31,80	274.295.015	37,11	95.367.229	9,26	75.373.833	5,48
Yurtdışı Satışlar	280.844.996	71,96	301.377.302	67,11	460.630.219	62,31	954.426.661	92,65	1.301.992.240	94,60
Diğer Gelirler	221.091	0,06	5.191.181	1,16	9.254.602	1,25	4.880.718	0,47	164.927	0,01
Satıştan İadeler (-)	-1.039.248	-0,27	-304.393	-0,07	-4.966.833	-0,67	-24.493.974	-2,38	-1.220.280	-0,09
Satış Gelirleri, net	390.295.879	100,00	449.052.679	100,00	739.213.003	100,00	1.030.180.634	100,00	1.376.310.720	100,00

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

22 Ekim 2021



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kusturcu Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İS
Tic Sic No: 271291/2600 Fax: 0212 333 11 20
Sicil Gazetesi Kurumlar V.D. 478 Ü.3 (1/17)
Mersis No: 0179 0030 787 0011

Satışlarının maliyeti kalemi ise 2018 yılında 1,3 milyar TL iken, 2019 yılında 2018 yılına göre %27,6 düşüşle 978,0 milyon TL'ye, 2020 yılında da 2019 yılına göre %17,8 düşüşle 804,0 milyon TL'ye gerilemiştir.

Satışların Maliyeti (TL)	30.06.2021	%	30.06.2020	%	31.12.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Satılan Ticari Mal Maliyeti	-585.425	0,14	-17.964.788	4,27	-17.467.075	2,17	-5.946.753	0,61	-1.479.770	0,11
Satılan Hizmet Maliyeti	-408.649.245	99,03	-399.931.177	95,01	-780.118.652	97,03	-963.720.865	98,55	-1.341.099.743	99,28
Amortisman Giderleri	-3.417.942	0,83	-3.017.314	0,72	-6.422.170	0,80	-8.194.616	0,84	-7.987.066	0,59
İtfa ve Tükenme Payları	19.063	0,00	-10.562	0,00	-14.135	0,00	-45.710	0,00	-234.010	0,02
Satışların Maliyeti	-412.671.675	100,00	-420.923.841	100,00	-804.022.032	100,00	-977.907.944	100,00	-1.350.800.589	100,00

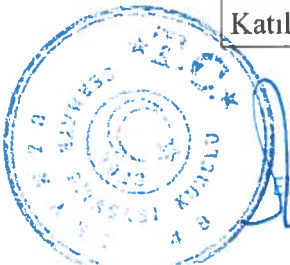
Bu çerçevede İhraççının brüt karı 2018 yılında 25,5 milyon TL iken 2019 yılında 2018 yılına göre %104,9 artışla 52,3 milyon TL'ye yükselmiştir. 2020 yılında ise 64,8 milyon TL'lik brüt zarar oluşmuştur. 30.06.2020 döneminde 28,1 milyon TL'lik brüt kar oluşmuş iken, 30.06.2021 döneminde 22,4 milyon TL'lik brüt zarar görülmüştür.

İhraççının brüt kar marjı 2018 yılında %1,9'dan 2019 yılında %5,1'e yükselmiştir. 2020 yılı ve 30.06.2021 dönemleri itibarıyla tamamlanan projelerin nihai hesaplarından kaynaklanan işveren gider yansıtımları, finansman maliyetlerindeki artış ve yeni başlayan projelerin 2021 yılının ikinci yarısında hız kazanacak olması ana etkenleri altında net dönem zararı oluşmasına bağlı olarak, brüt kar marjı 2020 yılında -%8,8, 30.06.2021 döneminde de -%5,7 olarak gerçekleşmiştir.

İhraççının genel yönetim giderlerinden oluşan faaliyet giderlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almakta olup, 2018 yılında 40,7 milyon TL olan genel yönetim giderleri 2019 yılında personel giderleri, departman katılım payı ve kanunen kabul edilmeyen giderlerdeki artışa bağlı olarak 2018 yılına göre %4,6 artışla 42,6 milyon TL'ye yükselmiş, 2020 yılında ise departman katılım payı ile birlikte seyahat ve konaklama giderlerindeki düşüşe bağlı olarak 2019 yılına göre %17,1 düşüşle 35,3 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.06.2021 döneminde de personel giderleri ile departman katılım paylarındaki düşüşe bağlı olarak bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,5 düşüşle 14,1 milyon TL'ye gerilemiştir. Aynı zamanda 30.06.2020 döneminde oluşan 3,3 milyon TL'lik kanunen kabul edilmeyen giderler de söz konusu dönemde genel yönetim giderlerinin yüksek oluşmasına sebep olmuştur.

Genel Yönetim Giderleri (TL)	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Personel Giderleri	6.926.908	7.162.755	15.893.886	15.378.836	14.517.947
Departman Katılım Payı (*)	3.532.522	4.717.829	10.221.004	14.771.025	13.995.264

22 Ekim 2021



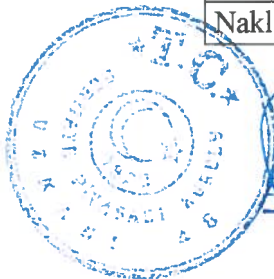
Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

83

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıta E. Mh. Mecidiyeköy Yolu Kat: 8
K: 8 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 272 919 26 00 Fax: 0212 354 84 80
Muhürleşme Kurumları V.D. 478 000 0700
Tic. Sic. No: 0173 0036 787 0011

Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler (**)	559.838	3.311.663	3.466.791	4.147.811	3.318.386
Bilgi İşlem Giderleri	465.276	402.010	1.045.411	1.088.845	1.098.858
Danışmanlık Giderleri	513.832	537.026	823.913	1.090.916	1.517.768
Diğer Giderler	857.389	129.975	1.728.238	1.862.916	183.984
Amortisman Giderleri	180.005	224.126	431.225	491.577	559.740
Dava ve İcra Giderleri	206.472	131.820	413.458	685.871	224.874
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	19.277	40.189	293.216	85.439	187.761
İzin Karşılık Gideri	0	234.701	270.509	0	0
Seyahat ve Konaklama Giderleri	59.573	221.335	263.208	1.837.066	2.066.800
Kira Giderleri	142.234	157.170	239.694	812.442	573.822
Sigorta Giderleri	164.605	60.531	224.217	346.909	426.029
Kıdem Tazminatı Giderleri	514.585	243.146	0	0	1.058.777
Haberleşme Giderleri	0	0	0	0	30.509
Yemek Giderleri	0	0	0	0	160.402
Temizlik Giderleri	0	0	0	0	115.184
Elektrik, Su ve Isınma Giderleri	0	0	0	0	99.192
Araç Kira Giderleri	0	0	0	0	128.900
Aidat Giderleri	0	0	0	0	26.929
Bakım Onarım Giderleri	0	0	0	0	81.658
İtfa ve Tükenme Payı Giderleri	0	0	0	0	34.414
Araç Giderleri	0	0	0	0	43.597
Marka ve Tescil Giderleri	0	0	0	0	86.099
Temsil Ağırılama Giderleri	0	0	0	0	66.474
Nakliye Giderleri	0	0	0	0	43.717

22 Ekim 2021



Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustanpaşa Mah. Beşiriyüküğü Yolu C-10 Kat: 9/3 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271928/00000000000000000000
Tic. Sic. No: 271928/00000000000000000000
Mersis No: 0478 0034 7870 0011

Reklam ve İlan Giderleri	0	0	0	0	10.430
Kargo Giderleri	0	0	0	0	14.854
Banka Giderleri	0	0	0	0	2.346
Kırtasiye Giderleri	0	0	0	0	3.352
Taşeron İşçilik Giderleri	0	0	0	0	45.728
Toplam	14.142.446	17.574.275	35.314.770	42.599.653	40.723.795

(*) İhraççı ve bağlı ortaklıklarının mali işler, finans, kalite süreçleri, bilgi sistemleri, kurumsal iletişim, iç denetim, ticari işler, satın alma, planlama ve hukuk işlemlerinin sevk, idare ve organizasyonu ve tüm bu süreçlerin yönetiminden Şirket'imiz İç Yönergesi ile Anel Holding A.Ş. yetkilendirilmiş olup, oluşan giderler belli bir sistematik ile katılım payı olarak hizmetten yararlanan şirketlere dağıtılmaktadır.

(**) 6736 Sayılı "Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına İlişkin Kanun" kapsamında yapılan taksit ödemeleri, bağış ve yardımlardan oluşmaktadır.

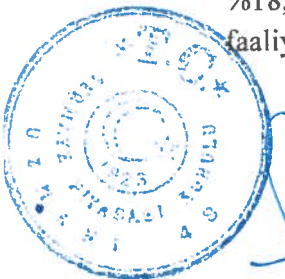
İhraççının esas faaliyetlerinden diğer gelirlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmiş olup, ağırlıklı olarak esas faaliyetlere ilişkin kur farkı gelirlerinden oluşmaktadır. 2018 yılında 104,9 milyon TL olan esas faaliyetlerden diğer gelirler 2019 yılında konusu kalmayan karşılıklardaki düşüşe karşılık esas faaliyetlerden kur farkı gelirleri ile birlikte diğer gelir ve karlardaki artışa bağlı olarak 2018 yılına göre %6,9 artışla 112,2 milyon TL'ye yükselmiş, 2020 yılında da esas faaliyetlerden kur farkı gelirleri, konusu kalmayan karşılıklar ile birlikte diğer gelir ve karlardaki düşüşe bağlı olarak 2019 yılına göre %21,7 düşüşle 87,8 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.06.2021 döneminde de esas faaliyetlere ilişkin kur farkı gelirlerindeki artışa bağlı olarak bir önceki yılın aynı dönemine göre %178,4 artışla 112,4 milyon TL'ye yükselmiştir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (TL)	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Esas Faaliyetlere İlişkin Kur Farkı Gelirleri (*)	111.563.069	39.211.472	85.203.372	96.081.719	92.017.763
Konusu Kalmayan Karşılıklar	470.362	196.778	511.226	6.212.238	8.146.884
Diğer Gelir ve Karlar	416.106	983.402	2.123.446	9.872.424	4.721.746
Toplam	112.449.534	40.391.652	87.838.044	112.166.381	104.886.393

(*) Ticari alacak ve borçlarda meydana gelen kur farkı gelirdir.

İhraççının esas faaliyetlerinden diğer giderlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmiş olup, ağırlıklı olarak esas faaliyetlere ilişkin kur farkı giderlerinden oluşmaktadır. 2018 yılında 66,8 milyon TL olan esas faaliyetlerden diğer giderler 2019 yılında 2018 yılına göre %36,1 artışla 90,9 milyon TL'ye yükselmiş, 2020 yılında ise 2019 yılına göre %18,6 düşüşle 74,1 milyon TL'ye gerilemiştir. Esas faaliyetlerden diğer gelirlerdeki düşüş esas faaliyetlere ilişkin kur farkı giderlerindeki düşüşe bağlı olarak oluşmuştur. 30.06.2021

22 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Teahhüt ve Tic. A.Ş.

85

INEO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Kuruluş Yılı: 2007
Kırsaklı Mah. Karşıyaka Yolu Cad.
No: 8 - Karşıyaka - İZMİR / TÜRKİYE
Tic. Sic. No: 271928/00015 - Fax: 0212 371 11 22
E-posta: info@ineo.com.tr - Web: www.ineo.com.tr
Mersis No: 0478 0036 7870 0001

İhraççının yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almakta olup, 2018 ve 2020 yıllarındaki tutarlar bağlı ortaklık tasfiyesi, 2019 yılındaki tutar ise Gaziantep’de bulunan tarlanın satışı kaynaklı oluşmuştur. 2018 yılında 0,6 milyon TL olan yatırım faaliyetlerinden giderler 2019 yılında 2018 yılına göre %80,4 düşüşle 0,1 milyon TL’ye gerilemiş, 2020 yılında ise 2019 yılında göre %138,6 artışla 0,3 milyon TL’ye yükselmiştir. 30.06.2021 döneminde de bir önceki yılın aynı dönemine göre %67,8 düşüşle 0,05 milyon TL’ye gerilemiştir.

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (TL)	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Zararı	0	0	0	119.999	0
Finansal Yatırım Satış Zararı	2.599	0	0	1.158	3.130
Bağlı Ortaklık Tasfiye Zararı (*)	0	0	219.959	0	587.172
Duran Varlık Satış Zararları	51.495	168.143	69.126	0	28.969
Toplam	54.094	168.143	289.085	121.157	619.271

(*) İlgili tutarlar bağlı ortaklık tasfiye zararlarına ilişkin tutarlardan oluşmaktadır. 2018 yılında Tasfiye Halinde Doğa Çevre Teknolojileri ve Mamulleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. tasfiye olmuş olup, söz konusu Şirket Anel Telekom’un %20 oranında pay sahibi olduğu bağlı ortaklığıydı. 2020 yılında Tasfiye Halinde E-Sistem Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş. tasfiye olmuş olup, söz konusu Şirket Anel Telekom’un %99,99 oranında pay sahibi olduğu bağlı ortaklığıydı.

İhraççının finansman gelirlerinin detayı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almakta olup, ağırlıklı olarak kur farkı ve faiz gelirlerinden oluşmaktadır. 2018 yılında 18,7 milyon TL olan finansman gelirleri 2019 yılında kur farkı gelirlerindeki artışa karşılık faiz gelirlerindeki düşüşe bağlı olarak 2018 yılına göre %0,6 oranında sınırlı düşüşle 18,6 milyon TL’ye gerilemiş, 2020 yılında da kur farkı gelirlerindeki artışa karşılık faiz gelirlerindeki düşüşe bağlı olarak 2019 yılına göre %7,2 düşüşle 17,3 milyon TL’ye gerilemiştir. 30.06.2021 döneminde de kur farkı gelirlerindeki artışa bağlı olarak bir önceki yılın aynı dönemine göre %168,4 artışla 25,2 milyon TL’ye yükselmiştir.

Finansman Gelirleri (TL)	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Kur Farkı Gelirleri	23.310.859	6.930.157	13.287.913	12.049.765	6.531.608
Faiz Gelirleri	1.908.059	2.465.450	3.971.460	6.459.282	12.143.012
Kazanılmamış Faiz Gelirleri	3.188	0	58	93.003	38.770
Toplam	25.222.106	9.395.607	17.259.431	18.602.050	18.713.390

İhraççının finansman giderlerinin detayı da finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almakta olup, ağırlıklı olarak kur farkı ve kredi faiz giderlerinden oluşmaktadır. 2018 yılında 65,8 milyon TL olan finansman giderleri 2019 yılında kredi faiz giderlerindeki artışa karşılık kur farkı giderlerindeki düşüşe bağlı olarak 2018 yılına göre %6,7 düşüşle 61,4 milyon TL’ye gerilemiş, 2020 yılında da kur farkı giderleri ve kredi faiz giderlerindeki artışa bağlı olarak 2019 yılına göre %36,6 artışla 83,9 milyon TL’ye yükselmiştir. 30.06.2021 döneminde de kur farkı ve kredi faiz giderlerindeki artışa bağlı olarak bir önceki yılın aynı dönemine göre %105,3 artışla 75,9 milyon TL’ye yükselmiştir.

22 Ekim 2021
87

Anel
Elektrik Enerji Taahhüt ve Tic. A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuşçuyu Mah. Mevlana Bulvarı Yulu Çarşı Kat: 3
06100 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274980 / Mers: 08170071870000000000
E-Posta: info@anels.com.tr / Web: www.anels.com.tr
Tic. Sic. No: 04/20034 / 27/01/2011

Finansman Giderleri (TL)	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Kur Farkı Giderleri	39.842.336	18.389.103	42.728.332	27.032.964	47.569.527
Kredi Faiz Giderleri	36.102.154	18.451.587	41.033.869	34.391.850	18.264.152
Kazanılmamış Faiz Gideri	1.880	152.522	170.604	1.951	2.552
Toplam	75.946.370	36.993.212	83.932.805	61.426.765	65.836.231

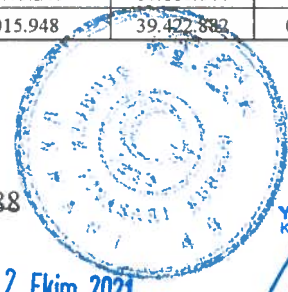
Bu çerçevede 2018 yılında 47,1 milyon TL olan net kur farkı gideri, 2019 yılında 42,8 milyon TL'ye gerilemiş olup, 2020 yılında ise 66,7 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2020 döneminde 27,6 milyon TL olan net kur farkı gideri, 30.06.2021 döneminde 50,7 milyon TL'ye yükselmiştir.

Bu veriler doğrultusunda İhraççının 2018 yılında 34,7 milyon TL olan dönem karı 2019 yılında 2018 yılına göre %90,8 düşüşle 3,2 milyon TL'ye gerilemiş olup, 2020 yılında ise 142,9 milyon TL'lik dönem zararı oluşmuştur.

İhraççının faaliyet gösterdiği alanlar bazında finansal verileri ise aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

30.06.2021	Proje Taahhüt	Gayrimenkul Kiralama	Telekomünikasyon	Gemi Elektrik Elektronik	Enerji	Konsolidasyon Düzeltmeleri	Toplam
Net Grup Dışı Hasılat	366.342.993	9.513.529	0	15.003.493	0	0	390.860.015
Grup İçi Hasılat	0	0	0	0	0	-564.136	-564.136
Net Hasılat Toplamı	366.342.993	9.513.529	0	15.003.493	0	-564.136	390.295.879
Satışların Maliyeti (-)	-397.820.719	-1.125.612	0	-13.730.979	0	5.635	-412.671.675
Brüt Kar/(Zarar)	-31.477.726	8.387.917	0	1.272.514	0	-558.501	-22.375.796
Genel Yönetim Giderleri (-)	-38.669.242	-787.726	-305.893	-510.315	0	26.130.730	-14.142.446
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	106.892.395	163.202	67.026	5.343.744	0	-16.833	112.449.534
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-74.968.428	-1.078.036	-135.783	-4.041.351	0	0	-80.223.598
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	-38.223.001	6.685.357	-374.650	2.064.592	0	25.555.396	-4.292.306
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları/(Kayıpları), Net	0	0	0	-5.215	0	0	-5.215
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	521.476	0	246	0	0	0	521.722
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-51.495	0	-2.599	0	0	0	-54.094
Finansman Gelir ve Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)	-37.753.020	6.685.357	-377.003	2.059.377	0	25.555.396	-3.829.893
Finansman Gelirleri	4.962.355	20.952.261	2.723	2.202.519	0	-2.897.752	25.222.106
Finansman Giderleri (-)	-35.114.893	-43.056.666	-234.137	-438.426	0	2.897.752	-75.946.370
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	-67.905.558	-15.419.048	-608.417	3.823.470	0	25.555.396	-54.554.157
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)							
Dönem Vergi Geliri/(Gideri)	0	0	0	-1.330.595	0	0	-1.330.595
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	-4.988.959	6.170.803	0	1.869.068	0	0	3.050.912
Dönem Karı/(Zararı)	-72.894.517	-9.248.245	-608.417	4.361.943	0	25.555.396	-52.833.840
Yatırım Harcamaları							
Maddi Duran Varlıklar	999.894	40.397	0	0	0	0	1.040.291
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	0	0	0	0	0
Amortisman Giderleri	-3.497.883	-87.973	0	-10.128	0	0	-3.595.984
İtfa Payları	-25.767	-862	-691	-10.188	0	0	-37.508
Diğer Bilgiler							
Varlıklar Toplamı	2.821.252.625	306.682.177	73.473.246	60.110.844	0	-1.284.313.576	1.977.205.316
Yükümlülükler Toplamı	2.282.986.870	186.997.916	6.015.948	39.422.882	0	-997.384.394	1.518.039.222

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş. 88



22 Ekim 2021

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Kurumun Yatırım Menkul Değerler Yatırım Danışmanlığı ve Yatırım Yürütme Hizmetleri Şirketi / İSTANBUL
K: 101 2.918 26.00 Fax: 0212 331 11 26
E-posta: bilgi@infoy.com.tr
Mersis No: 0478 0030 7870 0011

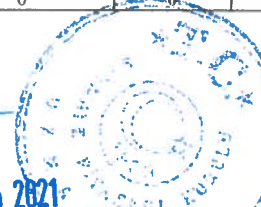
30.06.2020	Proje Taahhüt	Gayrimenkul Kiralama	Telekomünikasyon	Gemi Elektrik Elektronik	Enerji	Konsolidasyon Düzeltmeleri	Toplam
Net Grup Dışı Hasılat	434.526.043	9.431.416	23.799	5.879.038	654.659	0	450.514.955
Grup İçi Hasılat	0	0	0	0	0	-1.462.276	-1.462.276
Net Hasılat Toplamı	434.526.043	9.431.416	23.799	5.879.038	654.659	-1.462.276	449.052.679
Satışların Maliyeti (-)	-414.337.105	-1.283.109	-120.342	-4.650.916	-532.418	49	-420.923.841
Brüt Kar/(Zarar)	20.188.938	8.148.307	-96.543	1.228.122	122.241	-1.462.227	28.128.838
Genel Yönetim Giderleri (-)	-16.869.875	-686.354	-274.357	-567.582	-101.808	925.702	-17.574.274
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	39.821.629	164.077	53.615	220.645	17.509	114.177	40.391.652
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-32.103.423	-550.883	-165.980	-249.007	-86.561	0	-33.155.854
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	11.037.269	7.075.147	-483.265	632.178	-48.619	-422.348	17.790.362
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları/(Kayıpları), Net	1.171.713	0	0	-102	0	0	1.171.611
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	6.922.264	0	6.358	0	0	0	6.928.622
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-68.825	0	-96.264	0	-3.054	0	-168.143
Finansman Gelir ve Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)	19.062.421	7.075.147	-573.171	632.076	-51.673	-422.348	25.722.452
Finansman Gelirleri	10.467.942	456.047	2.659	678.182	3.142	-2.212.365	9.395.607
Finansman Giderleri (-)	-18.471.077	-18.840.793	-154.363	-179.521	-1.559.823	2.212.365	-36.993.212
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	11.059.286	-11.309.599	-724.875	1.130.737	-1.608.354	-422.348	-1.875.153
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)							
Dönem Vergi Geliri/(Gideri)	0	0	0	0	-7.242	0	-7.242
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	-3.433.842	-344.609	369	-676.590	4.290	0	-4.450.382
Dönem Karı/(Zararı)	7.625.444	-11.654.208	-724.506	454.147	-1.611.306	-422.348	-6.332.777
Yatırım Harcamaları							
Maddi Duran Varlıklar	469.359	405.090	0	10.926	0	0	885.375
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.231	0	0	0	0	0	1.231
Amortisman Giderleri	-3.138.776	-85.751	-774	-9.293	-670	0	-3.235.264
İtfa Payları	-34.820	-862	-4.259	-10.188	-88	0	-50.217
Diğer Bilgiler							
Varlıklar Toplamı	2.088.142.782	304.369.683	73.453.278	26.301.811	1.447.146	-973.427.210	1.520.287.490
Yükümlülükler Toplamı	1.395.543.048	162.138.403	5.162.541	17.063.992	20.744.734	-641.505.924	959.146.794

31.12.2020	Proje Taahhüt	Gayrimenkul Kiralama	Telekomünikasyon	Gemi Elektrik Elektronik	Enerji	Konsolidasyon Düzeltmeleri	Toplam
Net Grup Dışı Hasılat	689.837.990	18.569.937	7.627	31.288.778	737.134	0	740.441.466
Grup İçi Hasılat	0	0	0	0	0	-1.228.463	-1.228.463

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

89

27 Ekim 2021



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kusturba Mah. Meriçliyeköy Yolu G. 13. Kat: 34398 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271923/09 - Kuruluş / Sicil No: 271923/09
Tic. Sic. No: 271923/09 - Kuruluş / Sicil No: 271923/09
Tic. Sic. No: 271923/09 - Kuruluş / Sicil No: 271923/09
Tic. Sic. No: 271923/09 - Kuruluş / Sicil No: 271923/09

Net Hasılat Toplamı	689.837.990	18.569.937	7.627	31.288.778	737.134	-1.228.463	739.213.003
Satışların Maliyeti (-)	-781.607.455	-2.340.605	-7.627	-19.698.206	-600.100	231.961	-804.022.032
Brüt Kar/(Zarar)	-91.769.465	16.229.332	0	11.590.572	137.034	-996.502	-64.809.029
Genel Yönetim Giderleri (-)	-32.812.335	-1.487.658	-503.291	-1.254.584	-148.663	891.761	-35.314.770
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	85.541.881	971.329	402.096	794.611	32.936	95.191	87.838.044
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-68.700.194	-1.663.856	-294.807	-3.106.946	-297.590	-126	-74.063.519
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	-107.740.113	14.049.147	-396.002	8.023.653	-276.283	-9.676	-86.349.274
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları/(Kayıpları), Net	1.310.797	0	0	-1.205	0	0	1.309.592
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	9.502.429	4.051.012	6.887	0	200	0	13.560.528
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-65.872	0	-219.959	0	-3.254	0	-289.085
Finansman Gelir ve Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)	-96.992.759	18.100.159	-609.074	8.022.448	-279.337	-9.676	-71.768.239
Finansman Gelirleri	19.176.560	1.174.740	7.071	2.245.498	3.517	-5.347.955	17.259.431
Finansman Giderleri (-)	-42.418.886	-42.850.482	-337.260	-541.791	-3.132.342	5.347.956	-83.932.805
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	-120.235.085	-23.575.583	-939.263	9.726.155	-3.408.162	-9.675	-138.441.613
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)							
Dönem Vergi Geliri/(Gideri)	-1.273.863	0	0	-431.734	-8.163	0	-1.713.760
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	1.171.423	-1.377.397	371	-1.714.282	7.665	-848.264	-2.760.484
Dönem Karı/(Zararı)	-120.337.525	-24.952.980	-938.892	7.580.139	-3.408.660	-857.939	-142.915.857
Yatırım Harcamaları							
Maddi Duran Varlıklar	1.189.513	454.186	0	10.925	0	0	1.654.624
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.231	0	3.879	0	0	0	5.110
Amortisman Giderleri	-6.659.406	-174.600	0	-19.389	0	0	-6.853.395
İtfa Payları	-61.990	-1.723	-1.151	-20.374	0	0	-85.238
Diğer Bilgiler							
Varlıklar Toplamı	2.338.034.041	303.586.931	73.426.489	36.891.953	1.478.582	-1.135.431.698	1.617.986.298
Yükümlülükler Toplamı	1.755.036.927	174.654.424	5.360.774	20.525.764	22.425.009	-802.467.611	1.175.535.286

31.12.2019	Proje Taahhüt	Gayrimenkul Kiralama	Telekomünikasyon	Gemi Elektrik Elektronik	Enerji	Konsolidasyon Düzeltmeleri	Toplam
Net Grup Dışı Hasılat	995.170.065	21.461.334	21.610	6.300.757	7.784.200	0	1.030.737.966
Grup İçi Hasılat	0	0	0	0	0	-557.332	-557.332
Net Hasılat Toplamı	995.170.065	21.461.334	21.610	6.300.757	7.784.200	-557.332	1.030.180.634
Satışların Maliyeti (-)	-966.376.947	-1.962.530	-33.775	-5.655.917	-4.419.805	541.030	-977.907.944
Brüt Kar/(Zarar)	28.793.118	19.498.804	-12.165	644.840	3.364.395	-16.302	52.272.690
Genel Yönetim Giderleri (-)	-39.090.516	-1.386.979	-482.585	-1.052.307	-496.072	-91.194	-42.599.653
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	107.542.422	3.428.002	710.096	392.982	149.493	-56.614	112.166.381
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-85.393.813	-4.688.347	-430.503	-349.379	-72.872	0	-90.934.914
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	11.851.211	16.851.480	-215.157	-363.864	2.944.944	-164.110	30.904.504
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları/(Kayıpları), Net	1.242.635	0	0	1.044	0	0	1.243.679
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	895.022	9.924.000	0	726	1.227	0	10.820.975
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-119.999	0	-1.158	0	0	0	-121.157
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/ (Zarar)larındaki Paylar	270.891	0	0	0	0	0	270.891
Finansman Gelir ve Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)	14.139.760	26.775.480	-216.315	-362.094	2.946.171	-164.110	43.118.892
Finansman Gelirleri	15.732.518	6.840.639	12.942	1.712.706	452	-5.697.207	18.602.050
Finansman Giderleri (-)	-38.947.626	-22.148.284	-155.185	-115.915	-5.727.158	5.667.403	-61.426.765
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	-9.075.348	11.467.835	-358.558	1.234.697	-2.780.535	-193.914	294.177
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)							
Dönem Vergi Geliri/(Gideri)	-582.751	0	-3.101	-501.049	-177.501	0	-1.264.402
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	2.516.055	1.423.653	-767	225.982	-2.378	0	4.162.545
Dönem Karı/(Zararı)	-7.142.044	12.891.488	-362.426	959.630	-2.960.414	-193.914	3.192.320
Yatırım Harcamaları							
Maddi Duran Varlıklar	2.950.453	292.759	0	2.527	0	0	3.245.739
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	508	0	641	61.747	0	0	62.896
Amortisman Giderleri	-6.548.404	-115.472	-1.838	-17.277	-2.003.202	0	-8.686.193
İtfa Payları	-96.321	-1.723	-13.348	-20.376	-211	0	-131.979
Diğer Bilgiler							
Varlıklar Toplamı	1.721.501.289	328.279.651	74.027.652	12.254.462	47.097.375	-744.018.936	1.439.141.493
Yükümlülükler Toplamı	1.116.702.311	174.394.163	5.012.407	3.448.451	47.299.663	-415.245.199	931.611.796

22 Ekim 2021



Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş. 90

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mah. Mecidiyeköy Yolu Kat: 4
No: 6 Mecidiyeköy - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27 319 26 00 Fax: 0212 334 89 26
E-posta: info@anels.com.tr
Mersis No: 0478 0004 7870 0011

31.12.2018	Proje Taahhüt	Gayrimenkul Kiralama	Telekomünikasyon	Gemi Elektrik Elektronik	Enerji	Konsolidasyon Düzeltmeleri	Toplam
Net Grup Dışı Hasılat	1.337.049.392	21.884.876	41.823	10.448.920	6.979.073	0	1.376.404.084
Grup İçi Hasılat	0	0	0	0	0	-93.364	-93.364
Net Hasılat Toplamı	1.337.049.392	21.884.876	41.823	10.448.920	6.979.073	-93.364	1.376.310.720
Satışların Maliyeti (-)	-1.336.731.374	-1.707.762	-77.551	-8.118.436	-4.165.466	0	-1.350.800.589
Brüt Kar/(Zarar)	318.018	20.177.114	-35.728	2.330.484	2.813.607	-93.364	25.510.131
Genel Yönetim Giderleri (-)	-36.509.468	-1.387.641	-800.275	-1.097.003	-1.375.923	446.515	-40.723.795
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	98.564.202	3.850.077	365.412	1.722.470	841.376	-457.144	104.886.393
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-63.037.122	-1.432.975	-278.872	-1.502.458	-542.098	0	-66.793.525
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	-664.370	21.206.575	-749.463	1.453.493	1.736.962	-103.993	22.879.204
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları/(Kayıpları), Net	-38.875	0	0	20	0	0	-38.855
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	2.520.935	75.483.826	932	363	66	0	78.006.122
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-14.208	0	-604.956	-107	0	0	-619.271
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karı/(Zararı)larındaki Paylar	164.103	0	0	0	0	0	164.103
Finansman Gelir ve Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)	1.967.585	96.690.401	-1.353.487	1.453.769	1.737.028	-103.993	100.391.303
Finansman Gelirleri	7.168.289	9.770.524	164.719	1.445.372	4.177.720	-4.013.234	18.713.390
Finansman Giderleri (-)	-19.715.305	-45.423.016	-40.289	-242.825	-4.428.026	4.013.230	-65.836.231
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	-10.579.431	61.037.909	-1.229.057	2.656.316	1.486.722	-103.997	53.268.462
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)							
Dönem Vergi Geliri/(Gideri)	-2.660.511	0	0	-811.003	0	0	-3.471.514
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	84.444	-15.371.758	10	205.279	-21.194	0	-15.103.219
Dönem Karı/(Zararı)	-13.155.498	45.666.151	-1.229.047	2.050.592	1.465.528	-103.997	34.693.729
Yatırım Harcamaları							
Maddi Duran Varlıklar	4.793.237	413.424	0	33.639	0	0	5.240.300
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	184.310	0	0	0	0	0	184.310
Amortisman Giderleri	-6.348.128	-366.394	-7.090	-15.681	-1.794.561	-14.952	-8.546.806
İtfa Payları	-247.841	-1.722	-18.601	-49	-211	0	-268.424
Diğer Bilgiler							
Varlıklar Toplamı	1.525.319.347	293.745.488	67.630.678	10.967.308	44.664.722	-649.905.702	1.292.421.841
Yükümlülükler Toplamı	940.101.733	152.751.487	4.376.462	3.097.377	15.341.897	-339.879.254	775.789.702

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

İhraççının hasılatı 2018 yılında 1,4 milyar TL iken, 2019 yılında 2018 yılına göre %25,1 düşüşle 1,0 milyar TL'ye, 2020 yılında 2019 yılına göre %28,2 düşüşle 739,2 milyon TL'ye, 30.06.2021 döneminde de bir önceki yılın aynı döneminde göre %13,1 düşüşle 390,3 milyon TL'ye gerilemiştir. İhraççının hasılatındaki düşüş özellikle Abu Dhabi projesinde sona yaklaşıması ve Covid-19 Pandemisinin projeler üzerindeki etkisine bağlı olarak oluşmuştur.

Hasılat (TL)	30.06.2021	%	30.06.2020	%	31.12.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Yurtiçi Satışlar	110.269.040	28,25	142.788.589	31,80	274.295.015	37,11	95.367.229	9,26	75.373.833	5,48
Yurtdışı Satışlar	280.844.996	71,96	301.377.302	67,11	460.630.219	62,31	954.426.661	92,65	1.301.992.240	94,60
Diğer Gelirler	221.091	0,06	5.191.181	1,16	9.254.602	1,25	4.880.718	0,47	164.927	0,01
Satıştan İadeler (-)	-1.039.248	-0,27	-304.393	-0,07	-4.966.833	-0,67	-24.493.974	-2,38	-1.220.280	-0,09
Satış Gelirleri, net	390.295.879	100,00	449.052.679	100,00	739.213.003	100,00	1.030.180.634	100,00	1.376.310.720	100,00

22 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kurtuluş Mahallesi Büyükdere Yolu Çarşı No: 13
Kat: 9 - Beşiktaş / İstanbul
Tic Sicil No: 271920 / Mersis No: 08100001000000000000000000
Müşteri Hizmetleri: 0212 337 99 24
Müşteri Kurumları V.D. 478 003 00 00
Mersis No: 0478 0036 1870 0011

değişiklik emirleri nedeniyle bu dönemde durağan bir seyir izlemiştir. %99 oranında tamamlanmış olan projenin nihai hesabının çıkartılmasıyla alakalı olarak işverenle ortak bir noktada buluşulmadığı için, sözleşme kapsamında mutabakatsızlığın çözümü amacıyla Birleşik Arap Emirlikleri'nde tahkime başvurulmuş olup, tahkim süreci devam etmektedir.

Ain Dubai (Bluewaters) Projesi, işverene teslim edilecek duruma gelmiş olup, geçici kabul belgesinin yakın zamanda alınması ile projenin inşa süreci tamamlanacak bakım dönemi başlayacaktır.

Azerbaycan Vergiler Nazırlığı Binası, projenin inşa süreci tamamlanarak geçici kabul aşamasına gelmiş olup, geçici kabul belgesinin yakın zamanda alınması ile projenin inşa süreci tamamlanacak bakım dönemi başlayacaktır.

Galataport Projesi, kısa bir süre duraksama yaşamış olup, süre uzatımı ve ilave maliyetler ile ilgili yapılan görüşmeler çoğunlukla olumlu olarak yürümekte olup, işveren ile yapılan görüşmeler devam etmektedir.

İstanbul Modern Müzesi ve Schiphol Havaalanı Pier A Airside Genişleme Projeleri, projelerde duraksama yaşanmamış; sadece kısa süreler için endirek personelin evden çalışması uygulamaları gerçekleştirilmiştir.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler: 2019 yılı sonunda Çin'de başlayan ve 2020 yılında tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 Pandemisi ülkemiz ekonomisini etkilediği gibi ağırlıklı olarak iş yapılan, Körfez bölgesini de olumsuz etkilemiştir. Bu bölgede yer alan ülkeler arasındaki bölgesel rekabet ve politik çekişmeler nedeniyle Covid-19 Pandemisi öncesinde artan inşaat sektörü maliyetleri, projelerde yaşanan gecikmeler ve azalan iş potansiyeli gibi zorluklar ile mücadele içerisindeydi.

Dünya genelinde hemen hemen tüm sektörleri etkileyen Covid-19 Pandemisinin etkileri mevcut durum itibarıyla azalmış olmakla beraber ülkelerin tedbirli davranmaları nedeniyle üstlenilen projelerde gecikme ve duraksamalara yol açan sosyal mesafe uygulamaları, şantiye ve işçi kamplarında ek güvenlik ve sağlık uygulamaları, işçi, ekipman ve malzeme eksiklikleri temininde yaşanan güçlükler, seyahat kısıtlamaları ve karantina kuralları gibi ilave zorluklar devam etmektedir.

Son yıllarda girilen ve proje üstlenilen Avrupa ülkelerinde de Covid-19 Pandemisinin etkisiyle uygulanan kısıtlamalar, azaltılan çalışma saatleri ve şantiyelere sınırlı sayıda personel alınması gibi uygulamalar nedeniyle gecikme ve duraklamalar yaratacak ve ilave maliyetler oluşturacak durumların oluşması da söz konusu olmuştur.

Bu durumlar nedeniyle oluşan gecikme ve duraklamalar İhraççı ve bağlı ortaklıklarının devam eden projelerini olumsuz yönde etkilemiş ve etkilemeye devam etmektedir. Bu durumu değerlendirme ve etkisini en aza indirmek için İhraççı ve bağlı ortaklıkları yönetimi, alınan

22 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.
93

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçesme Mah. Acıbadem Caddesi No: 10
Kat: 8-9 Beşikdöğü - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 273192/00000000000000000000
Tic. Sic. No: 273192/00000000000000000000
Tic. Sic. No: 273192/00000000000000000000

önlemleri izleme ve koordine hususlarına dikkat ederek, çalışanların sağlıklarını tehlikeye atmayacak ve projelerin devamını sağlayacak önlemler almaya devam etmektedir.

Faaliyetlerin Covid-19 Pandemisinden minimum etkilenmesi ve çalışanların güvenli bir çalışma ortamına sahip olmalarını sağlamak için teknolojik araçlar ve uzaktan çalışma yazılımlarının yaygın kullanımı sağlanmıştır. Pandemi koşullarının doğması üzerine yeni çalışma şartlarına sağlanan hızlı uyum, yüksek teknoloji kullanımı ve yenilikçi çözümlerin desteklenmesi konusunda hazırlık seviyesinin yüksek olduğunu göstermiştir.

Covid-19 Pandemisi kaynaklı yaşanan zorlukların yanında, işverenler tarafından geciktirilen ödemeler ve Körfez bölgesinde yaygın bir şekilde henüz sonuçlandırılmamış hak talepleri ve değişiklik emirleri de nakit akışlarını ve kar marjlarını aşağı yönlü etkileyebilmektedir. Şirket, bu etkiyi azaltacak önlemleri almaya çalışmaktadır.

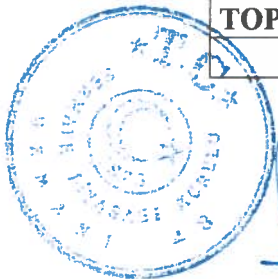
Bununla birlikte İhraççının gelecek dönemde faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek diğer hususlar kısaca aşağıdaki gibidir:

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

10.3. İhraççının borçluluk durumu

	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Borçluluk Durumu (TL)	30.06.2021	31.12.2020
Kısa vadeli yükümlülükler	1.352.815.995	1.034.189.723
Garantili	0	0
Teminatlı	409.445.303	328.750.810
Garantisiz/Teminatsız	943.370.692	705.438.913
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	162.223.227	141.345.563
Garantili	0	0
Teminatlı	87.487.596	90.841.004
Garantisiz/Teminatsız	77.735.631	50.504.559
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	1.518.039.222	1.175.535.286
Özkaynaklar	459.166.094	442.451.012
Çıkarılmış sermaye	200.000.000	200.000.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13.950.112	13.950.112
Diğer Yedekler	245.617.983	234.260.952
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-402.001	-5.760.052
TOPLAM KAYNAKLAR	1.977.205.316	1.617.986.298

22 Ekim 2021



Anel Elektrik Proje Tasahhüt ve Tic. A.Ş.

94

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mahallesi, Beşköy Yolu Çarşı No: 4
Kat: B-5 Beşköy - Şişli / İstanbul / Türkiye
Tel: +90 212 319 28 00 Fax: +90 212 319 28 20
E-posta: info@infoy.com.tr
Tic Sicil No: 270115
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)	Tutar (TL)
A. Nakit	87.114	268.980
B. Nakit Benzerleri	51.144.592	54.139.594
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	8.168	10.521
D. Likidite (A+B+C)	51.239.974	54.419.095
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	374.259.583	281.495.172
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	35.185.720	47.255.638
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	409.445.303	328.750.810
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	358.205.329	274.331.715
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	87.487.596	90.841.004
L. Tahviller	0	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	87.487.596	90.841.004
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	445.692.925	365.172.719

30.06.2021 finansal tablo döneminden sonra net finansal borçlulukta önemli nitelikte değişiklik olmamıştır.

11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

30.06.2021 dönemi itibarıyla İhraççının dönen varlık toplamı 1.624.496.435 TL ve kısa vadeli yükümlülükleri toplamı 1.352.815.995 TL olup, net işletme sermayesi 271.680.440 TL'dir.

Finansal Kalemler (TL)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Dönen Varlıklar	1.624.496.435	1.275.969.640	1.056.120.784	950.668.162
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.352.815.995	1.034.189.723	768.425.086	627.001.367
Net İşletme Sermayesi	271.680.440	241.779.917	287.695.698	323.666.795

30.06.2021 dönemi itibarıyla dönen varlıkların %59,8'ini oluşturan devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme varlıkları kalemi TFRS 15 Standartı kapsamında henüz kazanılmamış varlıkların elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine dair makul güvencenin oluşmuş olması ile alınabilecek bedelin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre hesaplanmaktadır. İlgili kalemlerde yer alan tutarların tahsilinde gecikme olmaması durumunda, İhraççının işletme sermayesinin işbu izahnamenin imza tarihini müteakip en az 12 ay içinde ortaya çıkacak ihtiyaçları için yeterli olduğu söylenebilir; ancak özellikle Abu Dhabi Havalimanı projesine ilişkin hesaplanan alacak tutarı tahsilatında yaşanabilecek olası gecikmeler tahsilat tarihine kadar İhraççı için işletme sermayesi ihtiyacını ortaya çıkarabilecektir.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

2019 yılı sonunda Çin'de başlayan ve 2020 yılında tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi ülkemiz ekonomisini etkilediği gibi ağırlıklı olarak iş yapılan, Körfez bölgesini de

22 Ekim 2021



İsmail Hakkı Özalp
 Genel Müdür
 Bekirli Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

95

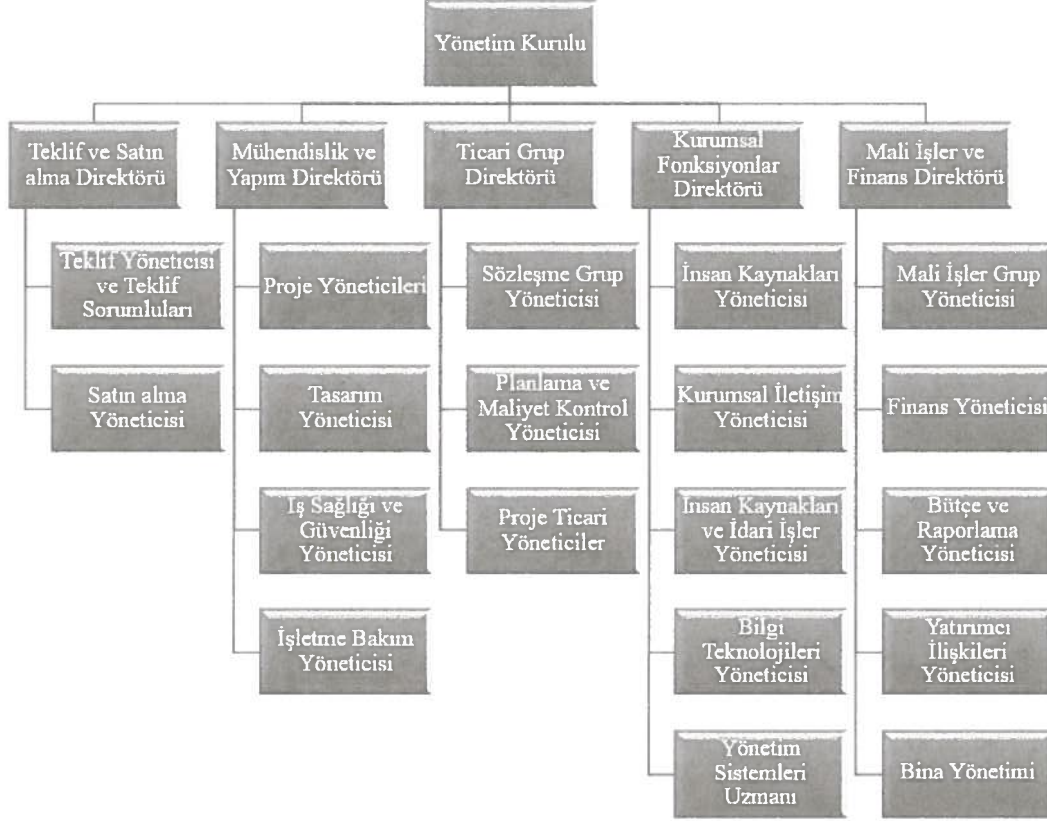
INFO
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu G.
 Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
 Tel: 0212 349 20 00 Fax: 0212 349 18 22
 BSM Kat: Kurumlar V.D. 470 003 1707
 Tic Sic No: 274700/00001790000111

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Rıdvan Çelikel (Anel Holding A.Ş.'yi Temsilen)	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 1 Yıl 9 Ay	88.692.313,65	44,35
Avniye Mukaddes Çelikel	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	3 Yıl / 1 Yıl 9 Ay	888,21	0,00
Merve Şirin Çelikel Tombuloğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 1 Yıl 91 Ay	1.909.090,89	0,95
Ahmet Bülent Batukan	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 1 Yıl 9 Ay	12,87	0,00

22 Ekim 2021



Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mah. İnönücadıyokuy Yolu No: 14
Kat: 8 - Marmarışköy - Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 271926 / Mersis No: 081000031926000000
Tic. Sic. No: 271926 / Mersis No: 081000031926000000
Mersis No: 0478 0036 / 870 0011

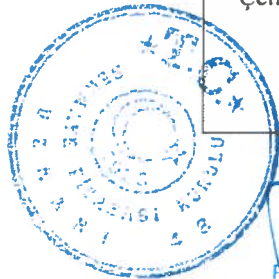
Oğuz Tezel	BağımsızYönetim Kurulu Üyesi	BağımsızYönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 1 Yıl 9 Ay	0,00	0,00
Emin Ümit Demirhan	BağımsızYönetim Kurulu Üyesi	BağımsızYönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 1 Yıl 9 Ay	0,00	0,00

Yönetim kurulu üyeleri İhraççının 29.05.2020 tarihli olağan genel kurul toplantısında 3 yıllığına seçilmiştir.

Yönetim kurulu üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler:

Adı Soyadı	Şirket Unvanı	Görevi	Görevine Devam Edip Etmediği	Şirketin Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Rıdvan Çelikel	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.	Anel Holding'i Temsilen Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000.000	88.692.313,65	44,35
	Anel Telekomünikasyon Elektronik Sistemleri San. Ve Tic. A.Ş.	Anel Holding'i Temsilen Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000.000	0,00	0,00
	Çelikel Eğitim Vakfı	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	547.098	547.098,00	100,00
	Anelyapı Gayrimenkul A.Ş.	Anel Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	44.000.000	0,00	0,00
	Anelnet Teknik Hizmetler Ltd.Şti.	Şirket Müdürü-Ortaklar Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.310.000	1.048.000,00	80,00
	Epsinom Teknik Hizmetler Ltd.	Anelnet'i Temsilen Şirket Müdürü-Ortaklar Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	100.000	0,00	0,00
	Anelmarin Gemi Elektrik Elektronik Sis. San. Tic. A.Ş.	Anel Holding'i Temsilen Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	300.000	0,00	0,00
	Anelsis Mühendislik San. Ve Tic. Ltd.Şti.	Şirket Müdürü-Ortaklar Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	17.259.000	15.434.000,00	89,43
	Anel Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	1.000.000	850.000,00	85,00
	Anel Doğa Entegre Geri Dönüşüm Ens. A.Ş.	Anel Holding'i Temsilen Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	55.000.000	27.325.000,00	49,68
Avniye Mukaddes Çelikel	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	200.000.000	888,21	0,00
	Anel Telekomünikasyon Elektronik Sistemleri San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000.000	0,00	0,00
	Çelikel Eğitim Vakfı	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	547.098	0,00	0,00

22 Ekim 2021



Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

98

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cat. No: 133
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270926 Şirket Sic. No: 270926
Tic. Sic. No: 270926 Şirket Sic. No: 270926
Tic. Sic. No: 270926 Şirket Sic. No: 270926

	Anelyapı Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	44.000.000	0,00	0,00
	Anelnet Teknik Hizmetler Ltd.Şti.	Ortaklar Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.310.000	262.000,00	20,00
	Anelmarin Gemi Elektrik Elektronik Sis. San. Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	4.000,00	1,33
	Anelisis Mühendislik San.Ve Tic. Ltd.Şti.	Ortaklar Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	17.259.000	1.825.000,00	10,57
	Anel Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.000.000	50.000,00	5,00
Merve Şirin Çelikel Tombuloğlu	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	200.000.000	1.909.091,00	0,01
	Anel Telekomünikasyon Elektronik Sistemleri San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000.000	0,00	0,00
	Çelikel Eğitim Vakfı	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	547.098	0,00	0,00
	Anelyapı Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	44.000.000	0,00	0,00
	Anelmarin Gemi Elektrik Elektronik Sis.San. Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	0,00	0,00
	Anel Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.000.000	50.000,00	5,00
	Anel Doğa Entegre Geri Dönüşüm Ens. A. Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	55.000.000	1.000.000,00	1,82
Ahmet Bülent Batukan	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	200.000.000	12,87	0,00
	Anel Telekomünikasyon Elektronik Sistemleri San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000.000	0,00	0,00
	Anelmarin Gemi Elektrik Elektronik Sis. San. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	2.000,00	0,67
Emin Ümit Demirhan	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	200.000.000	0,00	0,00
	Anel Telekomünikasyon Elektronik Sistemleri San. Ve Tic. A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000.000	0,00	0,00
Oğuz Tezel	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	200.000.000	0,00	0,00

22 Ekim 2021



Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

99

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıyıdağ Mah. Mecidiyeköy Yolu No 14
Kat: 8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 270920 / Mersis: 08100002709200000000000000
Tic. Sic. Kurumlar V.D. 478 003 6187
Tic. Sic. No: 0478 0036 / BTKB 0111

Oğuz Tezel, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Almanya Köln Üniversitesi İşletme Bölümü'nde öğrenciliği sırasında 1985 yılında Siemens AG'de çalışmaya başlayan Oğuz Tezel, 33,5 yıl süren Siemens kariyerinde gerek yurt içinde gerekse yurt dışında farklı görev ve sorumluluklar üstlenmiştir. Oğuz Tezel'in ağırlıklı deneyim alanı enerji üretimi, dağıtımı ve iletimidir. Bu konuda birçok yayın organında makaleler yazıp konferanslar gerçekleştirmiştir. Siemens Türkiye Enerji Bölümü Direktörlüğü görevi dışında İcra Kurulu ve Yönetim Kurulu üyelikleri görevlerinde de bulunmuştur. Oğuz Tezel, Mayıs 2019 tarihine kadar Gebze Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Üyesi olarak da görev yapmıştır.

Emin Ümit Demirhan, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme ve İstatistik Bölümü'ndeki yüksek öğreniminin ardından, muhasebe, pazarlama ve satış alanlarında çeşitli kurumlarda görev ve sorumluluklar üstlenen Emin Ümit Demirhan, 1992 – 2017 yılları arasında Diacan Grafik ve Matbaacılık A.Ş.'de Kurucu Ortak ve Genel Müdür olarak görev almıştır. 2010 – 2019 yılları arasında Bas-Men (Basım Mensupları Derneği) Dergisi'nde editörlük yapmıştır.

Tolga Tutum, Mühendislik ve Yapım Direktörü

Lisans öğrenimini Yıldız Teknik Üniversitesi Elektrik Mühendisliği Bölümü'nde tamamlayan Tolga Tutum, 1997- 2000 yılları arasında aynı üniversite ve bölümde yüksek lisans eğitimi görmüştür. Tolga Tutum, çalışma hayatına 1997 yılında Cegelec AEG'te Saha Mühendisi olarak başlamış olup, 2000-2005 yılları arasında Novatek Ltd.'de Proje Müdürü olarak çalışmıştır. Tolga Tutum, 2005 yılından itibaren İhraççı, bağlı ortaklıkları ve ilişkili taraf şirketlerinde, çeşitli ülkelerde proje müdürlüğü, proje direktörlüğü, ülke müdürlüğü ve genel müdür yardımcılığı görevlerinin ardından, Haziran 2020 tarihinde Mühendislik ve Yapım Direktörü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır. Haziran 2021'de Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa etmiş olup, görevine Mühendislik ve Yapım Direktörü olarak devam etmektedir.

Kamil Serkan Kılıç, Teklif ve Satınalma Direktörü

1995'de Orta Doğu Teknik Üniversitesi Elektrik Elektronik Mühendisliği Bölümünden mezun olmadan 1 yıl önce MNG Esmaş A.Ş.'de Tasarım Mühendisi olarak başladığı meslek hayatına 1996 yılından itibaren MNG Günel A.Ş. ile Mısır'da önce Tasarım Mühendisi ve sonrasında Şantiye Şefi olarak devam etmiştir. 2002 yılında İstanbul'da Samko Mühendislik AŞ'de Proje Müdürü olarak başladıktan sonra, 2004 ile 2007 arasında Katar'da Samko Engineering WLL'de Mühendislik Müdürü, 2007 ile 2010 arasında Dubai, Birleşik Arap Emirliklerinde Samko Engineering & Contracting LLC'de Genel Müdür ve 2010 ile 2013 arasında yine Katar'da Samko Engineering WLL'de İş Geliştirme Müdürü ve Libya Bölge Müdürü olarak çalışmıştır. 2013 yılı Ekim ayında İhraççı ve bağlı ortaklıklarında Teklif Koordinatörü olarak başladığı görevine Teklif ve Satınalma Direktörü olarak devam etmektedir.

Birgül Erol, Kurumsal Fonksiyonlar Direktörü

2000 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi Bölümünden mezun olduktan sonra, iş hayatına dünya çapındaki ihracat kredi sigorta kuruluşları için finansal analist olarak başladı. 2003 ile 2007 yılları arasında Akbank Kurumsal/Ticari ve Özel Bankacılık'da Müdür



22 Ekim 2021

Anet
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.
[Signature]

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kusturcu Mah. Akmerkezi Kat: 14
Kat: 8-0 Merkezi Bina - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 309 26 00 Fax: 0212 309 83 28
Büyükdere Kurumları V.D. 478 003 6787
Tic. Sic. No: 0179 0036 / 879 0011

Yardımcısı, 2007 ile 2012 yılları arasında Samko Mühendislik Türkiye, Dubai, Katar, Kazakistan ve Romanya'da CFO (Chief Financial Officer), 2012 ile 2014 yılları arasında Nurol Holding RGM Turkey'de Genel Müdür ve 2015 ile 2017 yılları arasında Smartoffice'de Genel Müdür olarak görev almıştır. İhraççı ve bağlı ortaklıklarında Haziran 2019'da Kurumsal Gelişim ve İnsan Kaynakları Direktörü olarak başladığı görevine, halen Kurumsal Fonksiyonlar Direktörü olarak devam etmektedir.

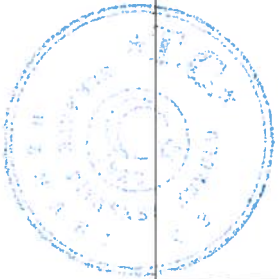
Adnan Ek, Mali İşler ve Finans Grup Yöneticisi

1987 yılında İstanbul Üniversitesi'nde Maliye alanında lisans eğitimini, Yeditepe Üniversitesi'nde İşletme yüksek lisans eğitimini, sonrasında Maltepe Üniversitesi'nde İşletme doktora eğitimini tamamlamıştır. İş hayatına 1988 yılında STFA Grubu bünyesinde başlayan Adnan Ek, 2006 yılına kadar sırasıyla Muhasebe Uzman Yardımcısı, Muhasebe Uzmanı, Bütçe Uzmanı, Muhasebe Müdürü, Genel Müdür Yardımcısı ve İç Denetim Koordinatörü olarak görev almıştır. 2006 ile 2012 yılları arasında sırasıyla Sertans Uluslararası Lojistik, Durak Tekstil ve Kayı Holding'de Finans Direktörü olarak çalışmıştır. Mayıs 2012'de İhraççı ve bağlı ortaklıklarında Mali İşler Grup Yöneticisi olarak başladığı görevine Mali İşler ve Finans Grup Yöneticisi olarak devam etmektedir.

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Şirket Unvanı	Görevi	Görevine Devam Edip Etmediği	Şirketin Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Rıdvan Çelikel	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.	Anel Holding'i Temsilen Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	200.000.000	88.692.313,65	44,35
	Anel Telekomünikasyon Elektronik Sistemleri San. Ve Tic. A.Ş.	Anel Holding'i Temsilen Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	50.000.000	0,00	0,00
	Tasfiye Halinde Anel Enerji Elektrik Üretim San.Ve Tic.A.Ş.	Anel Holding'i Temsilen Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmiyor	2.500.000	337.500,00	13,50
	Çelikel Eğitim Vakfı	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	547.098	547.098,00	100,00
	Anelyapı Gayrimenkul A.Ş.	Anel Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	44.000.000	0,00	0,00
	Anelnet Teknik Hizmetler Ltd.Şti.	Şirket Müdürü-Ortaklar Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.310.000	1.048.000,00	80,00
	Epsinom Teknik Hizmetler Ltd.	Anelnet'i Temsilen Şirket Müdürü-Ortaklar Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	100.000	0,00	0,00

22 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

INEO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mahallesi, Yıldırım Yolu 51/11
Kat: 6 M. S. 151/11
10540/118 20 00 Faks: 0212 311 8 241
Sicil No: 274761 Kurumlar V.D. 428 006 6/87
Mersis No: 0475 0036 7870 0011

	Anelmarin Gemi Elektrik Elektronik Sis. San. Tic. A.Ş.	Anel Holding'i Temsilen Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	300.000	0,00	0,00
	Anelsis Mühendislik San. Ve Tic. Ltd.Şti.	Şirket Müdürü-Ortaklar Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	17.259.000	15.434.000,00	89,43
	Anel Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	1.000.000	850.000,00	85,00
	Anel Doğa Entegre Geri Dönüşüm Ens. A. Ş.	Anel Holding'i Temsilen Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	55.000.000	27.325.000,00	49,68
	Doğa Geri Dönüşüm Elektronik San. Ve Tic. Ltd.Şti.	Anel Doğa'yı Temsilen Ortaklar Kurulu Üyesi-Şirket Müdürü	Devam Etmiyor	700.000	0,00	0,00
	Köpük Turizm Ve Yatçılık Ltd.Şti.	Şirket Müdürü-Ortaklar Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	1.300.000	1.040.000,00	80,00
	Doğa Çevre Teknolojileri ve Mamülleri Makina San. Ve Tic. A. Ş	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmiyor	50.000	0,00	0,00
	Tasfiye Halinde Krtı Enerji Üretim ve Ticaret Ltd.Şti.	Şirket Müdürü-Ortaklar Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	10.000	10.000,00	100,00
	Tasfiye Halinde E Sistem Elektronik San. Ve Tic. A.Ş.	Anel Holding'i Temsilen Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmiyor	2.000.000	3,00	0,00
Avniye Mukaddes Çelikel	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	200.000.000	888,21	0,00
	Anel Telekomünikasyon Elektronik Sistemleri San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmekte	50.000.000	0,00	0,00
	Çelikel Eğitim Vakfı	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	547.098	0,00	0,00
	Anelyapı Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	44.000.000	0,00	0,00
	Anelnet Teknik Hizmetler Ltd.Şti.	Ortaklar Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.310.000	262.000,00	20,00
	Anelmarin Gemi Elektrik Elektronik Sis. San. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	4.000,00	1,33
	Anelsis Mühendislik San. Ve Tic. Ltd.Şti.	Ortaklar Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	17.259.000	1.825.000,00	10,57
	Anel Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.000.000	50.000,00	5,00
	Köpük Turizm Ve Yatçılık Ltd.Şti.	Ortaklar Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	1.300.000	260.000,00	20,00
Merve Şirin Çelikel Tombuloğlu	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	200.000.000	1.909.091,00	0,01
	Anel Telekomünikasyon Elektronik Sistemleri San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000.000	0,00	0,00



22 Ekim 2021

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

	Tasfiye Halinde Anel Enerji Elektrik Üretim San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	2.500.000	125.000,00	5,00
	Çelikel Eğitim Vakfı	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	547.098	0,00	0,00
	Anelyapı Gayrimenkul A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	44.000.000	0,00	0,00
	Anelmarin Gemi Elektrik Elektronik Sis. San. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	0,00	0,00
	Anel Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.000.000	50.000,00	5,00
	Anel Doğa Entegre Geri Dönüşüm Ens. A. Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	55.000.000	1.000.000,00	1,82
Ahmet Bülent Batukan	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	200.000.000	12,87	0,00
	Anel Telekomünikasyon Elektronik Sistemleri San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000.000	0,00	0,00
	Tasfiye Halinde E Anel Enerji Elektrik Üretim San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	2.500.000	12.500,00	0,50
	Anelmarin Gemi Elektrik Elektronik Sis. San. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000	2.000,00	0,67
	Köpük Turizm Ve Yatçılık Ltd.Şti.	Ortaklar Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	1.300.000	65.000,00	5,00
	Tasfiye Halinde E Sistem Elektronik San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	2.000.000	1,00	0,00
Emin Ümit Demirhan	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	200.000.000	0,00	0,00
	Anel Telekomünikasyon Elektronik Sistemleri San. Ve Tic. A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000.000	0,00	0,00
Oğuz Tezel	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	200.000.000	0,00	0,00
	Anel Telekomünikasyon Elektronik Sistemleri San. Ve Tic. A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000.000	0,00	0,00



22 Ekim 2021

14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

105

İNFOVA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçusuz Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 114
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli - İstanbul
Tic. Sic. No: 278 319 26 00 Fax: 0212 331 18 18
E-Posta: info@infova.com.tr
Sermaye Kurumu V.D. 473 004 0000

Ramiz Elkıran	İstanbul Anadolu 8. Asliye Tic. Mah. 2018/1432 E.	11.535 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte
Arda Kutluata	İstanbul Anadolu 8. Asliye Tic. Mah. 2018/1442 E.	10.625 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte
Fatih Duruer	İstanbul Anadolu 9. Asliye Tic. Mah. 2018/1387 E.	43.710 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte
Bahadır Murat İbişoğlu	İstanbul Anadolu 3. Asliye Tic. Mah.2018/1441 E.	21.815 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte
Mehmet Uğurlu	İstanbul Anadolu 3. Asliye Tic. Mah. 2018/1432 E.	27.200 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte
Bilgin Gungör	İstanbul Anadolu 6. Asliye Tic. Mah. 2018/1444 E.	20.000 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte
Recep Akkaya	İstanbul Anadolu 5. Asliye Tic. Mah. 2018/1415 E.	25.730 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte

2. AcredoTechnology B.V. ile Davalılar Anel Elektrik, Mahir Kerem Çelikel, Avniye Mukaddes Çelikel, Rıdvan Çelikel arasında Davalıların sahip olduğu Anel Telekom paylarının satışına yönelik olarak yürütölen hisse devir sürecinde, davalılar tarafından kamunun eksik ve hatalı bir şekilde aydınlatılmasından dolayı, Anel Telekom paylarının fiyatında yaşanan düşüş sebebiyle davacılar Kemal Akkaya ve Özlem Akkaya'nın uğradığı zararın tazmini talepli dava açılmıştır. Davaya süresi içinde cevap dilekçesi ve deliller sunulmuş olup, ön inceleme duruşması 14.06.2019 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Mahkemece, dosyanın bilirkişi heyetine tevdiine karar verilmiş olup, bilirkişi incelemesi henüz sonuçlanmamıştır. Dosyada şu an için başkaca bir gelişme bulunmamaktadır. Bir sonraki duruşma 27.10.2021 tarihindedir.

3. Davacı AcredoTechnology B.V., Davalılar Anel Elektrik, Mahir Kerem Çelikel, Avniye Mukaddes Çelikel, Rıdvan Çelikel ile arasında akdedilen hisse devir sözleşmesinin Davalılardan kaynaklanan sebeplerle feshedildiğini ileri sürerek kaparo olarak ödemiş olduğu 2.197.986,91 TL'nin 28.02.2017 tarihinden itibaren işleyecek avans faizi ile birlikte iadesi talebiyle 500.000 TL tutarında kısmi dava açılmıştır. Davacı tarafça, ıslah yoluna başvurulmak suretiyle dava konusu arttırılarak talep 2.197.986,91 TL'ye arttırılmıştır. Dava dosyasına sunulan 07.01.2019 tarihli Bilirkişi Raporu'nda, süre uzatım taleplerinin Davacıdan geldiği dikkate alınarak, sözleşmeden davacının döndüğü sonucuna varıldığı, Sözleşme'nin 10.4 maddesi uyarınca alıcıdan kaynaklı nedenlerle sözleşmeden dönölmesi halinde, kaparonun iade edilmeyeceğinin kararlaştırılmasının cayma tazminatı niteliğinde olduğu ve davacı tarafından iadesinin istenemeyeceği yönünde görüş bildirilmiştir. Mahkemece 04.04.2019 tarih 2017/1142 E. – 2019/402 K. sayılı karar ile davanın reddine karar verilmiş olup, dava Davalılar lehine sonuçlanmıştır. 19.04.2019 tarihinde söz konusu karara karşı Davacı tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuştur. 26.06.2019 tarihinde taraflar arasında imzalanan Sulh Protokolü hükümleri gereğince Davacı 26.06.2019 tarihinde istinaf kanun yolundan ve temyizden feragat etmiştir. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi'nin feragat nedeniyle istinaf başvurusu hakkında karar vermeye yer olmadığına ilişkin kararının taraflara tebliğ edilmiş olup, karar kesinleşmiştir.

22 Ekim 2021

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıpten, Milli Sanayiyoköy Yolu Ç. 14
Kat: 9, Beşiköy - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 279 20 00 1 M.K. 0212 371 8 00
E-posta: bilgi@menkuldegerler.com.tr
Tic. Sic. No: 0173 0004 7870 0011

İdari Para Cezaları

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.09.2018 tarih ve 2018/40 sayılı Haftalık Bülteni'nde belirtildiği üzere, Anel Telekom'un yönetim kontrolünü sağlayan payların Acredo Technology B.V. (Acredo)'ye devrine ilişkin satış görüşmeleri hakkında yapılan inceleme sonucunda; Rıdvan Çelikel ve Avniye Mukaddes Çelikel'e "Sahip olunan Anel Telekom paylarının satış görüşmelerine konu edildiği hakkında açıklama yapılmaması, 14.01.2016 tarihli hisse devir sözleşmesinin zamanaşımı tarihi, sözleşmede kararlaştırılan ön koşullar ve belirlenen asgari pay satış fiyatı hakkında bilgi verilmemesi, 12.02.2016 tarihli ek hisse devir sözleşmesiyle belirlenen yeni kapanış tarihinin ve Acredo'nun yaşadığı ifade edilen finansal sıkıntılar nedeniyle işlemlerin gerçekleştirilmediği ve satış sürecinin uzadığı bilgisinin kamuya açıklanmaması, 11.03.2016 tarihinde hisse devir sözleşmesinin geçerliliğini yitirdiği ve sözleşmedeki mevcut şartlar altında kapanış işlemlerinin gerçekleştirilemeyeceği hususunda açıklama yapılmaması, yeni bir hisse devir sözleşmesi imzalanması amacıyla mevcut sözleşme koşulları üzerinde çalışıldığı hususunda herhangi bir özel durum açıklaması yapılmaması, gerekçeleriyle ayrı ayrı olmak üzere 976.851 TL, "Acredo hakkında detaylı ve objektif bilgi verilmemesi" gerekçesiyle de ayrı ayrı olmak üzere 308.408 TL, Merve Şirin Çelikel Tombuloğlu'na da "Sahip olunan Anel Telekom paylarının satış görüşmelerine konu edildiği hakkında açıklama yapılmaması" gerekçesiyle de 24.672 TL idari para cezasının uygulanmasına karar verilmiştir.

26.09.2018 tarihli olağan genel kurul toplantısının Sermaye Piyasası Kurulu Kanununun 29. maddesinin 4. fıkrası 'Halka açık ortaklıkların genel kurullarında gündeme bağlılık ilkesine uyulmaksızın Kurulun görüşülmesini veya ortaklara duyurulmasını istediği hususların genel kurul gündemine alınması zorunludur' denilmekte olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.09.2018 tarih ve 2018/40 sayılı Haftalık Bülteni gereği, şirket hakkında idari para cezası tesis edilmesini gerektiren eylemlerde sorumluluğu bulunan yönetim kurulu üyelerine, bu idari para cezalarını rücu edilmemesi oya sunuldu. 291.450 adet ret oyuna karşılık 21.008.647 kabul oyları ile oy çokluğu ile kabul edilmiş olup, SPK talimatı uyarınca Yönetim Kurulu üyeleri ve hakim hissedarlar oy kullanmamıştır.

Aynı şekilde Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.09.2018 tarih ve 2018/40 sayılı Haftalık Bülteni'nde belirtildiği üzere, Anel Elektrik'e "18.09.2015 tarihli özel durum açıklamasında, işsel bilginin kamuya açıklanmasının ertelenme gerekçeleri, erteleme dönemindeki gelişmeler, satışı yapılacak payların miktarı ve pay satış fiyatı hakkında bilgi verilmemesi" gerekçesiyle 24.672 TL, "Acredo hakkında detaylı ve objektif bilgi verilmemesi" gerekçesiyle 308.408 TL, "14.01.2016 tarihli özel durum açıklamasında, aynı tarihli hisse devir sözleşmesinin zamanaşımı tarihi, sözleşmede kararlaştırılan ön koşullar ve belirlenen asgari pay satış fiyatı hakkında bilgi verilmemesi" gerekçesiyle 26.049 TL, 12.02.2016 tarihli ek hisse devir sözleşmesiyle belirlenen yeni kapanış tarihinin ve Acredo'nun yaşadığı ifade edilen finansal sıkıntılar nedeniyle kapanış işlemlerinin gerçekleştirilmediği ve satış sürecinin uzadığı bilgisinin kamuya açıklanmaması, 11.03.2016 tarihinde hisse devir sözleşmesinin geçerliliğini yitirdiği ve sözleşmedeki mevcut şartlar altında kapanış işlemlerinin gerçekleştirilemeyeceği hususunda açıklama yapılmaması ve Yeni bir hisse devir sözleşmesi imzalanması amacıyla mevcut sözleşme koşulları üzerinde çalışıldığı hususunda herhangi bir açıklama yapılmaması" gerekçeleriyle 78.147 TL, "04.05.2016 tarihli ve 12.07.2016 tarihli özel durum açıklamalarında



22 Ekim 2021

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.
[Handwritten signature]

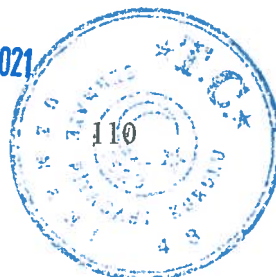
INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kadıköy Menkul Değerler Yolu No:14
Kat:9 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No:274943 Tic. Sic. No:274943
Büyükdere Şişli Kurumları V.D. 478/03/00
Tic. Sic. No:274943 T.C. M.S.B.İ.

Söz konusu davalara ilişkin diğer bilgiler aşağıdaki gibidir.

Davacı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Dava Değeri	Gelinen Aşama
Muharrem Çolağ	İstanbul Anadolu 1. Asliye Tic. Mah. 2018/1455 E. ve 2019/812 K.	20.000 TL (Kısmi dava)	Davanın reddi
Bülent Karaca	İstanbul Anadolu 2. Asliye Tic. Mah. 2018/1462 E.	30.895 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte
Necmi Ulusoy	İstanbul Anadolu 6. Asliye Tic. Mah. 2018/1453 E.	8.809 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte
Ümit Kıvanç Battal	İstanbul Anadolu 9. Asliye Tic. Mah. 2018/1379 E.	20.000 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte
Hakan Uğur Pirinalı	İstanbul Anadolu 2. Asliye Tic. Mah. 2018/1463 E.	15.003 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte
Mehmet Akif Öksüz	İstanbul Anadolu 8. Asliye Tic. Mah. 2018/1440 E.	2.944 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte
İsa Keskin	İstanbul Anadolu 7. Asliye Tic. Mah. 2018/1441 E.	8.000 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte
Faruk Kökcür	İstanbul Anadolu 7. Asliye Tic. Mah. 2018/1440 E.	13.275 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte
Hakan Kayacı	İstanbul Anadolu 8. Asliye Tic. Mah. 2018/1441 E.	31.680 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte
Ramiz Elkıran	İstanbul Anadolu 8. Asliye Tic. Mah. 2018/1432 E.	11.535 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte
Arda Kutluata	İstanbul Anadolu 8. Asliye Tic. Mah. 2018/1442 E.	10.625 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte
Fatih Duruer	İstanbul Anadolu 9. Asliye Tic. Mah. 2018/1387 E.	43.710 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte
Bahadır Murat İbişoğlu	İstanbul Anadolu 3. Asliye Tic. Mah. 2018/1441 E.	21.815 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte
Mehmet Uğurlu	İstanbul Anadolu 3. Asliye Tic. Mah. 2018/1432 E.	27.200 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte
Bilgin Güngör	İstanbul Anadolu 6. Asliye Tic. Mah. 2018/1444 E.	20.000 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte
Recep Akkaya	İstanbul Anadolu 5. Asliye Tic. Mah. 2018/1415 E.	25.730 TL (Kısmi dava)	Devam etmekte

2. AcredoTechnology B.V. ile Davalılar Anel Elektrik, Mahir Kerem Çelikel, Avniye Mukaddes Çelikel, Rıdvan Çelikel arasında Davalıların sahip olduğu Anel Telekom paylarının satışına yönelik olarak yürütülen hisse devir sürecinde, davalılar tarafından kamunun eksik ve hatalı bir şekilde aydınlatılmasından dolayı, Anel Telekom paylarının fiyatında yaşanan düşüş sebebiyle davacılar Kemal Akkaya ve Özlem Akkaya'nın uğradığı zararın tazmini talepli dava açılmıştır. Davaya süresi içinde cevap dilekçesi ve deliller sunulmuş olup, ön inceleme duruşması 14.06.2019 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Mahkemece, dosyanın bilirkişi heyetine tevdiine karar verilmiş olup, bilirkişi incelemesi henüz sonuçlanmamıştır. Dosyada şu an için başkaca bir gelişme bulunmamaktadır. Bir sonraki duruşma 15.09.2021 tarihindedir.

22 Ekim 2021
Anel Elektrik
Elektrik Proje Tesisat ve Tic. A.Ş.



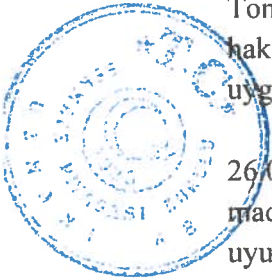
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuruluş Yılı: 1997, Büyükdere Yolu No: 14
Kat: 9, Mecidiyeköy - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27 310 20 00 Fax: 0212 334 10 00
Bağımsız Kurumlar V.D. 478 103 10 00
Tic. Sic. No: 27 310 20 00

3. Davacı AcredoTechnology B.V., Davalılar Anel Elektrik, Mahir Kerem Çelikel, Avniye Mukaddes Çelikel, Rıdvan Çelikel ile arasında akdedilen hisse devir sözleşmesinin Davalılardan kaynaklanan sebeplerle feshedildiğini ileri sürerek kaparo olarak ödemiş olduğu 2.197.986,91 TL'nin 28.02.2017 tarihinden itibaren işleyecek avans faizi ile birlikte iadesi talebiyle 500.000 TL tutarında kısmi dava açılmıştır. Davacı tarafça, ıslah yoluna başvurulmak suretiyle dava konusu arttırılarak talep 2.197.986,91 TL'ye arttırılmıştır. Dava dosyasına sunulan 07.01.2019 tarihli Bilirkişi Raporu'nda, süre uzatım taleplerinin Davacıdan geldiği dikkate alınarak, sözleşmeden davacının döndüğü sonucuna varıldığı, Sözleşme'nin 10.4 maddesi uyarınca alıcıdan kaynaklı nedenlerle sözleşmeden dönülmesi halinde, kaparonun iade edilmeyeceğinin kararlaştırılmasının cayma tazminatı niteliğinde olduğu ve davacı tarafından iadesinin istenemeyeceği yönünde görüş bildirilmiştir. Mahkemece 04.04.2019 tarih 2017/1142 E. – 2019/402 K. sayılı karar ile davanın reddine karar verilmiş olup, dava Davalılar lehine sonuçlanmıştır. 19.04.2019 tarihinde söz konusu karara karşı Davacı tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuştur. 26.06.2019 tarihinde taraflar arasında imzalanan Sulh Protokolü hükümleri gereğince Davacı 26.06.2019 tarihinde istinaf kanun yolundan ve temyizden feragat etmiştir. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi'nin feragat nedeniyle istinaf başvurusu hakkında karar vermeye yer olmadığına ilişkin kararının taraflara tebliğ edilmiş olup, karar kesinleşmiştir.

İdari Para Cezaları

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.09.2018 tarih ve 2018/40 sayılı Haftalık Bülteni'nde belirtildiği üzere, Anel Telekom'un yönetim kontrolünü sağlayan payların Acredo Technology B.V. (Acredo)'ye devrine ilişkin satış görüşmeleri hakkında yapılan inceleme sonucunda; Rıdvan Çelikel ve Avniye Mukaddes Çelikel'e "Sahip olunan Anel Telekom paylarının satış görüşmelerine konu edildiği hakkında açıklama yapılmaması, 14.01.2016 tarihli hisse devir sözleşmesinin zamanasımı tarihi, sözleşmede kararlaştırılan ön koşullar ve belirlenen asgari pay satış fiyatı hakkında bilgi verilmemesi, 12.02.2016 tarihli ek hisse devir sözleşmesiyle belirlenen yeni kapanış tarihinin ve Acredo'nun yaşadığı ifade edilen finansal sıkıntılar nedeniyle işlemlerin gerçekleştirilmediği ve satış sürecinin uzadığı bilgisinin kamuya açıklanmaması, 11.03.2016 tarihinde hisse devir sözleşmesinin geçerliliğini yitirdiği ve sözleşmedeki mevcut şartlar altında kapanış işlemlerinin gerçekleştirilemeyeceği hususunda açıklama yapılmaması, yeni bir hisse devir sözleşmesi imzalanması amacıyla mevcut sözleşme koşulları üzerinde çalışıldığı hususunda herhangi bir özel durum açıklaması yapılmaması, gerekçeleriyle ayrı ayrı olmak üzere 976.851 TL, "Acredo hakkında detaylı ve objektif bilgi verilmemesi" gerekçesiyle de ayrı ayrı olmak üzere 308.408 TL, Merve Şirin Çelikel Tombuloğlu'na da "Sahip olunan Anel Telekom paylarının satış görüşmelerine konu edildiği hakkında açıklama yapılmaması" gerekçesiyle de 24.672 TL idari para cezasının uygulanmasına karar verilmiştir.

26.09.2018 tarihli olağan genel kurul toplantısının Sermaye Piyasası Kurulu Kanununun 29. maddesinin 4. fıkrası 'Halka açık ortaklıkların genel kurullarında gündeme bağlılık ilkesine uyulmaksızın Kurulun görüşülmesini veya ortaklara duyurulmasını istediği hususların genel kurul gündemine alınması zorunludur' denilmekte olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.09.2018 tarih ve 2018/40 sayılı Haftalık Bülteni gereği, şirket hakkında idari para cezası tesis edilmesini gerektiren eylemlerde sorumluluğu bulunan yönetim kurulu üyelerine, bu idari



22 Ekim 2021

Anel Elektrik
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuruluş No: 27480/06.01.2008/14
Abi: 9-İstanbul/Beşiktaş/İstanbul - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 27480/06.01.2008/14 - Fax: 0212 333 80 00
Sermaye Piyasası Kurulu V.D. 478/06.01.2008/14
Tic. Sic. No: 27480/06.01.2008/14

para cezalarını rücu edilmemesi oya sunuldu. 291.450 adet ret oyuna karşılık 21.008.647 kabul oyları ile oy çokluğu ile kabul edilmiş olup, SPK talimatı uyarınca Yönetim Kurulu üyeleri ve hakim hissedarlar oy kullanmamıştır.

Aynı şekilde Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.09.2018 tarih ve 2018/40 sayılı Haftalık Bülteni'nde belirtildiği üzere, Anel Elektrik'e "18.09.2015 tarihli özel durum açıklamasında, içsel bilginin kamuya açıklanmasının ertelenme gerekçeleri, erteleme dönemindeki gelişmeler, satışı yapılacak payların miktarı ve pay satış fiyatı hakkında bilgi verilmemesi" gerekçesiyle 24.672 TL, "Acredo hakkında detaylı ve objektif bilgi verilmemesi" gerekçesiyle 308.408 TL, "14.01.2016 tarihli özel durum açıklamasında, aynı tarihli hisse devir sözleşmesinin zamanasını tarihi, sözleşmede kararlaştırılan ön koşullar ve belirlenen asgari pay satış fiyatı hakkında bilgi verilmemesi" gerekçesiyle 26.049 TL, 12.02.2016 tarihli ek hisse devir sözleşmesiyle belirlenen yeni kapanış tarihinin ve Acredo'nun yaşadığı ifade edilen finansal sıkıntılar nedeniyle kapanış işlemlerinin gerçekleştirilmediği ve satış sürecinin uzadığı bilgisinin kamuya açıklanmaması, 11.03.2016 tarihinde hisse devir sözleşmesinin geçerliliğini yitirdiği ve sözleşmedeki mevcut şartlar altında kapanış işlemlerinin gerçekleştirilemeyeceği hususunda açıklama yapılmaması ve Yeni bir hisse devir sözleşmesi imzalanması amacıyla mevcut sözleşme koşulları üzerinde çalışıldığı hususunda herhangi bir açıklama yapılmaması" gerekçeleriyle 78.147 TL, "04.05.2016 tarihli ve 12.07.2016 tarihli özel durum açıklamalarında asgari düzeyde bilgi verilerek yaşanan gelişmeler hakkında detay bilgi verilmemesi ve görüşmelerin geçerliliğini yitiren 14.01.2016 tarihli sözleşme kapsamında yürütüldüğünün ifade edilmesi ve 11.08.2016 tarihli ve "Acredo ile görüşmelerin olumlu şekilde sonuçlandırılması" başlıklı özel durum açıklamasının tam ve yeterli olmaması, sunum yönünden yanıltıcı olması ve yatırımcıların yanlış fikir edinmelerine yol açması" gerekçeleriyle 976.851 TL, "Hisse devir sözleşmesinin imzalandığı 14.01.2016 tarihinden 04.05.2016 tarihine kadar geçen sürede, satış görüşmelerinde yaşanan gelişmeler hakkında herhangi bir özel durum açıklaması yapılmaması ve 13.03.2017 tarihli özel durum açıklamasının ardından kapora ödemesine ilişkin gelişmeler hakkında özel durum açıklaması yapılmaması" gerekçeleriyle 81.141 TL idari para cezasının uygulanmasına karar verilmiştir.

Bununla birlikte aynı bültende Anel Elektrik'e "Borsa İstanbul A.Ş.'nin "Anel Telekom'un aktif bir faaliyetinin kalmadığı" yönündeki tespitinin kamuya açıklandığı 01.12.2016 tarihli duyurusuna kadar aktif bir faaliyetinin kalmadığı yönünde kamuya açıklama yapılmaması" gerekçesiyle 325.617 TL, "2013 yılında ciddi anlamda personel kaybına uğrandığı ve finansal tablo dipnotlarına göre 2015 yılında hiçbir personelin kalmadığı konularında açıklama yapılmaması" gerekçesiyle de 74.016 TL idari para cezasının uygulanmasına karar verilmiştir.

14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Rıdvan Çelikel'in Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev aldığı Doğa Çevre Teknolojileri ve Mamülleri Makina Sanayi ve Ticaret A.Ş. Kasım 2018'de tasfiye olmuştur. Rıdvan Çelikel'in ortaklar kurulu üyesi olduğu Krtı Enerji Üretim ve Ticaret Ltd. Şti. ise Ocak 2018'de tasfiye olmuştur.

22 Ekim 2021

Anel Elektrik Proje İnşaat ve Tic. A.Ş.

Anel Elektrik'in ortaklar kurulu üyesi olduğu Anelmep Mekanik Elektrik Proje Ltd. Şti. Mart 2018'de tasfiye olmuştur.

Rıdvan Çelikel'in ortaklar kurulu üyesi olduğu şirketlerden Köpük Turizm ve Yatçılık Ltd. Şti. Aralık 2019'da Anelnet Teknik Hizmetler Ltd. Şti. ile birleşerek tasfiyesiz infisah olmuştur.

Rıdvan Çelikel'in ortaklar kurulu üyesi olduğu Doğa Geri Dönüşüm Elektronik San. ve Tic. Ltd. Şti. Ağustos 2019'da tasfiye olmuştur.

Ahmet Bülent Batukan ve Anel Holding A.Ş.'nin (temsilcisi Rıdvan Çelikel) yönetim kurulunda yer aldığı E Sistem Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ağustos 2020'de tasfiye olmuştur.

Anel Elektrik'in bağlı ortaklığı Anel Engineering Technological Company LLC de Haziran 2020'de tasfiye olmuştur.

İhraççının bağlı ortaklığı Anel Enerji'nin 03.12.2019 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında tasfiyesine karar verilmiş olup, bu çerçevede Anel Enerji'nin 28.06.2021 tarihi itibarıyla tüzel kişiliği sona ermiştir. Anel Enerji'nin Bulgaristan'da bulunan ve faaliyet konusu güneş enerjisi üretimi olan %100 oranında pay sahibi olduğu bağlı ortaklığı Anel BG EOOD'nin 05.05.2021 tarihi itibarıyla tüzel kişiliği sona ermiştir.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıda diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.


Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.



2 Ekim 2021


INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuruluş Mh. Mevlidyakay Yolu No: 14
Kat: 9 Beşiktaş - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 212 019 00 00 İK 0215 43 4000
E-Posta: Bilgi@infoinvest.com.tr
Mersis No: 0170 0030 7800 0011

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerine ödenen ücret ve sağlanan benzeri menfaatler finansal tablo dönemleri itibariyle aşağıdaki gibi oluşmuştur.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar (TL)	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Yönetim Kurulu	1.330.276	729.381	2.541.631	1.422.430	584.006
Üst Düzey Yöneticiler	3.483.606	3.842.958	7.964.107	8.607.665	8.247.565
Toplam	4.813.882	4.572.340	10.505.738	10.030.094	8.831.571

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerine ayrılan kıdem tazminatı karşılıkları finansal tablo dönemleri itibariyle aşağıdaki gibi oluşmuştur.

Kıdem Tazminatı Karşılıkları (TL)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Yönetim Kurulu	0	27.723	0	0
Üst Düzey Yöneticiler	1.013.065	1.135.069	1.487.282	2.590.681
Toplam	1.013.065	1.162.792	1.487.282	2.590.681

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Rıdvan Çelikel (Anel Holding A.Ş.'yi Temsilen)	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 1 Yıl 9 Ay	88.692.313,65	44,35
Avniye Mukaddes Çelikel	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	3 Yıl / 1 Yıl 9 Ay	888,21	0,00
Merve Şirin Çelikel Tombuloğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 1 Yıl 9 Ay	1.909.090,89	0,95
Ahmet Bülent Batukan	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 1 Yıl 9 Ay	12,870	0,00
Oğuz Tezel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 1 Yıl 9 Ay	0,00	0,00



22 Ekim 2021

Anet
Elektronik Profil Taahhüt ve Tic. A.Ş.

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kusadusu Meydanı Kat:10 Yulu Çarşı No:10
41080 Çarşı Kat:10 Kat:10 / 41080 Çarşı
Tel: 0216 333 00 10 Fax: 0216 333 8937
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4780000000000000
Tic Sic No: 0179 0036 / 870 0011

16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

İhraççı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" çerçevesinde belirlenen gruptan 3. grupta bulunmaktadır. Aynı tebliğ çerçevesinde gerekli Esas Sözleşme değişikliklerini, Yönetim Kurulu yapılanmasını ve Komitelerin oluşturulmasını gerçekleştirmiştir.

İhraççının Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ile Beyanı www.anelgroup.com ve www.kap.org.tr'de yer almaktadır.

16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Pay sahipleri ile ilişkiler birimi, pay sahiplerinin haklarının kullanılması konusunda faaliyet gösteren, yönetim kuruluna raporlama yapan ve yönetim kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlayan birimdir. Birimde çalışan personelin iletişim bilgileri şu şekildedir:

Adı-Soyadı	Unvanı	Öğrenim Durumu	Sahip Olduğu Sermaye Piyasası Lisansları	Adresi	E-posta	Telefon	Faks
Aynur Zorer	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	Lisans	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	Şirket Merkezi	aynur.zorer@anelgroup.com	0216 636 22 30	0216 636 27 30
Zeynep Arslan	Muhasebe Sorumlusu-Yatırımcı İlişkileri Bölümü Görevli Üye	Lisans	-	Şirket Merkezi	zeynep.arslan@anelgroup.com	0216 636 20 61	0216 636 70 61

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle personel sayısı aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Personel Sayısı	1.490	805	1.894	3.079

İhraççının 2018 yılında 3.079 olan personel sayısı 2019 yılında İhraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından yürütülen projelerin genel seyrine uygun olarak 2018 yılına göre %38,5 düşüşle 1.894'e gerilemiş olup, 2020 yılında da aynı doğrultuda personel sayısında azalma yaşanmaya devam etmiş olup, 2019 yılına göre %57,5 düşüşle 805'e gerilemiştir. 30.06.2021 döneminde


Elektrik Proje, Taahhüt ve Tic. A.Ş.

22 Ekim 2021




YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustupe Mah. Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: B Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 27 319 26 00 Fax: 0212 334 10 20
Tic. Sic. No: 27 319 26 00 Fax: 0212 334 10 20
Tic. Sic. No: 27 319 26 00 Fax: 0212 334 10 20

de Covid-19 Pandemisinin etkilerinin azalması ile birlikte devam eden projelere bağlı olarak 2020 yıl sonuna göre %85,1 artışla 1.490'a yükselmiştir.

İhraççı, bağlı ortaklıklar ve şubelerin personel sayısının dağılımı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almaktadır.

Personel Dağılımı	30.06.2021	%	31.12.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Anelmep	1.203	80,74	271	33,66	111	5,86	1.037	33,68
Anel Emirates	50	3,36	198	24,60	1.341	70,80	1.613	52,39
Anel Elektrik	127	8,52	139	17,27	145	7,66	260	8,44
Anel Elektrik, Azerbaycan Şube	22	1,48	69	8,57	50	2,64	53	1,72
Anel Emirates, Dubai Şube	29	1,95	58	7,20	144	7,60	27	0,88
Anel Marin	27	1,81	27	3,35	45	2,38	31	1,01
Anel Elektrik, Amsterdam Şube	18	1,21	22	2,73	24	1,27	17	0,55
Anel Engineering	14	0,94	21	2,61	34	1,80	41	1,33
Toplam	1.490	100,00	805	100,00	1.894	100,00	3.079	100,00

İhraççı, bağlı ortaklıklar ve şubelerin personel sayısının görev tanımlarına göre dağılımı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almaktadır.

Personel Dağılımı	30.06.2021	%	31.12.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%
İdari	55	3,69	63	7,83	60	3,17	95	3,09
İşçi	973	65,30	292	36,27	1.291	68,16	2.033	66,03
Mühendis	217	14,56	220	27,33	240	12,67	338	10,98
Tekniker	196	13,15	148	18,39	140	7,39	283	9,19
Teknisyen	49	3,29	82	10,19	163	8,61	330	10,72
Toplam	1.490	100,00	805	100,00	1.894	100,00	3.079	100,00

İhraççı, bağlı ortaklıklar ve şubelerin personel sayısının ülke bazında kırılımı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almaktadır.

Personel Dağılımı	30.06.2021	%	31.12.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Türkiye	154	10,34	166	20,62	190	10,03	291	9,45
Katar	1.203	80,74	271	33,66	111	5,86	1.037	33,68
Hollanda	18	1,21	22	2,73	24	1,27	17	0,55
İngiltere	14	0,94	21	2,61	34	1,80	41	1,33
Birleşik Arap Emirlikleri	79	5,30	256	31,80	1.485	78,41	1.640	53,26
Azerbaycan	22	1,48	69	8,57	50	2,64	53	1,72
Toplam	1.490	100,00	805	100,00	1.894	100,00	3.079	100,00

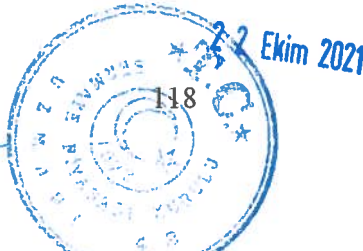
17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.



INER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Bulvarı, Akademi Köyü, Şişli, İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270990 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270990 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270990 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270990 / Şişli / İstanbul / Türkiye

Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi					
Ortağın;	Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Sermaye Payı			
		22.04.2021 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı		Son Durum (22.09.2021)	
	Pay Grubu	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Rıdvan Çelikel	A	40.343.346,87	44,35	40.343.346,87	44,35
	B	48.348.966,78		48.348.966,78	
Capital Strategy Funds Spc-The Opportunistic Series Segregateg Portfolio	B	36.106.688,12	18,05	31.586.489,12	15,79
Diğer	B	75.200.998,23	37,60	79.721.197,23	39,86
TOPLAM		200.000.000,00	100,00	200.000.000,00	100,00

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi					
Ortağın;	Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Oy Hakkı			
		22.04.2021 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı		Son Durum (22.09.2021)	
	Pay Grubu	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Rıdvan Çelikel	A	80.686.693,74	53,69	80.686.693,74	53,69
	B	48.348.966,78		48.348.966,78	
Capital Strategy Funds Spc-The Opportunistic Series Segregateg Portfolio	B	36.106.688,12	15,02	31.586.489,12	13,14
Diğer	B	75.200.998,23	31,29	79.721.197,23	33,17
TOPLAM		240.343.346,87	100,00	240.343.345,87	100,00

Dolaylı pay sahipliği bulunmamaktadır.

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

İhraççının Ana Sözleşmesi'nin 13. maddesine göre yapılacak olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında A grubu hamiline yazılı pay sahiplerinin 2 oy hakkı, B grubu nahamiline yazılı pay sahiplerinin ise 1 oy hakkı vardır.

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.
[Signature]



22 Ekim 2021

INEO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustantın Bulvarı, Beşköy Yolu, No: 14
Kat: 5/1 Beşköy - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273192/00015 Fax: 0212 334 11 20
E-Posta: info@ineo.com.tr
Mersis No: 0173 0031 7801 0311

Bununla birlikte Şirket Ana Sözleşmesi'nin 10. maddesine göre Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri dışındaki üyeler, A grubu pay sahibi veya gösterecekleri adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir. 40.343.347,27 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Rıdvan Çelikel'e aittir

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyaz Türü (Kimin Sahip Olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Hamiline	Şirket Ana Sözleşmesi'nin 10. maddesine göre Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri dışındaki üyeler, A grubu pay sahibi veya gösterecekleri adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir. Ana Sözleşme'nin 13. maddesine göre yapılacak olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında A grubu hamiline yazılı pay sahiplerinin 2 oy hakkı, B grubu nahamiline yazılı pay sahiplerinin ise 1 oy hakkı vardır. 40.343.346,87 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Rıdvan Çelikel'e aittir.	1,00	40.343.346,87	20,17
B	Hamiline	B grubu pay sahiplerine tanınmış herhangi bir imtiyaz yoktur.	1,00	159.656.653,13	79,83
Toplam				200.000.000	100,00

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

İhraççının yönetim hakimiyetine Rıdvan Çelikel sahip olup, söz konusu yönetim hakimiyetini pay sahipliğinden ve imtiyazlı A grubu paylara sahip olmasından almaktadır.

İhraççının Ana Sözleşmesi'nin 13. maddesine göre yapılacak olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında A grubu hamiline yazılı pay sahiplerinin 2 oy hakkı, B grubu amiline yazılı pay sahiplerinin ise 1 oy hakkı vardır.

22 Ekim 2021

Bununla birlikte Şirket Ana Sözleşmesi'nin 10. maddesine göre Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri dışındaki üyeler, A grubu pay sahibi veya gösterecekleri adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir. 40.343.347,27 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Rıdvan Çelikel'e aittir

İhraççının Ana Sözleşmesi'nin "Payların Devri" başlıklı 7. maddesine göre; Hamiline yazılı paylar mevzuat hükümlerine uygun olarak serbestçe devredilebilir.

İhraççının yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasını engellemeye yönelik TTK, SPKn. ve ilgili mevzuatlarda yer alan hükümler ve Ana Sözleşme'de yer alan kurumsal yönetim ilkeleri


Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

dışında alınmış bir tedbir bulunmamakla birlikte; Şirket payları Borsa'da işlem gören halka açık bir şirket olduğundan, İhraççının halka açık şirketlere özgü denetimlere tabi olmasının ve tüm finansal tablolarının pay sahiplerinin incelemesine açık tutulmasının da kontrol gücünün kötüye kullanımını engelleyici tedbirler arasında olduğu düşünülmektedir.

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

İhraççının Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Avniye Mukaddes Çelikel, İhraççının hakim ortağı ve Anel Holding'i temsilen Yönetim Kurulu Başkanı olan Rıdvan Çelikel'in eşidir. Yönetim Kurulu Üyesi Merve Şirin Çelikel Tombuloğlu ise kızlarıdır.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

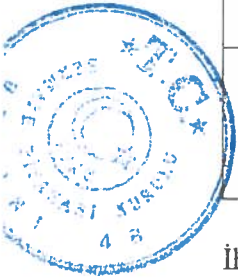
19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle ilişkili taraf kapsamında değerlendirilen şirketler ve kişiler ile ilişki düzeyleri aşağıdaki gibidir.

Şirket	İlişkinin Niteliği
Anelnet	Rıdvan Çelikel ve Avniye Mukaddes Çelikel'in ortak olduğu şirkettir.
Epsinom	Anelnet'in %50 oranında ortağı olduğu şirkettir.
Anelsis	Rıdvan Çelikel ve Avniye Mukaddes Çelikel'in ortak olduğu şirkettir.
Anel Doğa	Anelsis, Rıdvan Çelikel ve Merve Şirin Çelikel Tombuloğlu'nun ortak olduğu şirkettir.
Çelikel Eğitim Vakfı	Rıdvan Çelikel ve Avniye Mukaddes Çelikel'in Mütevelli ve Yönetim Kurulu Üyeliğinin bulunduğu şirkettir.
Anel Holding	Rıdvan Çelikel, Avniye Mukaddes Çelikel ve Merve Şirin Çelikel Tombuloğlu'nun ortağı olduğu şirkettir.
Energina Compania Bonev EODD	Anel Enerji'nin Bulgaristan'da bulunan ve faaliyet konusu güneş enerjisi üretimi olan %100 oranında pay sahibi olduğu bağlı ortaklığı Anel BG EOOD'nin 05.05.2021 tarihi itibarıyla tüzel kişiliği sona ermiştir.
Köpük Turizm	Rıdvan Çelikel'in ortaklar kurulu üyesi olduğu şirketlerden Köpük Turizm ve Yatçılık Ltd. Şti. Aralık 2019'da Anelnet Teknik Hizmetler Ltd. Şti. ile birleşerek tasfiyesiz infisah olmuştur.
Tasfiye Halinde Kırtı Enerji	Rıdvan Çelikel'in ortaklar kurulu üyesi olduğu Kırtı Enerji Üretim ve Ticaret Ltd. Şti. ise Ocak 2018'de tasfiye olmuştur.
Tasfiye Halinde Anelmep Mekanik	Anel Elektrik'in ortaklar kurulu üyesi olduğu Anelmep Mekanik Elektrik Proje Ltd. Şti. Mart 2018'de tasfiye olmuştur.

İhraççının ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacakları aşağıda gösterilmiştir.

22 Ekim 2021



Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuduzpaşalı, Beşdiyaköy Yolu Çarşı No: 14
Kat: 5/5 Beşdiyaköy - Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 319 20 00 Fax: 0212 319 20 01
E-Posta: Bilgi Kurumları V.D. 478 034 00 00
Mersis No: 0478 0034 7870 0011

(*) İlişkili taraflarla olan Ticari işlemler dışı hareketlerle (ödeme programına bağlanmamış) ilgili V.U.K. hükümleri kapsamında faiz tahakkuk ettirilmiştir. 30.06.2021 dönemi itibarıyla ortalama faiz oranı %19,71'dir. (31.12.2020: %13,85, 31.12.2019: %20,46, 31.12.2018: %28,27)

(**) 14.020.170 TL'lik tutar Çelikel ailesinin Anel Telekom'daki %11,06 ve Anel Yapı'daki %5 oranlarındaki imtiyazlı hisselerinin satın alınması işleminden kaynaklanmaktadır.

İhraççının ilişkili taraflardan olan gelirlerinin ilgili işlem bazında kırılımı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmiştir. İhraççının ilişkili tarafları ile olan işlemlerinde hizmet satışları işçilik hizmet gelirleri, bina bakım, danışmanlık, elektrik – ısınma – su giderleri, yemek gelirleri, güvenlik giderleri, nakliye giderleri ve departman katılım paylarından oluşmaktadır.

İlişkili Taraflara Hizmet Satışları (TL)	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Anelsis	200.084	178.396	387.526	3.951	272.791
Anelnet	15.469	17.899	41.579	3.868	39.705
Anel Doğa	25.240	20.099	48.558	9.028	5.428
Çelikel Eğitim Vakfı	1.350	2.967	5.866	0	5.438
Epsinom	1.884	1.678	3.433	859	1.425
Anel Holding	706.806	662.905	1.320.571	5.523	1.939.286
Köpük Turizm	0	0	0	0	2.556
Tasfiye Halinde Krty Enerji	0	0	0	0	100
Tasfiye Halinde Anelmep Mekanik	0	0	0	0	300
Toplam	950.833	883.944	1.807.533	23.229	2.267.029

İlişkili Taraflardan Faiz Gelirleri (TL)	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Anelsis	6.498	0	16.247	0	0
Anelnet	20.213	10.983	25.277	20.964	117.634
Anel Doğa	0	1.682.114	3.111.543	4.383.367	5.100.353
Köpük Turizm	0	0	0	6.956	150.452
Energina Compania Bonev EODD	0	29.197	29.197	253.443	233.510
Anel Holding A.Ş.	0	452.715	452.715	551.656	36.978
Toplam	26.711	2.175.010	3.634.979	5.216.386	5.638.927

İlişkili Taraflardan Kur Farkı Gelirleri (TL)	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Anelnet	0	31.091	31.091	0	0
Anelsis	0	0	0	0	49.866
Anel Holding	0	0	0	0	1.582.186
Toplam	0	31.091	31.091	0	1.632.052

İhraççının ilişkili taraflara olan giderlerinin ilgili işlem bazında kırılımı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmiştir. İhraççının ilişkili tarafları ile olan işlemlerinde stok alımları alınan muhtelif proje malzemelerinden oluşmaktadır.

İlişkili Taraflardan Stok Alımları (TL)	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Anelsis	11.654.707	12.703.296	30.620.005	1.058.800	9.812.858
Anelnet	1.003	0	28.888	0	0
Anel Doğa	7.455	2.695	7.525	0	0
Toplam	11.663.165	12.705.991	30.656.418	1.058.800	9.812.858

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

İhraççının ilişkili tarafları ile olan işlemlerinde hizmet alımları departman katılım, bina bakım, danışmanlık, elektrik – ısınma – su giderleri, yemek giderleri, güvenlik giderleri, nakliye giderleri, işçilik hizmet giderlerinden oluşmaktadır.

İlişkili Taraflardan Hizmet Alımları (TL)	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Anelsis	742.850	750	44.740	301.523	133.656
Anelnet	505.252	547.871	1.139.706	460.511	508.807
Anel Doğa	1.820	2.707	17.456	9.635	221
Köpük Turizm	0	0	0	7.171	0
Anel Holding	8.365.867	9.683.529	20.169.248	18.352.044	13.852.706
Epsinom	0	0	0	25.055	0
Çelikel Eğitim Vakfı	0	0	0	0	10.000
Toplam	9.615.789	10.234.857	21.371.150	19.155.939	14.505.390

İlişkili Taraflardan Faiz Giderleri (TL)	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Anelsis	27.827	0	301	0	0
Anelnet	159.195	10.983	46.413	0	69.242
Anel Doğa	114.688	1.682.114	11.349	9.108	11.144
Epsinom	0	0	1.822	0	0
Anel Holding	46.885	29.197	48.208	84.796	153.922
Toplam	348.595	452.715	108.093	93.904	234.308

İlişkili Taraflardan Kur Farkı Giderleri (TL)	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Anelsis	467.434	143.808	617.312	252	179.411
Anelnet	0	0	0	63.734	0
Anel Doğa	7.636	0	0	0	0
Anel Holding	0	0	0	0	460.635
Toplam	475.070	143.808	617.312	63.986	640.046

İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerine ödenen ücret ve sağlanan benzeri menfaatler finansal tablo dönemleri itibariyle aşağıdaki gibi oluşmuştur.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar (TL)	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Yönetim Kurulu	1.330.276	729.381	2.541.631	1.422.430	584.006
Üst Düzey Yöneticiler	3.483.606	3.842.958	7.964.107	8.607.665	8.247.565
Toplam	4.813.882	4.572.340	10.505.738	10.030.095	8.831.571

İlişkili taraflarla yapılan işlemler piyasa koşullarında gerçekleştirilmiştir.

30.06.2021 döneminden sonra ilişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemlerde önemli nitelikte bir değişiklik olmamıştır.

a) Ortaklar, iştirakler, bağlı ortaklıklar ve diğer grup şirketleri lehine verilen garanti, taahhüt, kefalet, avans, ciro gibi yükümlülükler

Anel Elektrik ve bağlı ortaklıklarının tam konsolidasyona dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu teminat – rehin – ipotek – kefalet tutarları finansal rapor dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmiştir.

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

22 Ekim 2021

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kuruluş Yılı: 2007, Büyükdere Yolu Çarşı No: 1 Kat: 8/2 Beşiktaş/İstanbul - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 319 28 00 Fax: 0212 307 0000
E-posta: info@infoyati.com.tr
Sicil Gazetesi Kurumunu V.D. 478 000 0787
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler	ABD Doları	Avro	TL	TL Karşılıkları
30.06.2021	264.200.963	3.579.279	435.631.050	2.772.640.710
31.12.2020	228.193.077	3.581.936	585.879.050	2.293.196.053
31.12.2019	83.652.088	1.311.545	4.050.845	509.683.539
31.12.2018	83.652.088	1.311.545	4.050.845	509.683.539

Anel Elektrik ve bağlı ortaklıklarının diğer ilişkili taraf şirketleri lehine verilmiş olan teminat – rehin – ipotek – kefalet tutarları 30.06.2021 dönemi itibarıyla 51.380 TL, 2020 ve 2019 yıllarında 286.000 TL olup, 2018 yılında ise bulunmamaktadır.

b) İhraççı tarafından iştirak, bağlı ortaklık ve diğer grup içi ortaklıklara ödenen ve alınan, danışmanlık, yönetim vb. hizmet ücretleri hakkında bilgi ve ödenen /alınan tutarlar,

İhraççı ve bağlı ortaklıklarının mali işler, finans, kalite süreçleri, bilgi sistemleri, kurumsal iletişim, iç denetim, ticari işler, satın alma, planlama ve hukuk işlemlerinin sevk, idare ve organizasyonu ve tüm bu süreçlerin yönetiminden Anel Holding yetkilendirilmiş olup, oluşan giderler belli bir sistematik ile katılım payı olarak hizmetten yararlanan şirketlere dağıtılmaktadır.

İhraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından Anel Holding'e ödenen departman katılım payı giderleri finansal tablo dönemleri itibarıyla sırasıyla 30.06.2021 dönemi için 3.552.126 TL, 30.06.2020 dönemi için 6.103.500 TL, 2020 yılı için 10.221.004 TL, 2019 yılı için 14.771.025 TL ve 2018 yılı için 13.995.264 TL olarak gerçekleşmiştir.

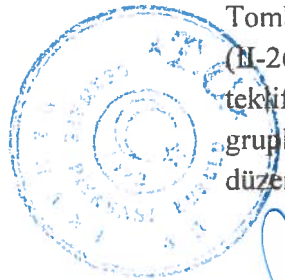
c) İhraççının yöneticilerine, ihraççı ve grup içi diğer ortaklıklar tarafından verilen kredilerin tutarı, uygulanan faiz oranı ve yöneticiler adına verilen, faaliyet konusu ile ilgili olan ve olmayan garantiler,

Yoktur.

d) İhraççının iştirak, bağlı ortaklık ve diğer grup ortaklıklarıyla yaptığı, iştirak hissesi ve/veya gayrimenkul alım satımına ilişkin bilgi,

İhraççının bağlı ortaklıklarından Anel Telekom payları 13.09.2005 tarihinde Borsa'da işlem görmeye başlamış olup, Borsa İstanbul'un 30.11.2018 tarihli duyurusu ile Kotasyon Yönergesi'nin 23/1-c ve 32/1-b maddeleri kapsamında Şirket paylarının 03.12.2018 tarihinden itibaren kottan çıkarılmasına karar verilmiştir. Anel Telekom paylarının Borsa kotundan çıkarılması ile birlikte Borsa'da alım satım imkanı ortadan kalkmış olup, Anel Telekom'un sermayesinde söz konusu dönem itibarıyla %24,81 oranında pay sahibi olan İhraççı tarafından Anel Telekom'un B grubu paylarından Anel Elektrik portföyünde olmayan bir kısmının (Rıdvan Çelikel, Avniye Mukaddes Çelikel, Mahir Kerem Çelikel ve Merve Şirin Çelikel Tombuloğlu'nun sahip olduğu paylar hariç) gönüllü çağrı yoluyla toplanmasına yönelik olarak (II-26.1) sayılı Pay Alım Teklifi Tebliğ hükümleri kapsamında 15.03.2019 tarihinde pay alım teklifi formunun onaylanması talebiyle SPK'ya başvuru yapılmıştır. Pay alım teklifi fiyatı, pay grupları arasındaki imtiyaz farklılıkları dikkate alınarak Kurulun değerlemeye ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan

22 Ekim 2021



Anel Elektrik Enerji Taahhüt ve Ticaret A.Ş.

125

İNFO Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kurtuluş Mah. Manidyokoy Yolu Üsküdar/İstanbul
Tic. Sic. No: 274920 / Şişli / İstanbul
Tel: 0212 319 24 00 Fax: 0212 319 24 28
E-posta: bilgi@infoy.com.tr
Bazı Kurumlar V.D. 478 003 8747
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

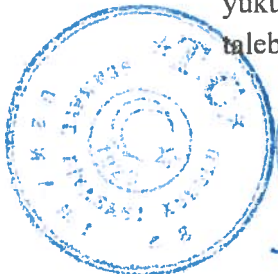
değerleme raporu ile B grubu hamiline yazılı her bir pay için 1,26 TL olarak belirlenmiştir. 29.04.2019-27.05.2019 tarihleri arasında gerçekleştirilen gönüllü pay alım teklifine 824 yatırımcı tarafından 25.807.373,203 TL nominal değerli pay ile katılım gerçekleştirilmiş olup, yapılan pay alımları sonucunda Anel Elektrik'in Anel Telekom'daki ortaklık payı %24,81'den %76,43'e yükselmiştir.

Anel Telekom'un sermayesinde Rıdvan Çelikel'in sahibi olduğu 4.654.363,339 TL nominal değerli 4.654.363,339 adet A grubu ve 20.233,454 TL nominal değerli 20.233,454 adet B grubu paylar, Avniye Mukaddes Çelikel'in sahibi olduğu 559.999,965 TL nominal değerli 559.999,965 adet A grubu paylar, Mahir Kerem Çelikel'in sahibi olduğu 221.999,985 TL nominal değerli 221.999,985 adet A grubu ve 75.363,632 TL nominal değerli 75.363,632 adet B grubu paylar ve Merve Şirin Çelikel Tombuloğlu'nun sahip olduğu 100 TL nominal değerli ve 100 Adet B grubu paylar olmak üzere toplam 5.436.363,289 adet A grubu ve toplam 95.697,086 adet B Grubu paylar her nevi takyidattan arı olarak ve haiz olduğu tüm haklar ile birlikte Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda belirlenen hisse başına 1,26 TL tutar üzerinden toplam 6.970.396,073 TL bedel ile İhraççı tarafından 27.12.2019 tarihi itibarıyla satın alınmıştır. Söz konusu pay alım alımı sonrası İhraççının Anel Telekom'un sermayesindeki pay sahipliği %87,49 olmuştur.

İhraççının bağlı ortaklığı Anel Yapı'nın pay sahiplerinden Rıdvan Çelikel'e ait 120.000 adet A grubu, 320.000 adet B grubu olmak üzere toplamda 440.000 adet payın, Avniye Mukaddes Çelikel'e ait 120.000 adet A grubu, 100.000 adet B grubu olmak üzere toplamda 220.000 adet payın, Mahir Kerem Çelikel'e ait 80.000 adet A grubu, 690.000 adet B grubu olmak üzere toplamda 770.000 adet payın, Merve Şirin Çelikel Tombuloğlu'na ait 80.000 adet A grubu, 690.000 adet B grubu olmak üzere toplamda 770.000 adet pay olmak üzere; toplamda 400.000 adet A grubu, 1.800.000 adet B grubu olmak üzere toplamda 2.200.000 adet pay Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından yapılan değerleme çalışması sonucu bulunan değer dikkate alınarak her bir pay 3,2045 TL üzerinden toplamda 7.049.900 TL bedelle 26.12.2019 tarihi itibarıyla İhraççı tarafından satın alınmıştır. Söz konusu pay alımı sonrası İhraççının Anel Yapı'nın sermayesindeki payı %52,50 olmuştur.

İhraççının 27.12.2019 tarihi itibarıyla Anel Telekom'un pay sahiplerinden Rıdvan Çelikel, Avniye Mukaddes Çelikel, Mahir Kerem Çelikel ve Merve Şirin Çelikel Tombuloğlu'na ait toplamda 5.436.363,289 adet A grubu ve 95.697,086 adet B grubu hamiline yazılı Anel Telekom paylarının satın alınımının gerçekleştirilmesi kapsamında, yapılan satın alma işlemiyle Anel Telekom'un bağımsız üyeler hariç yönetim kurulu üyelerinin tamamına aday gösterme hakkına ve oy hakkı imtiyazına sahip A grubu imtiyazlı payların el değiştirecek olmasına karşılık, halihazırda Anel Telekom'un hakim ortağı Rıdvan Çelikel'in pay alım teklifinde bulunan Anel Elektrik'in de hakim ortağı olması nedeniyle yapılacak pay alım işleminin Anel Telekom'da kontrol hakimiyetinin ele geçirilmesi amacını taşımadığından Pay Alım Teklifi Tebliği'nin 14. maddesinin (ç) bendi kapsamında sayılan pay alım teklifinde bulunma yükümlülüğünün doğmadığı haller kapsamında olması sebebiyle pay alım teklifinden muafiyet talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na 24.12.2019 tarihinde başvuru yapılmıştır.

22 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş. 126

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kültür 3. Mah. Akmerkez 9. Kat No: 13
Kadıköy - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 279926 / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 279926 / Şişli / İstanbul
MERSİS No: 04780034787000011

SPK'nın 16.01.2020 tarih ve 6/60 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca, bahse konu pay devir işleminin ilgili tebliğde pay alım teklifi yükümlülüğünün doğmadığı haller arasında düzenlenmediği hususu dikkate alınarak, halka açık ancak payları borsada işlem görmeyen Anel Telekom'un diğer ortaklarına pay alım teklifinde bulunmak yükümlülüğünün doğduğuna karar verilmiştir.

Anel Elektrik'in sahip olduğu pay dışında kalan 0,43 TL nominal değerli A grubu ve 6.253.133,07 TL nominal değerli B grubu payların zorunlu çağrı yoluyla toplanmasına yönelik olarak (II-26.1) sayılı Pay Alım Teklifi Tebliğ hükümleri kapsamında pay alım teklifi formunun onaylanması talebiyle Sermaye Piyasası Kurul'una başvuruda bulunulmuş ve 2020/17 sayılı Kurul bülteni ile başvurunun olumlu karşılandığı bildirilmiştir. Pay alım teklifi fiyatı A Grubu hamiline paylar için 1,45 ve B grubu hamiline yazılı paylar için ise 1,39 TL olarak belirlenmiş olup, A ve B grubu paylar için belirlenen pay alım teklifi fiyatlarına, Anel Elektrik'in pay devir işleminin pay alım teklifinde bulunma yükümlülüğünün doğmadığı haller arasında değerlendirilmesinin uygun olup olmadığına yönelik başvurusunun değerlendirildiği ve pay alım teklifi yükümlülüğünün doğduğunun kararlaştırıldığı 16.01.2020 tarihli Kurul Kararından itibaren bir aylık sürenin dolduğu 15.02.2020 tarihini aşan her gün için (16.02.2020 tarihinden başlamak üzere pay alım teklifinin başlayacağı tarihe kadar) yıllık TRLIBOR oranının %50 fazlası ile hesaplanacak faiz tutarı eklenmiş nihai pay alım teklifi fiyatları A grubu paylar için 1,47023 TL, B grubu paylar için ise 1,40939 TL olarak belirlenmiştir. Bu çerçevede 20.03.2020 – 02.04.2020 tarihleri yapılan zorunlu pay alım teklifine 138 yatırımcı tarafından 4.555.710,54 TL nominal değerli pay ile katılım gerçekleştirilmiştir. Yapılan pay alımları sonucunda Anel Elektrik'in Anel Telekom'daki ortaklık payı %87,49'dan %96,61'e çıkmıştır.

e) Ortaklar, bağlı ortaklık, iştirakler ve diğer grup şirketlerinden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri,

İhraççı, ilişkili taraf şirketleri ile olan ticari olmayan alacaklarına dönemsel olarak kullanmış olan kredilerin ortalama maliyeti, kullanılan kredi yoksa büyük bankalardan alınan kredi faizlerinin aritmetik ortalaması kullanılarak faiz hesaplanmaktadır.

f) Diğer şirketlerle olan ilişkinin gerekçesi;

Yoktur.

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

İhraççının ilişkili taraflardan gelirlerinin İhraççının hasılatı içindeki payı finansal tablo dönemleri itibariyle aşağıda yer almaktadır.

İlişkili Taraflardan Gelirler (TL)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Anelsis	206.582	403.773	3.951	322.657
Anelnet	35.682	97.947	24.832	157.339
Anel Doğa	25.240	3.160.101	4.392.395	5.105.781
Köpük Turizm	0	0	6.956	153.008
Energina Compania Bonev EODD	0	29.197	253.443	233.510
Anel Holding	706.806	1.773.286	557.179	3.558.450
Çelikel Eğitim Vakfı	1.350	5.866	0	5.438
Epsinom	1.884	3.433	859	1.425

22 Ekim 2021

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.
127

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştoprak Mah. Katıyıldızköy Yolu No: 14
Kat: 8 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270 28 00 Fax: 0212 333 43 36
E-Posta: info@anelsis.com.tr
Mersis No: 0478 0031 7870 0011

İhraççının sermayesinin tamamı nakden ödenmiş olup, aynı olarak ödenen sermaye bulunmamaktadır.

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

20.5. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Artırım Öncesi Sermaye (TL)	Artırım Sonrası Sermaye (TL)	Bedelsiz Artırım (TL)	Bedelli Artırım (TL)	Pay Grubu	Kaynak	Tescil Tarihi	TTSG Tarih	TTSG Sayı
110.000.000	200.000.000	90.000.000	0,00	A ve B Grubu (*)	İç kaynaklar	30.10.2020	30.10.2020	10192

(*) Artırılan 90.000.000 TL nominal değerli sermayeyi temsil eden 90.000.000 adet payın 18.154.506,27 adedi A grubu hamiline, imtiyazlı, 71.845.493,73 adedi ise B grubu hamiline, imtiyazsız yazılı paylardan oluşmaktadır.

İhraççının 02.09.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile 200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 110.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı olağanüstü yedekler hesabından karşılanması suretiyle %81,8181 oranında 90.000.000 TL artırılarak 200.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiş olup, söz konusu sermaye artırım talebi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15.10.2020 tarih ve 2020/63 sayılı bülteni ile onaylanmıştır. Sermaye artırım 30.10.2020 tarihinde tescil edilmiş olup, 30.10.2020 tarih ve 10192 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

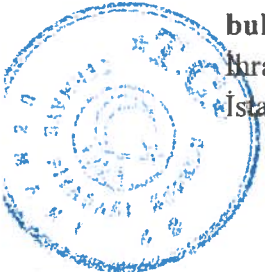
20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

20.9. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

İhraççının payları (B grubu hamiline yazılı paylar), 16.06.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

22 Ekim 2021



Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.
129

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kurtuluş Mah. Mecidiyeköy Yolu No 14
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / ŞİŞLİ / İSTANBUL
Tel: 0212 310 26 00 Fax: 0212 310 84 26
E-Posta: Bilgi Kurumlar V.D. 478 103 0187
Mersis No: 0878 0001 7870 0001

Bu izahname kapsamında ihraç edilecek A grubu hamiline yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecek olup, B grubu hamiline yazılı paylar ise Borsa'da işlem görecektir.

20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

İhraççının Ana Sözleşmesi ve İç Yönergesi'ne kurumsal internet sitesi www.anelgroup.com'den veya Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun internet sitesi www.kap.org.tr'den ulaşılabilir.

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

İhraççının amaç ve faaliyetleri Ana Sözleşmesi'nin "Amaç ve Konu" başlıklı 3. maddesinde düzenlenmiştir. Bu kapsamda, yurt içi ve yurt dışında her türlü elektrik taahhüt işleri yapmak, projelendirmek, inşaat sektörü ile ilgili yurt içinde ve yurt dışında işyerleri, sanayi tesisleri, konutlar ve toplu konutları yol, tünel, metro, köprü, baraj, telefon hatları ve sair mühendislik yapıları, altyapı tesisleri, havalimanları, terminalleri, hangar ve tesisleri, alışveriş merkezleri, turizm tesisleri, spor tesisleri, eğlence merkezleri, kültür ve sosyal içerikli yapılar taahhüt etmek sureti ile doğrudan veya yap-işlet-devret modeli çerçevesinde veya karma model kapsamında veya kat karşılığı inşa etmek veya taşeron firmalara yaptırmak, pazarlamak, satmak veya kiralamak her türlü elektrik, inşaat ve taahhüt, proje işleri iştirak konusu ile ilgili olarak proje danışmanlık ve kontrollük hizmetleri vermek, her türlü inşaat mühendislik mimarlık hizmetleri yapmak, konusu ile ilgili ihaleler açmak, açılmış olan ihalelere iştirak etmek ve müteahhitlik yapmak, elektrik ve inşaat sektöründeki her türlü projenin bakım ve işletme hizmetlerini vermek, toplu konut kooperatiflerinin proje ve inşaatlarını yapmak, yaptırmak, bu konuda gerekli taahhütlerde bulunmak, konusu ile ilgili her türlü plan proje tanzimi, mekanik, statik ve kesin hesap ve bu konularda müşavirlik hizmetlerini yaptırmak başta olmak üzere esas sözleşmesinin ilgili maddesinde belirtilen konularda faaliyet gösterebilir.

Elektrik ve mekanik proje taahhüdü faaliyetleri İhraççının ana faaliyet konusu olup, İhraççının bağlı ortaklıkları ise mevcut durum itibarıyla elektrik ve mekanik proje taahhüt, gemi elektrik elektronik projeleri ve gayrimenkul kiralama alanlarında faaliyet göstermektedir.

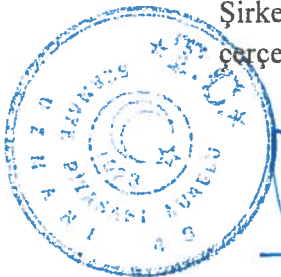
20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Yönetim kuruluna ve Yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan Komitelere ilişkin esaslar Ana Sözleşme'nin; "Yönetim Kurulu" başlıklı 10. maddesi, "Şirketin Temsil ve İlzamı" başlıklı 11. maddesi ve "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 18. maddesinde yer verilmiştir.

Ana Sözleşme'nin; "Yönetim Kurulu" başlıklı 10. maddesi çerçevesinde;

Şirket, en fazla üç yıl için Genel Kurul tarafından Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde seçilmiş en az 5 kişiden oluşan bir yönetim kurulu tarafından idare edilir.

22 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Mühendislik
130

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kurtuluş Mh. Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 8 Mecidiyeköy - Şişli / İS
Tel: 0212 309 20 00 Fax: 0212 309 20 00
Borsacı Kurumlar V.D. 478 (04/05/08)
Mersis No: 0478 0000 7870 0011

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri dışındaki üyeler, A grubu pay sahibi veya gösterecekleri adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir. Herhangi bir sebeple bir üyelik boşalırsa veya Bağımsız Yönetim Kurulu üyesinin bağımsızlık niteliğini kaybetmesi halinde Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetime ilişkin düzenlemeleri uyarınca, Ana Sözleşme hükümlerini ve kanuni şartları haiz birini, geçici olarak Yönetim Kurulu üyeliğine seçip ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Bu yolla seçilen üye, onaya sunulduğu Genel Kurul toplantısına kadar görev yapar ve onaylanması halinde selefinin süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu üyelerinin, şirketin faaliyet gösterdiği alanlardaki teknik ve hukuki konular hakkında bilgili, şirket mali tablolarını okuyabilecek ve yorumlayabilecek düzeyde bilgi birikimine sahip, şirket yönetimi konusunda tecrübeli ve yükseköğrenim görmüş adaylar arasından seçilmesi esastır.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu'nun toplantı ve karar nisabı ile ilgili maddesi ve hükümleri doğrultusunda toplanır ve karar alır. Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklıdır.

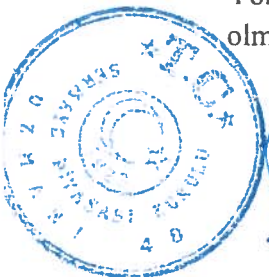
Bağımsız yönetim kurulu üyelerine Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatla tanınan görevler, haklar ve yetkiler saklıdır. Yönetim Kurulu mevzuatta öngörülen komite ve komisyonları kurmakla yükümlüdür. Bu komitelerin dışında şirket işleri ile ilgili karar ve politikalarının uygulanmasını yürütmek veya onları gözlemlemekle görevli komisyon ve komiteler de kurabilir. Bu komitelerin oluşturulmasında, görev ve çalışma esaslarında Sermaye Piyasası mevzuatındaki düzenlemelere uyulur.

Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, Şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapması ve/veya şirketin veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması veya aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi durumunda söz konusu işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmelidir.

Bir tüzel kişi Yönetim Kurulu'na seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte tüzel kişi adına belirlenen bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim Kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları şarttır.

22 Ekim 2021



Anel
Etkin ve Enerji Yatırım ve Tic. A.Ş. 131

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kustas Mah. Meriçdiyeköy Yolu Çarşı No: 1
Kat: 9-9. Meriçdiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271926/001 Fax: 0212 333 8122
E-Posta: info@anet.com.tr
Ticaret Sicil No: 271926/001 Mersis No: 0478 0036 7870 0011

Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu'nun 367. çaddesine göre düzenleyeceği bir "İç Yönerge" ile yönetimi kısmen ya da tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.

Yönetim Kurulu ayrıca, TTK madde 419 uyarınca, Şirket Genel Kurulu'nun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren, Ticaret Bakanlığı tarafından unsurları belirlenecek bir İç Yönerge hazırlayarak Genel Kurul'un onayına sunmak ve yürürlüğe koymakla görevlidir. Bu İç Yönerge tescil ve ilan edilir.

Ana Sözleşme'nin; "Şirketin Temsil ve İlzamı" başlıklı 11. maddesi çerçevesinde; Şirket, Yönetim Kurulu tarafından Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası mevzuatı ile ana sözleşme hükümlerine uygun olarak yönetilir, temsil ve ilzam olunur.

Yönetim Kurulu Şirket adına Şirketin konusuna dahil bütün iş ve muameleleri sevk idare ve tanzime yetkilidir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların şirketin unvanı altına konulmuş ve şirketi ilzama yetkili en az bir kişinin imzasını taşıması yeterlidir.

Şirketin yönetim yetki ve sorumlulukları yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, yönetim yetki ve sorumluluklarını kısmen veya tamamen bir veya birden fazla yönetim kurulu üyesine veya üçüncü bir kişiye devretmeye yetkilidir. Bu durumda yönetim kurulu 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 367. maddesinin 1. fıkrasına uygun şekilde düzenlenecek bir iç yönerge ile yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine devretmeye yetkilidir.

Yönetim Kurulunun alacağı karar üzerine, Şirketin temsil yetkisi tek imza ile yönetim kurulu üyelerinden birine ya da bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredilebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Temsile yetkili kişileri ve bunların temsil şekillerini gösterir kararın noterce onaylanmış sureti ticaret siciline tescil ve ilan edilmedikçe, temsil yetkisinin devri geçerli olmaz. Temsil yetkisinin sınırlandırılması, iyi niyet sahibi üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmez; ancak, temsil yetkisinin sadece merkezin veya bir şubenin işlerine özgü olduğuna veya birlikte kullanılmasına ilişkin tescil ve ilan edilen sınırlamalar geçerlidir. Türk Ticaret Kanunu'nun 371. 374 ve 375'nci maddesi hükümleri saklıdır.

Ana Sözleşme'nin; "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 18. maddesi çerçevesinde; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup, ana sözleşmeye aykırı sayılır. Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Şirketin TTK 367. madde kapsamında hazırlanan iç yönergesine göre;

22 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçuoğlu Mah. İnciçayköy Yolu No: 14
Kat: B-01 Beşiktaş/İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 271926/00140021000000000000
Mersis No: 0170000670000000000000000000000000

Şirketin idari işler, insan kaynakları, mali işler, finans, kalite süreçleri, bilgi sistemleri, kurumsal iletişim, iç denetim, ticari işler, satın alma, planlama, hukuk işlerinin sevk idare ve organizasyonu ile tüm bu süreçlerin yönetimi ve denetimi ile bu işlerin yönetim ve denetim usullarını belirlemeye, bu hususta mevcut yönetmelikleri değiştirmeye, yürürlükten kaldırmaya, yeni yönetmelikler yayınlamaya ve yürürlüğe koymaya, Anel Holding A.Ş. yetkilendirilmiştir.

Şirketin sair günlük operasyonlarının, vergi daireleri nezdindeki işlemlerin, günlük operasyon ve satışa ilişkin tüm iş ve işlemlerin yasa ve usule uygun olarak yürütülmesi ve Şirket adına sevk idare ve organizasyonun gerçekleştirilmesi için yönetim kurulu üyeleri, üstlenmiş buldukları görevlerini, Şirket imza sirkülerinde belirtilen yetkiler çerçevesinde yerine getirecektir.

20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Ana Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu" başlıklı 10. maddesine göre;

Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri dışındaki üyeler, A grubu pay sahibi veya gösterecekleri adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir.

Ana Sözleşme'nin "Genel Kurul" başlıklı 13. maddesi gereğince;

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında hazır bulunan A grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin bir pay için 2, diğer pay sahiplerinin veya vekillerinin bir pay için 1 oyu vardır.

Ana Sözleşme'nin "Payların Devri" başlıklı 7. maddesi gereğince;

Hamiline yazılı paylar mevzuat hükümlerine uygun olarak serbestçe devredilebilir.

Ana Sözleşme'nin "Şirketin Sermayesi" başlıklı 6. maddesi gereğince;

Yönetim Kurulu, 2020-2024 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar hamiline yazılı paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya yetkilidir. Yönetim Kurulu imtiyazlı ve itibari değerinin üzerinde pay ihraç etmeye ve pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısmen veya tamamen kısıtlayıcı nitelikte kararlar almaya yetkilidir. Yeni pay alma kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. İhraç edilen payların tamamı satılıp bedelleri tahsil edilmedikçe yeni pay ihraç edilemez. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Ana Sözleşme'nin "Şirketin Sermayesi" başlıklı 6. maddesi gereğince;

Yönetim Kurulu, 2020-2024 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar hamiline yazılı paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya yetkilidir. Yönetim Kurulu imtiyazlı ve itibari değerinin üzerinde pay ihraç etmeye ve pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısmen veya tamamen kısıtlayıcı nitelikte kararlar almaya yetkilidir. Yeni pay alma kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. İhraç edilen payların tamamı satılıp bedelleri tahsil edilmedikçe yeni pay ihraç edilemez. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

2 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

133

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşatıcı Yen. Mh. Bıldırcın Yolu Çiftlik 14
Kat: 3-Şişli Beşiközü - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 271928/0001 Fax: 0212 334 84 20
Muhasebe Kurumları V.D. 478 013 0707
Bünye No: 0573 0031 2870 0011

Ana Sözleşme'nin "Payların Devri" başlıklı 7. maddesi gereğince;

Hamiline yazılı paylar mevzuat hükümlerine uygun olarak serbestçe devredilebilir.

Şirketin Ana Sözleşmesi kapsamında pay sahiplerinin ortaklık haklarında ve paylara tanınan imtiyazlarda değişiklik yapılması başta TTK ve SPKn. olmak üzere ilgili tebliğ, yönetmelik ve mevzuat hükümlerine tabidir.

İhraççının yönetim hakimiyetine Rıdvan Çelikel sahip olup, söz konusu yönetim hakimiyetini pay sahipliğinden ve imtiyazlı A grubu paylara sahip olmasından almaktadır. Rıdvan Çelikel Şirketin sermayesinde %44,35, oy haklarında ise %53,69 oranında paya sahiptir.

İhraççının Ana Sözleşmesi'nin 13. maddesine göre yapılacak olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında A grubu hamiline yazılı pay sahiplerinin 2 oy hakkı, B grubu amiline yazılı pay sahiplerinin ise 1 oy hakkı vardır.

Bununla birlikte Şirket Ana Sözleşmesi'nin 10. maddesine göre Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri dışındaki üyeler, A grubu pay sahibi veya gösterecekleri adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir. 40.343.347,27 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Rıdvan Çelikel'e aittir

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Olağan ve Olağanüstü Genel Kurulların toplantıya çağırılmasına ilişkin usuller şirketin www.anelgroup.com adresindeki kurumsal web adresinde yer alan "Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge"sinde ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiştir.

Genel Kurul toplantılarına ilişkin hükümler Ana Sözleşme'nin "Genel Kurul" başlıklı 13. maddesi, "Bakanlık Temsilcisi" başlıklı 14. maddesi ve "İlan" başlıklı 15. maddesinde düzenlenmiştir.

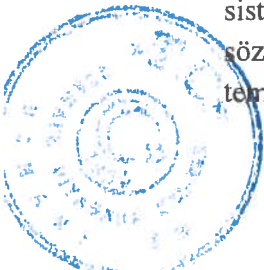
Genel kurul toplantılarında aşağıdaki esaslar uygulanır:

Genel kurullar olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Bu toplantılara davette, Türk Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın ilgili hükümleri uygulanır.

Olağan Genel Kurul Şirketin hesap devresi sonundan itibaren üç ay içinde ve senede en az bir defa, olağanüstü genel kurullar ise Şirket işlerinin icap ettirdiği hallerde ve zamanlarda toplanır.

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527' nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

22 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.
134

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustane Mah. Maslak Sokak Yolu No: 14
Kat: 9 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 271820 Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 271820 Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 271820 Şişli / İstanbul / Türkiye

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında hazır bulunan A grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin bir pay için 2, diğer pay sahiplerinin veya vekillerinin bir pay için 1 oyu vardır. Oy kullanmada Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uyulur.

Genel Kurul toplantılarında hissedarlar kendilerini diğer hissedarlar veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtası ile temsil ettirebilirler. Şirket hissedarları olan vekiller kendi oylarından başka temsil ettikleri hissedarların sahip olduğu oyları kullanmaya yetkilidir. Türk Ticaret Kanunu'nun 432. maddesi uyarınca bir hissenin birden çok maliki bulunması durumunda söz konusu hisse sahipleri ancak bir temsilci marifetiyle oy haklarını kullanabilirler. Vekaleten oy verme işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uyulur.

Ana Sözleşme'nin 18. maddesi saklı kalmak kaydıyla, Genel Kurul toplantılarındaki toplantı ve karar nisapları Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir. TTK 436. madde düzenlemeleri saklıdır.

Genel Kurul toplantıları Şirket merkezinde ya da Şirketin merkezinin bulunduğu mülki idare biriminin (il veya ilçe) elverişli bir yerinde yapılır. Genel kurul toplantısı, pay sahiplerinin katılımını arttırmak amacıyla pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açmayacak ve pay sahiplerinin mümkün olan en az maliyetle katılımını sağlayacak şekilde gerçekleştirilir.

Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde ve asgari 3 hafta önceden yapılır.

Genel kurul toplantılarında Ticaret Bakanlığı temsilcisinin katılımı hakkında Türk Ticaret Kanunu'nun 407 nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır.

Şirketin olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında ilgili Bakanlık temsilcisinin bulunması ve ilgililerle birlikte toplantı tutanaklarını imzalaması şarttır. Temsilcinin gıyabında yapılacak genel kurul toplantılarında alınacak kararlar ve temsilcinin imzasını taşımayan toplantı tutanakları geçerli değildir. Yönetim kurulu genel kurul toplantılarına ait tutanakların tescil ve ilana tabi kısımlarını ticaret siciline tescil ve ve ilan ettirmekle ve Şirketin internet sitesine koymakla yükümlüdür. Tutanak ayrıca Sermaye Piyasası çerçevesinde kamuya ilan edilir.

Şirkete ait tüm ilanlar, Türk Ticaret Kanunu'nda, Sermaye Piyasası Kanunu'nda ve ilgili sair mevzuatta yer alan hükümlere uyularak ve Türk Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası mevzuatında düzenlenmiş bulunan asgari süreler dikkate alınarak, en fazla pay sahibine ulaşacak şekilde yapılır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilanlara ilişkin diğer düzenlemeleri saklıdır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine göre yapılacak özel durum açıklamaları ile Sermaye Piyasası Kurulu'nca öngörülecek her türlü açıklamalar, ilgili mevzuata uygun olarak yapılır.

22 Ekim 2021

Anel Elektrik Proje, Taahhüt ve Ticaret A.Ş.

135

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kurtuluş Mah. Mersinliyeköy Yolu No: 11
Kat: 3. Kat, Mersinliyeköy - Sütlüce / İS
0212 319 00 00 fax: 0212 319 00 00
E-posta: bilgi@infoy.com.tr
Mersis No: 0478 0001 7870 0011

20.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Ana Sözleşme'nin "Şirketin Semrayesi" başlıklı 6. maddesi gereğince;

Yönetim Kurulu, 2020-2024 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar hamiline yazılı paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya yetkilidir. Yönetim Kurulu imtiyazlı ve itibari değerinin üzerinde pay ihraç etmeye ve pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısmen veya tamamen kısıtlayıcı nitelikte kararlar almaya yetkilidir. Yeni pay alma kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. İhraç edilen payların tamamı satılıp bedelleri tahsil edilmedikçe yeni pay ihraç edilemez. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Ana Sözleşme'nin "Payların Devri" başlıklı 7. maddesi gereğince;

Hamiline yazılı paylar mevzuat hükümlerine uygun olarak serbestçe devredilebilir. Bu bağlamda Şirketin Ana Sözleşmesi kapsamında yönetim hakimiyetinin el değiştirmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Şirketin yönetim hakimiyetinin el değiştirmesine ilişkin başta TTK ve SPKn. olmak üzere ilgili tebliğ, yönetmelik ve mevzuat hükümleri geçerlidir.

İhraççının yönetim hakimiyetine Rıdvan Çelikel sahip olup, söz konusu yönetim hakimiyetini pay sahipliğinden ve imtiyazlı A grubu paylara sahip olmasından almaktadır. Rıdvan Çelikel Şirketin sermayesinde %44,35, oy haklarında ise %53,69 oranında paya sahiptir.

İhraççının Ana Sözleşmesi'nin 13. maddesine göre yapılacak olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında A grubu hamiline yazılı pay sahiplerinin 2 oy hakkı, B grubu amiline yazılı pay sahiplerinin ise 1 oy hakkı vardır.

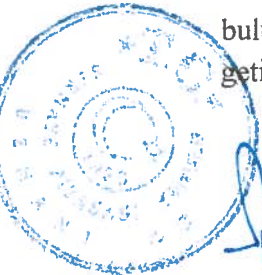
Bununla birlikte Şirket Ana Sözleşmesi'nin 10. maddesine göre Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri dışındaki üyeler, A grubu pay sahibi veya gösterecekleri adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir. 40.343.347,27 adet A grubu imtiyazlı payların tamamı Rıdvan Çelikel'e aittir

Şirketin TTK 367. madde kapsamında hazırlanan iç yönergesine göre;

Şirketin idari işler, insan kaynakları, mali işler, finans, kalite süreçleri, bilgi sistemleri, kurumsal iletişim, iç denetim, ticari işler, satın alma, planlama, hukuk işlerinin sevk idare ve organizasyonu ile tüm bu süreçlerin yönetimi ve denetimi ile bu işlerin yönetim ve denetim usullarını belirlemeye, bu hususta mevcut yönetmelikleri değiştirmeye, yürürlükten kaldırmaya, yeni yönetmelikler yayınlamaya ve yürürlüğe koymaya, Anel Holding A.Ş. yetkilendirilmiştir.

Şirketin sair günlük operasyonlarının, vergi daireleri nezdindeki işlemlerin, günlük operasyon ve satışa ilişkin tüm iş ve işlemlerin yasa ve usule uygun olarak yürütülmesi ve Şirket adına sevk idare ve organizasyonun gerçekleştirilmesi için yönetim kurulu üyeleri, üstlenmiş buldukları görevlerini, Şirket imza sirkülerinde belirtilen yetkiler çerçevesinde yerine getirecektir.

22 Ekim 2021



Anel Holding A.Ş. Taahhüt ve Teminat
136



20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Ana Sözleşme'nin "Şirketin Sermayesi" başlıklı 6. maddesi gereğince;
Yönetim Kurulu, 2020-2024 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar hamiline yazılı paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya yetkilidir. Yönetim Kurulu imtiyazlı ve itibari değerinin üzerinde pay ihraç etmeye ve pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısmen veya tamamen kısıtlayıcı nitelikte kararlar almaya yetkilidir. Yeni pay alma kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. İhraç edilen payların tamamı satılıp bedelleri tahsil edilmedikçe yeni pay ihraç edilemez. Sermayeyi temsil eden paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Ana Sözleşme'nin "Payların Devri" başlıklı 7. maddesi gereğince;
Hamiline yazılı paylar mevzuat hükümlerine uygun olarak serbestçe devredilebilir.

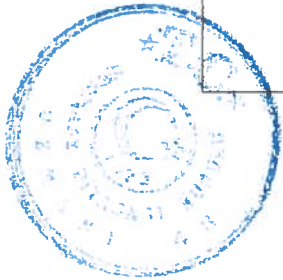
20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

İhraççı ve bağlı ortaklıklarının yürüttüğü ve devam eden projelere ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Proje Adı	Yeri	Sözleşme Bedeli	Beklenen Proje Sonu Büyüklüğü	İçeriği
İstanbul Modern Sanat Müzesi	İstanbul-Türkiye	9.834.684 TL + 5.610.064 USD	50.598.866 TL	İstanbul Galataport Projesi kapsamında yapılmakta olan İstanbul Modern Sanat Müzesi Binası Projesi Elektrik İşleri ile ilgili olarak Yapı Merkezi İnşaat ve Sanayi A.Ş. ile 01.11.2019 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. 01.04.2021 tarihinde imzalanan zeyilnameler ile sözleşme bedeli KDV hariç 9.834.684 TL + 5.610.064 USD olarak güncellenmiştir. Projenin 2021 yılı Ekim ayı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.



22 Ekim 2021

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
137

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçusuyu Mahallesi, Mecidiyeköy Yolu, Kat: 11
No: 112 319 20 00 Fax: 0212 311 44 00
Sicil Sicil Kurumlar V.D. 478 003 478
Mersis No: 0173 0036 7800 0111

Galataport İstanbul Projesi-Salıpazarı ve Paket Postanesi	İstanbul-Türkiye	96.319.981 TL + 12.664.709 USD + 9.560.931 Euro	310.658.056 TL	Galataport Projesi kapsamında yer alan ana yüklenicisi Doğu İnşaat ve Ticaret A.Ş. olan Salı Pazarı Limanı Projesi – Salı Pazarı ve Paket Postanesi Elektrik ve Mekanik İşleri inşasına yönelik sözleşme 15.02.2019 tarihinde Galataport İstanbul Liman İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. ile imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında yapılacak işlerin toplamı işlerin niteliğine göre parasal olarak üç bölüme ayrılarak KDV Hariç 96.319.981 TL, 12.664.709 USD ve 9.560.931 Euro olarak belirlenmiştir. Projenin 2021 yılı Aralık ayı sonunda tamamlanması planlanmaktadır.
Milgem-I Sınıfı Fırkateyn Projesi	İstanbul-Türkiye	1.400.000 Euro	16.875.000 TL	Bağlı ortaklıklardan Anel Marin ve proje işvereni STM Savunma Teknolojileri Mühendislik ve Ticaret A.Ş. ile Milgem Projesi kapsamında Gemi Ana Tablolar, Dağıtım ve Kontrol Panoları Tedariğine ilişkin sözleşme imzalanmıştır. Proje kapsamında Geminin Ana Tablolar, Dağıtım ve Kontrol Panolarının tasarımı ve üretimi yapılacak projenin toplam tutarı 1.400.000 Euro olup, inşa yeri Türkiye'dir. Proje kapsamı gemiye ait işlemlerin 2020-2024 yılları arasında tamamlanması planlanmaktadır.
Türkiye'nin Otomobili Girişim Grubu (TOGG) Gemlik Kampüs Projesi	İstanbul-Türkiye	88.000.000 TL	88.000.000 TL	Türkiye'nin Otomobili Girişim Grubu (TOGG) Gemlik Kampüs projesi gövde üretim ve montaj tesisleri elektrik işlerinin yapılmasına yönelik Şirket tarafından verilen 76.500.000 TL tutarındaki teklif proje işvereni Yapı

22 Ekim 2021



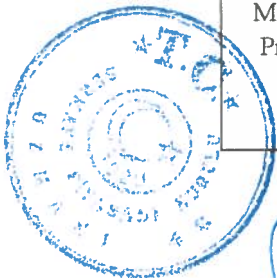
Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

138

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mah. Beşirîyokçu Yolu No:14
Kat:3 Beşiktaş/İstanbul - Şişli / İS
Tic. Sic. No: 273102/00155 - Şişli / İS
Tic. Sic. No: 273102/00155 - Şişli / İS
Mersis No: 04/8003178700011

				Merkezi İnşaat ve Sanayi A.Ş. tarafından uygun bulunmuş olup, İhraççı ile proje işvereni Yapı Merkezi İnşaat ve Sanayi A.Ş. arasında sözleşme imzalanmıştır. 02.07.2021 tarihinde su işleme tesisi, arıtma tesisi, giriş merkezi ve 3 adet Nizamiye Binası elektrik işlerinin yapılmasına yönelik 11.500.000 TL tutarında imzalanan ek sözleşme ile birlikte TOGG Gemlik Kampüs projesinin toplam büyüklüğü 88.000.000 TL'ye yükselmiştir. Projenin 2022 yılı Mart ayı sonunda tamamlanması planlanmaktadır.
Pakistan Milgem Projesi	Pakistan ve Türkiye	7.735.000 Euro	62.094.757 TL	Bağlı ortaklıklardan Anel Marin ve proje işvereni ASFAT Askeri Fabrika ve Tersane İşletme A.Ş. arasında Pakistan Milgem Projesi Gemi Elektrik Sistem Tasarımı ve Üretimi kapsamında 4 gemilik yeni bir sözleşme imzalanmıştır. Proje kapsamında 4 geminin elektrik sistem tasarımı ve üretimi yapılacak olup, 2 gemi Türkiye'de, diğer 2 gemi ise Pakistan'da inşa edilecektir. Projenin toplam tutarı 7.735.000 Euro olup, proje kapsamı gemilere ait işlemlerin 2020-2027 yılları arasında tamamlanması planlanmaktadır.
Azerbaycan Vergiler Bakanlığı Genel Merkezi Projesi	Bakü- Azerbaycan	14.041.470 USD	15.854.514 USD	Azerbaycan'ın Bakü şehrinde Vergiler Bakanlığı Genel Merkez Binası elektrik ve mekanik işleri için İhraççı ile Tekfen İnşaat ve Tesisat A.Ş. arasında 06.09.2019 tarihinde imzalanmıştır. Proje, 2 bodrum ve 34 normal kattan oluşan 168 m yüksekliğinde (44.270 m ²

7 2 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
139

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mah. Akmerkez 3. Kat No: 11
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 273199 / Mersis No: 08790031700010001000

				<p>inşaat alanı) çalışma alanları, spor salonu ve restoran alanları içeren bir ofis yapısı (Tower) ile konferans salonu, kafeterya ve lobiden oluşan Podium yapısından oluşmaktadır.</p> <p>10.01.2020 tarihinde imzalanan zeyilname ile sözleşme bedeli KDV hariç 14.041.470 USD olarak güncellenmiştir. Projenin inşaa süreci tamamlanarak geçici kabul aşamasına gelmiş olup, geçici kabul belgesinin yakın zamanda alınması ile projenin inşaa süreci tamamlanacak bakım dönemi başlayacaktır.</p>
Amsterdam Schiphol Havalimanı Yeni Köprü Geçişi	Amsterdam-Hollanda	69.964.106 Euro	104.971.433 Euro	<p>Hollanda'nın Amsterdam kentinde yer alan Schiphol Havalimanının genişletilmesi çalışmaları kapsamında 55.000 m²'lik alanda yapılacak Yeni Köprü Geçişi İnşaatının (Pier) Elektrik ve Mekanik İşlerinin yapımı, Anel Elektrik, Ballast Nedam Bouw ve TAV Tepe Akfen Yatırım İnşaat ve İşletme A.Ş tarafından eşit hissedarlık yapısı altında kurulan ABT MEP V.O.F. iş ortaklığı tarafından üstlenilmiştir. Projenin toplam bedeli 61.203.613 Euro olup, aynı proje kapsamında işveren tarafından verilen ek iş emirlerine ilişkin değişiklik emri imzalanarak İhraççıya iletilmiş olup, ek işlerle birlikte projenin toplam değeri 69.964.106 Euro'ya yükselmiştir. Projenin 2022 yılı Ekim ayı sonunda tamamlanması planlanmaktadır.</p>
The University College London	Londra-İngiltere	33.500.000 GBP	33.500.000 GBP	<p>İngiltere'nin Londra şehrinde The University College London Hospital Proton Beam Therapy</p>

22 Ekim 2021

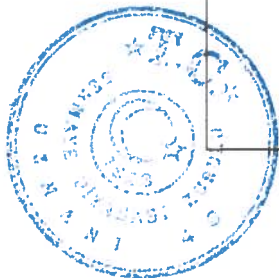


Anel Elektrik Proje Taahhüt ve İcra Şirketi
 140

İNFO Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Kurumlar Bakanlığı Sicil No: 27214
 Kat: 5/5 Mecidiyeköy - Şişli / İS ANKARA
 Tel: 0312 319 26 00 Fax: 0312 319 91 21
 Teğaziüt Kurumları V.D. 470 006 470
 Mersis No: 0470 0030 7870 0011

(UCL) Hospital Proton Tedavisi Merkezi Faz 4				Center Phase 4 (Proton Tedavisi Merkezi) projesinin Elektrik ve Mekanik işlerine yönelik sözleşme 20.10.2017 tarihinde Bouygues (U.K.) Limitet Şirketi ile imzalanmıştır. Projenin inşaa süreci tamamlanarak geçici kabul alınmış olup, bakım dönemi başlamıştır.
Abu Dhabi Uluslararası Havalimanı Terminal Binası	Abu Dhabi- BAE	1.182.976.814 AED	531.000.000 USD	Ana yüklenici TAV-CCC-ArabTec (TCA) Konsorsiyumu ve Abu Dhabi Airports Company PSJC (ADAC) ile imzalanılan anlaşma uyarınca yeni terminal binasının elektrik işlerinin yapımı çalışmalarına dönem içinde de devam edilmiştir. Tasarımı Kohn Pederson Fox Associates (KPF) tarafından yapılan ve 730 bin m ² alana sahip olacak havalimanında yer alacak terminal binasının 106 yolcu köprüsü, 22 km uzun bagaj bandı ve saatte 19 bin bagaj kapasitesiyle yılda 27 milyon yolcuya hizmet vermesi planlanmıştır. Proje %99 oranında tamamlanmıştır.
Dubai-I (Bluewaters) Terminal Binası Projesi	Dubai-BAE	114.476.967 AED	31.955.234 USD	Ana yüklenicisi Hyundai Engineering and Construction Co. Ltd. ile, Birleşik Arap Emirlikleri'nde inşaaı devam eden Bluewaters Island Project kapsamında yer alan ve dünyanın en büyük dönme dolabına hizmet verecek Dubai-I Terminal Binası Projesi'nin ısıtma, soğutma, havalandırma ve iklimlendirme sistemleri, sıhhi tesisat sistemleri, yangın koruma ve alarm sistemleri, bina otomasyon ve yönetim sistemleri, elektrik dağıtımı,

22 Ekim 2021

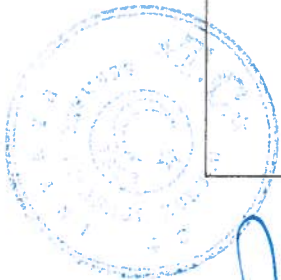


Anel 141
Elektrik Proje Taahhüt ve Danışmanlık Şirketi
İmza

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçesoğlu Mah. Akmerkez 3. Kat No: 33
06500 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271920000 Fax: 0212 333 8024
Sermaye Piyasası Kurulundan V.D. 47800000000
0212 333 8024

				<p>aydınlatma sistemi ve aydınlatma otomasyonu, yapısal kablolama ve IT sistemleri, yangın algılama ve acil anons sistemleri, kameralı kayıt ve güvenlik sistemleri ile bunların test ve devreye alma işleri için,</p> <p>Anel Elektrik bağlı ortaklıklarından Anel Emirates General Contracting LLC Şirketi'nin Dubai şubesi ile 24.04.2017 tarihinde ana sözleşme imzalanmıştır. Proje işverene teslim edilecek duruma gelmiş olup, geçici kabul belgesinin yakın zamanda alınması ile projenin inşaa süreci tamamlanacak bakım dönemi başlayacaktır.</p>
Lusail Plaza Towers (Plot 3&4) Projesi	Doha-Katar	699.450.000 QAR	192.210.366 USD	<p>Proje ana yüklenicisi Hyundai Engineering & Construction Co. Ltd. Şirketi'ne (Hyundai), Katar Devletinin Lusail şehrinde inşası devam eden Lusail Real Estate Development Company, Lusail Plaza Towers (Plot 3&4) projesi elektrik ve mekanik işlerinin yapılmasına yönelik olarak Katar Devletinde mukim bağlı ortaklık Anelmep tarafından verilen 699.450.000 Katar Riyali (yaklaşık 192.156.593 ABD Doları) tutarındaki teklif Hyundai tarafından uygun bulunmuş ve projenin şirketçe yürütülmesine ilişkin yetkilendirme mektubu (Letter of Award) taraflarca imzalanmıştır. Sözleşme Anelmep ile Hyundai Engineering & Construction Co. Ltd. arasında 29.06.2020 tarihinde imzalanmıştır. Projeye ilişkin olarak toplam tutarları 38.431.318,68</p>

22 Ekim 2021



Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş. 

142

INEO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçeski Mah. Akademi Bulvarı No: 1
Kat: 9 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 271996/06-1 Sak. No: 271996/06-1
Sermaye: 100.000.000 TL
Yatırım Menkul Değerler Kurumu'na Kayıtlıdır.

				USD (139.890.000 QAR) olan avans ve kesin teminat mektupları proje ana yüklenicisi olan Hyundai Engineering & Construction Co. Ltd. Şirketi'ne (Hyundai) ye teslim edilmiştir. Lusail Finans Merkezi kapsamında yer alan ve 70 katlı 2 gökdelenen olan projenin 2023 yılı Mart ayında tamamlanması planlanmaktadır.
Semaisma West Projesi	Doha-Katar	7.100.000 QAR	2.200.744 USD	Proje alt yüklenicisi IRIS Construction and Industrial Tourism and Trading WLL şirketi ile Katar Devletinde mukim bağlı ortaklık Anelmpem arasında, Katar Semaisma West Projesi işçilik, montaj, test ve devreye alma mekanik işleri kapsamında 7.100.000 Katar Riyali (yaklaşık 1.950.550 ABD Doları) tutarında altyüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin 2021 yılı Ekim ayının sonunda tamamlanması planlanmaktadır.
Lusail Katara Hotel Projesi	Doha-Katar	104.800.000 QAR	29.115.449 USD	Proje ana yüklenicisi IMAR Trading & Contracting WLL şirketine, Fit-out Works at Lusail Katara (Crescent) Hotel projesi elektrik, mekanik ve tesisat işlerinin yapılmasına yönelik olarak Katar Devletinde mukim bağlı ortaklık Anelmpem tarafından verilen 101.000.000 Katar Riyali (yaklaşık 27.747.253 ABD Doları) tutarındaki teklif IMAR Trading & Contracting WLL tarafından uygun bulunmuş ve projenin şirketimizce yürütülmesine ilişkin yetkilendirme bildirim mektubu (Notice of Award) taraflarca imzalanmıştır.

22 Ekim 2021



Anelmpem
Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.

143

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kusturcu Mah. Moğazköy Yolu Çiğdemli
Kat: 9 Moğazköy - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 28 00 146 0210 3558 0000
Mühür No: 478 000 3787
Tic. Sic. No: 0478 0004 2700 0111

				Sözleşme Anepmep ile IMAR Trading & Contracting WLL arasında 12.11.2020 tarihinde imzalanmıştır. 27.07.2021 tarihinde imzalanan zeyilname ile birlikte toplam sözleşme bedeli 104.800.000 QAR olmuştur. Projenin 2022 yılı Haziran ayında tamamlanması planlanmaktadır.
North Node Projesi	Doha-Katar	51.545.676 QAR	14.160.900 USD	North Node Lounges, Activity Nodes, Hotel and Associated Works -Hamad International Airport projesi elektrik, mekanik ve tesisat işlerinin yapılmasına yönelik olarak Katar Devletinde mukim bağlı ortaklık Anelmep ile proje ana yüklenicisi C.C.M. S.R.L. şirketi arasında toplam proje büyüklüğü 51.545.676 Katar Riyali (yaklaşık 14.160.900 ABD Doları) tutarındaki proje Mart 2021 döneminde taraflarca imzalanmıştır. Projenin 2021 yılı Kasım ayı sonunda tamamlanacağı planlanmaktadır.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

İhraççının, Kamu Gözetim Kurumu'nun yayınladığı Türkiye Finansal Raporlama Standartları uyarınca, 30.06.2021, 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar ile 31.12.2019 yılı bağımsız denetim raporunda yer alan 31.12.2018 (*) yılına ait düzeltmeler, PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları olup, İhraççının www.anelgroup.com ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun www.kap.org.tr internet sitelerinden temin edilebilir.

(*) Anel Elektrik, Çelikel Ailesi'nin kontrolü altında olan Anel Telekomünikasyon Elektronik Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin %11,06'sını 27.12.2019 tarihinde, Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş.'nin %5'ini 26.12.2019 tarihinde satın almıştır. Anel Elektrik ve bağlı

22 Ekim 2021

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

144

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kuşatıcı Mah. Mecidiyeköy Yolu Çarşı No: 1
Kat: 5.01 Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273192/0001 Fax: 0212 334 15 00
Kuvvetsiz Kurumlar V.D. 27.12.2019

ortaklıkları ortak kontrole tabi işletme birleşmelerini, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun 21.07.2013 tarihli ilke kararına uygun muhasebe esasları ile finansal tablolarına yansıtması bu işlem ilgili şirketlerinin satın alım öncesi ve sonrasında aynı ana ortak tarafından kontrol edilmesinden dolayı ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak tanımlanmış ve "hakların birleştirilmesi" yöntemine uygun bir muhasebe politikası uygulanmıştır.

Ortak kontrol altında gerçekleşen işlemin etkileri, "hakların birleştirilmesi" metoduna göre finansal tablolarda özkaynaklar grubu altına yansıtılmıştır. 31.12.2019 tarihli bağımsız denetim raporu konsolide finansal tablolarında ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihli finansal durum tablosu yeniden düzenlenerek muhasebeleştirilmiştir.

31.12.2018 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 11.03.2019 tarihinde, 31.12.2018 yılına ait düzeltmeleri de içeren 31.12.2019 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 09.03.2020 tarihinde, 31.12.2020 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 11.03.2021 tarihinde, 30.06.2021 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 18.08.2021 tarihinde KAP'ta yayımlanmıştır.

22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

30.06.2021, 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar ile 31.12.2019 yılı bağımsız denetim raporunda yer alan 31.12.2018 (*) yılına ait düzeltmeler, PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

(*) Anel Elektrik, Çelikel Ailesi'nin kontrolü altında olan Anel Telekomünikasyon Elektronik Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin %11,06'sını 27.12.2019 tarihinde, Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş.'nin %5'ini 26.12.2019 tarihinde satın almıştır. Anel Elektrik ve bağlı ortaklıkları ortak kontrole tabi işletme birleşmelerini, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun 21.07.2013 tarihli ilke kararına uygun muhasebe esasları ile finansal tablolarına yansıtması bu işlem ilgili şirketlerinin satın alım öncesi ve sonrasında aynı ana ortak tarafından kontrol edilmesinden dolayı ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak tanımlanmış ve "hakların birleştirilmesi" yöntemine uygun bir muhasebe politikası uygulanmıştır.

Ortak kontrol altında gerçekleşen işlemin etkileri, "hakların birleştirilmesi" metoduna göre finansal tablolarda özkaynaklar grubu altına yansıtılmıştır. 31.12.2019 tarihli bağımsız denetim raporu konsolide finansal tablolarında ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihli finansal durum tablosu yeniden düzenlenerek muhasebeleştirilmiştir.

22 Ekim 2021



Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş. 145

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kültürpark, Maslak, Beşiktaş Yolu No: 14
Kat: 9 Maslak - Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 310 20 00 Faks: 0212 310 20 01
Tic. Sic. No: 274920 Y. Sic. No: 274920
Tic. Sic. No: 274920 Y. Sic. No: 274920

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	
Sorumlu Denetçi	Burak Özpoiraz
Adresi	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza B Blok No:48 Kat:9 Beşiktaş/İstanbul
Telefon	0212 326 60 60
Fax	0212 326 60 50
İnternet Adresi	www.pwc.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odası

30.06.2021 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

31.12.2020 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

31.12.2019 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Bağımsız denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

31.12.2018 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetim şirketi KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olup, 2019 yılında denetim komitesinin pazar araştırmaları sonucunda daha uygun koşullar sunulması üzerine, yönetim kuruluna yapılan öneriler doğrultusunda denetim şirketinin PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olarak belirlenmesine ilişkin karar alınarak söz konusu husus İhraççının 19.09.2019 tarihli olağan genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuş ve kabul edilmiştir.

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

2019 yılı sonunda Çin'de başlayan ve 2020 yılında tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 Pandemisi ülkemiz ekonomisini etkilediği gibi ağırlıklı olarak iş yapılan, Körfez bölgesini de olumsuz etkilemiştir. Bu bölgede yer alan ülkeler arasındaki bölgesel rekabet ve politik çekişmeler nedeniyle Covid-19 Pandemisi öncesinde artan inşaat sektörü maliyetleri, projelerde yaşanan gecikmeler ve azalan iş potansiyeli gibi zorluklar ile mücadele içerisindeydi.



Dünya genelinde hemen hemen tüm sektörleri etkileyen Covid-19 Pandemisinin etkileri mevcut durum itibarıyla azalmış olmakla beraber ülkelerin tedbirli davranmaları nedeniyle üstlenilen projelerde gecikme ve duraksamalara yol açan sosyal mesafe uygulamaları, şantiye ve işçi kamplarında ek güvenlik ve sağlık uygulamaları, işçi, ekipman ve malzeme eksiklikleri temininde yaşanan güçlükler, seyahat kısıtlamaları ve karantina kuralları gibi ilave zorluklar devam etmektedir.

Son yıllarda girilen ve proje üstlenilen Avrupa ülkelerinde de Covid-19 Pandemisinin etkisiyle uygulanan kısıtlamalar, azaltılan çalışma saatleri ve şantiyelere sınırlı sayıda personel alınması gibi uygulamalar nedeniyle gecikme ve duraklamalar yaratacak ve ilave maliyetler oluşturacak durumların oluşması da söz konusu olmuştur.

Bu durumlar nedeniyle oluşan gecikme ve duraklamalar İhraççı ve bağlı ortaklıklarının devam eden projelerini olumsuz yönde etkilemiş ve etkilemeye devam etmektedir. Bu durumu değerlendirme ve etkisini en aza indirmek için İhraççı ve bağlı ortaklıkları yönetimi, alınan önlemleri izleme ve koordine hususlarına dikkat ederek, çalışanların sağlıklarını tehlikeye atmayacak ve projelerin devamını sağlayacak önlemler almaya devam etmektedir.

Faaliyetlerin Covid-19 Pandemisinden minimum etkilenmesi ve çalışanların güvenli bir çalışma ortamına sahip olmalarını sağlamak için teknolojik araçlar ve uzaktan çalışma yazılımlarının yaygın kullanımı sağlanmıştır. Pandemi koşullarının doğması üzerine yeni çalışma şartlarına sağlanan hızlı uyum, yüksek teknoloji kullanımı ve yenilikçi çözümlerin desteklenmesi konusunda hazırlık seviyesinin yüksek olduğunu göstermiştir.

Covid-19 Pandemisi kaynaklı yaşanan zorlukların yanında, işverenler tarafından geciktirilen ödemeler ve Körfez bölgesinde yaygın bir şekilde henüz sonuçlandırılmamış hak talepleri ve değişiklik emirleri de nakit akışlarını ve kar marjlarını aşağı yönlü etkileyebilmektedir. Şirket, bu etkiyi azaltacak önlemleri almaya çalışmaktadır.

Yukarıda bahsedilen gelişmelerin hali hazırda devam eden projelere yansımaları aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

University College London Hospital Proton Beam Therapy Unit (UCLH PBT4) Projesinde, şantiye tümüyle durdurulmamış olsa da sahada herhangi bir anda çalışabilecek eleman sayısı sınırlandırılmış ve bunun sonucunda da kaçınılmaz bir şekilde projenin tamamlanma tarihinde beklenenin üzerinde uzama yaşanmıştır. Projenin inşa süreci tamamlanarak geçici kabul alınmış olup, bakım dönemi başlamıştır.

Abu Dhabi International Airport Midfield Terminal Building Projesi, Covid-19 Pandemisinin etkisinin yanında geciken ödemeler ve henüz çözüme kavuşturulamayan değişiklik emirleri nedeniyle bu dönemde durağan bir seyir izlemiştir. %99 oranında tamamlanmış olan projenin nihai hesabının çıkartılmasıyla alakalı olarak işverenle ortak bir noktada buluşulmadığı için, sözleşme kapsamında mutabakatsızlığın çözümü amacıyla Birleşik Arap Emirlikleri'nde tahkime başvurulmuş olup, tahkim süreci devam etmektedir.

22 Ekim 2021



Anel 147
Etkinlik Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustentopu Mahallesi Büyükdere Yolu No:14
Kat:9 Beşiktaş/İstanbul - Şişli/İstanbul
Tic. Sic. No: 273192/000 Fax: 0212 349 4241
Büyükdere Şişli Kurumlar V.H. 478 03 3737
Tic. Sic. No: 273192/0000 797 0311

Ain Dubai (Bluewaters) Projesi, işverene teslim edilecek duruma gelmiş olup, geçici kabul belgesinin yakın zamanda alınması ile projenin inşa süreci tamamlanacak bakım dönemi başlayacaktır.

Azerbaycan Vergiler Nazırlığı Binası, projenin inşa süreci tamamlanarak geçici kabul aşamasına gelmiş olup, geçici kabul belgesinin yakın zamanda alınması ile projenin inşa süreci tamamlanacak bakım dönemi başlayacaktır.

Galataport Projesi, kısa bir süre duraksama yaşamış olup, süre uzatımı ve ilave maliyetler ile ilgili yapılan görüşmeler çoğunlukla olumlu olarak yürümekte olup, işveren ile yapılan görüşmeler devam etmektedir.

İstanbul Modern Müzesi ve Schiphol Havaalanı Pier A Airside Genişleme Projeleri, projelerde duraksama yaşanmamış; sadece kısa süreler için endirek personelin evden çalışması uygulamaları gerçekleştirilmiştir.

2019 yılından itibaren döviz kurlarının seyri aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup, 2020 yılı sonunda döviz sepetinde TL'ye karşı ortalama %29,5 artış yaşanmıştır. Döviz sepetindeki artış 30.06.2021 tarihi itibarıyla 2020 yıl sonuna göre %51,2'ye yükselmiş olup, bu yükseliş 23.08.2021 dönemi itibarıyla kurlardaki düşüşe bağlı olarak 2020 yıl sonuna göre %13,3'e gerilemiştir.

Döviz Kurları	23.08.2021	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019
Euro/TL	9,9551	10,3645	9,0079	6,6506
USD/TL	8,5254	8,7052	7,3405	5,9402

İhraççının yurtdışından elde ettiği hasılatında döviz kurlarındaki yükseliş kaynaklı artış sağlamasına karşılık, finansal tablo dönemleri itibarıyla net döviz açığı olması sebebiyle kurlardaki yükselişin finansal tablolara negatif etkisi görülmüştür. Bu doğrultuda İhraççının, kurlardaki değişime bağlı olarak kur farkı ve finansman giderlerinde artış yaşanabilmektedir.

Yabancı Para Pozisyonu	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Döviz Varlıkları	40.618.854	25.766.040	18.494.484	52.551.976
Döviz Yükümlülükleri	210.567.876	220.103.791	222.708.763	218.208.767
Net Döviz Pozisyonu	-	-	-	-
Kurlarda %10 Artış Olması Halinde Kara Etkisi	-16.994.901	-19.433.774	-20.421.427	-16.565.678

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla net döviz açığı olması sebebiyle kurlarda artış olması halinde finansal tablolara negatif etkisi olacaktır.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

22 Ekim 2021



Anel
Elektronik ve İnşaat ve Ticaret A.Ş.

148

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kartal Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:5 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270923/0000000148
Mersis No: 0178 0036 7800 0001

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtım konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

İhraççının kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir;

Kar Dağıtım Politikası, Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat ile Şirket Ana Sözleşmesi'nin kar dağıtım ile ilgili maddesi çerçevesinde; Anel Elektrik'in orta ve uzun vadeli stratejileri ile yatırım ve finansal planları doğrultusunda, ülke ekonomisinin ve sektörün durumu da göz önünde bulundurulmak ve pay sahiplerinin beklentileri ve Anel Elektrik'in ihtiyaçları arasındaki denge gözetilmek suretiyle belirlenmiştir.

Kar dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmekte; kar dağıtım tutarının belirlenmesinde, uzun vadeli şirket stratejisi, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu dikkate alınmaktadır. İlke olarak, yukarıda bahsedilen unsurlar da göz önünde tutulduğunda, Anel Elektrik Yönetim Kurulu'nun kar dağıtımına karar verecek olması durumunda, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan dağıtılabılır dönem kârının asgari %20'si nakit ve/veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılabılır.

Kar payları, mevcut payların tamamına, bunların ihraç ve iktisap tarihlerine bakılmaksızın eşit olarak, en kısa sürede dağıtılması kabul edilmekle birlikte, belirlenmiş yasal süreler içerisinde Genel Kurul onayını takiben Genel Kurul'un tespit ettiği tarihte pay sahiplerine dağıtılacaktır. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uygun olarak kar payının taksitli dağıtımına karar verebilir. Anel Elektrik'de kar payı avansı dağıtımını uygulaması bulunmamaktadır.

Genel Kurul, net karın bir kısmını veya tamamını olağanüstü yedek akçeye nakledebilir. Anel Elektrik Yönetim Kurulu'nun, Genel Kurul'a karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bu durumun nedenleri ile dağıtılmayan karın kullanım şekline ilişkin olarak Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerine bilgi verilir. Aynı şekilde bu bilgilere, faaliyet raporu ve internet sitesinde de yer verilerek kamuoyu ile paylaşılır.

Kar dağıtım politikası Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerinin onayına sunulur. Bu politika, ulusal ve küresel ekonomik şartlarda herhangi bir olumsuzluk olması, gündemdeki projelerin ve fonların durumuna göre Yönetim Kurulu tarafından her yıl gözden geçirilmektedir. Bu politikada yapılan değişiklikler de, değişiklikten sonraki ilk genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulur ve internet sitesinde kamuoyuna açıklanır.

Şirketin faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe:

a) Net dönem karının %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

22 Ekim 2021



Anel
Elektrik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Birinci Kar payı:

- b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Şirket'in kar dağıtım politikası çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak birinci kar payı ayrılır.
- c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına, imtiyazlı pay sahiplerine, pay sahibi dışındaki kişilere, dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Kar payı:

- d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci kar payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanunu'nun 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe:

- e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın yüzde onu, TTK'nın 519'uncu maddesinin 2'nci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile ana sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

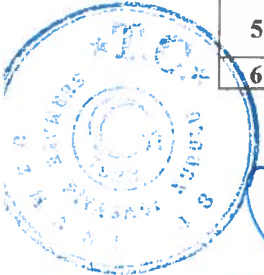
Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.

Ana sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kar dağıtım kararı geri alınamaz.

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtım tabloları aşağıda yer almaktadır.

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.			
2020 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		200.000.000,00	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		13.129.866,97	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi			
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3	Dönem Kârı / Zararı	-	-672.956,50
4	Ödenecek Vergiler (-)	137.698.887,00	0,00
5	Net Dönem Kârı (Ana Ortaklık Payları)	-4.474.244,00	672.956,50
6	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	142.173.131,00	5.753.565,80
6	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	168.857.068,00	

22 Ekim 2021



Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
[Handwritten signature]

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustanbul, Mecidiyeköy Yolu C. No: 14
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İST
Tel: 0212 219 26 00 Fax: 0212 318 8 20
Bilgi Kurumlar V.D. 470 00 4/177
Tic Sicil No: 10473003128710011

7	Birinci Tertip Yasal Akçe (-)		
8	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	0,00	0,00
9	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	670.050,00	670.050,00
10	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	0	0
11	Ortaklara Birinci Temettü	0	0
	-Nakit	0	0
	-Bedelsiz	0	0
	- Toplam	0	0
12	İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0	0
13	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'e Temettü	0	0
14	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0	0
15	Ortaklara İkinci Temettü	0	0
16	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0	0
17	Statü Yedekleri	0	0
18	Özel Yedekler	0	0
19	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	0	0
20	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0	0

2020 yılında kar dağıtımı yapılmayacağı hususu şirketin 22.04.2021 tarihli olağan genel kurulunda onaylanmıştır.

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.			
2019 Yılı Kar Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		110.000.000,00	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		12.927.562,15	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi			
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3	Dönem Kârı / Zararı	6.441.477,00	4.046.096,49
4	Ödenecek Vergiler (-)	2.898.143,00	0,00
5	Net Dönem Kârı (Ana Ortaklık Payları)	3.543.334,00	4.046.096,49
6	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7	Birinci Tertip Yasal Akçe (-)	0,00	202.304,82
8	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	3.543.334,00	3.843.791,67
9	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	858.508,00	0,00
10	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	4.401.842,00	0,00
11	Ortaklara Birinci Temettü	885.833,50	0,00
	-Nakit	885.833,50	0,00
	-Bedelsiz	0,00	0,00
	- Toplam	885.833,50	0,00
12	İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0	0
13	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'e Temettü	0	0
14	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	0	0
15	Ortaklara İkinci Temettü	0	0
16	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0	0
17	Statü Yedekleri	0	0
18	Özel Yedekler	0	0
19	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	2.657.500,50	2.957.958,17
20	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0	0

2019 yılında faaliyetleri neticesinde 4.046.096,49 TL kar elde edilmiştir. Ticaret Bakanlığı'nın 31.03.2020 tarihli Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği'ne ("TOBB") gönderdiği yazı ve Şirket kar dağıtım politikası göz önünde bulundurularak 2019 yılı konsolide finansal tablolarda yer alan 3.543.334 TL kar tutarı üzerinden %25 oranında hesaplanan 885.833,50 TL'nin

22 Ekim 2021



Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
151

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mahallesi, Mecidiyeköy Yolu Çiğdemli
Kat: 12 B. No: 12 319 26 00 Fax: 0212 331 88 26
Sicil No: 274977 Kurumlar V.İ. 274977
Tic. Sicil No: 0478000070700011

04.08.2020 tarihinden itibaren ortaklara dağıtılması hususu şirketin 29.05.2020 tarihli olağan genel kurulunda onaylanmıştır. Söz konusu kar dağıtımında 1 TL nominal değerli paya karşılık gelen kar payı tutarı 0,006845 TL'dir.

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.			
2018 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		110.000.000,00	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		12.789.768,77	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi			
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3	Dönem Kârı / Zararı	20.155.065,00	2.755.867,68
4	Ödenecek Vergiler (-)	3.202.985,00	0,00
5	Net Dönem Kârı (Ana Ortaklık Payları)	16.952.080,00	2.755.867,68
6	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7	Birinci Tertip Yasal Akçe (-)	137.793,38	137.793,38
8	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	16.814.286,62	2.618.074,30
9	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	733.010,00	0,00
10	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	17.547.296,62	0,00
11	Ortaklara Birinci Temettü		
	-Nakit		
	-Bedelsiz		
	- Toplam		
12	İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
13	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'e Temettü		
14	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
15	Ortaklara İkinci Temettü		
16	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe		
17	Statü Yedekleri		
18	Özel Yedekler		
19	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	16.814.286,62	2.618.074,30
20	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		

2018 yılında konsolide finansal tablolarında elde edilmiş olan dönem karından kanun ve esas sözleşme gereği ayrılması gereken yasal kesintiler, vergi ve fonlar ayrıldıktan sonra kalan bakiye kısmı dağıtılmayarak olağanüstü yedekler hesabına alınması hususu şirketin 19.09.2019 tarihli olağan genel kurulunda onaylanmıştır.

22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Son durum itibarıyla ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından açılan veya aleyhine açılmış olan davalar ve icra takiplerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

İhraççı ve Bağlı Ortaklıklarının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler					
Anel Elektrik Lehine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
Anel Elektrik	Mehmet Emin Karaahmet	İstanbul 20. Asliye Tic. Mah. 2021/126	Tazminat	10.000 TL	Davalının fiili yöneticisi konumunda bulunduğu Baytur İnşaat Firması'nın Anel Elektrik'in teminat mektubunu bozdurmasından kaynaklı zararın filli

22 Ekim 2021

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.

152

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kusturcu Mah. Katilimci Yolu 6. Kat: 34398 Mecidiyeköy - Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 334 20 00 Faks: 0212 334 20 20
E-Posta: info@yemin.com.tr V.B. No: 478003/4787
Tic. Sic. No: 0478003478700011

					yönetici sıfatıyla bizzat tazmini için dava açılmıştır. Deliller sunulmuş ve dosyadan ön inceleme duruşması yapılmış olup, dosyanın bilirkişiye tevdiine karar verilmiştir. Duruşma tarihi 16.09.2021'dir.
Anel Elektrik	Kuyumcukent İşletme A.Ş.	İstanbul Anadolu 4. Asliye Hukuk Mah. 2015/888	Alacak	30.372 TL	Davalı firmanın sözleşmenin ilgili maddesine istinaden tek taraflı fesih nedeniyle taraflar arasındaki sözleşmeyi feshetmesi nedeniyle, ilgili projede çalışan ve iş akitleri feshedilen personellere ilişkin ödenen tazminatların tahsili için dava açılmıştır. İlk derece mahkemesince davanın reddine karar verilmiştir. Karara karşı 05.04.2019 tarihinde istinafa başvurulmuş olup, dosya istinaf incelemesindedir.
Anel Elektrik	Baytur İnşaat Taahhüt A.Ş. (Baytur İnşaat)	İstanbul Anadolu 9. İcra Müdürlüğü 2013/1807	İcra Takibi	2.847.499 USD	"Katar Eğitim Şehri Kongre Merkezi Projesi" inşaatı kapsamında Baytur İnşaat Taahhüt A.Ş.'ye verilen 2.374.258,32 USD bedelli teminat mektubunun, Baytur tarafından haksız tazmini nedeniyle icra takibine geçilmiştir. Baytur İnşaat tarafından icraya itiraz edilmiştir. 11.04.2013 tarihinde itirazın iptali davası açılmış ve dava Anel Elektrik lehine sonuçlanarak 22.03.2021 tarihinde kesinleşmiştir. Davada, icra inkar tazminatına da hükmedilerek takibin devamına karar verilmiştir. Borçlu firmanın tüm araçlarına haciz şerhi koyulmuştur.
Anel Elektrik	Baytur İnşaat Taahhüt A.Ş. (Baytur İnşaat)	İstanbul Anadolu 10. İcra Ceza Mah. 2018/445	Alacaklısını Zarara Uğratmak	-	Anel Elektrik'in, Baytur İnşaat'a karşı açmış olduğu dava neticesinde alacağını tahsil edememesi nedeniyle, davanın sonuçlanacağı süreye kadar şirketin içini boşaltmak ve alacaklıları zarara uğratmak kastıyla hareket ettikleri iddiasıyla Baytur yetkililerine karşı icra ceza davası açılmıştır. Ön inceleme yapılmış, deliller toplanmış, sanık savunmaları alınmıştır.

22 Ekim 2021



Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

153

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Kuruluş Mühürsüz ve Elektronik Yoluyla
 Tel: 0 212 319 96 00 - Faks: 0 212 319 96 01
 Başlıca Kurumlar V.D. 478 00 07/17
 Mersis No: 0478 0031 7870 0011

					Yargılaması devam etmekte olup, duruşma tarihi: 30.11.2021'dir.
Anel Elektrik	Mehmet Emin Karamehmet, Mehmet Ali Karamehmet, Yalın Burak Yüksel	İstanbul Anadolu 10. İcra Ceza Mah. 2018/841	Ticari İşletmelerde Yönetici Sorumluluğu	-	Anel Elektrik'in, Baytur İnşaat'a karşı açmış olduğu dava neticesinde alacağını tahsil edememesi nedeniyle, davanın sonuçlanacağı süreye kadar şirketin içini boşaltmak ve alacaklıları zarara uğratmak kastıyla hareket ettikleri iddiasıyla Baytur İnşaat yetkililerine karşı icra ceza davası açılmıştır. Ön inceleme yapılmış, deliller toplanmış, sanık savunmaları alınmıştır. Yargılaması devam etmekte olup, duruşma tarihi: 30.11.2021'dir.
Anel Elektrik	Çukurova Çelik Endüstri A.Ş., Çukurova Holding A.Ş., İnterdepo Uluslararası Özel Antrepo İşletmeciliği A.Ş.	İstanbul 19. Asliye Tic. Mah. 2018/1114	Tazminat	10.000 TL	"Katar Eğitim Şehri Kongre Merkezi Projesi" inşaatını kapsamında Baytur İnşaat'a verilen 2.374.258,32 USD bedelli teminat mektubunun, Baytur İnşaat tarafından haksız tazmini nedeniyle açılan davanın kazanılması ancak bedelin Baytur İnşaat'tan tahsil edilememesi üzerine, Baytur İnşaat yönetim kurulu üyeleri olan tüzel kişiliklere karşı açılan ticaret şirket yöneticisinin sorumluluğu davasıdır. Yapılan yargılama neticesinde dava Kabul edilmiştir. Gerekçeli kararın tebliği bekleniyor.
Anel Emirates	TCA JV	Abu Dhabi Ticari Uzlaşma ve Tahkim Merkezi 2021/26	Proje sonu toplam bedel ve bu hesaba göre alacak ve tespiti	-	Abu Dhabi Havalimanı projesinde TCA JV'den olan Şirket alacaklarının tahsili için yetkili tahkim mahkemesine başvurulmuştur. Usulü prosedürler tamamlanmakta olup, tahkim mahkemesinin kurulması beklenmektedir.

İhraççı ve Bağlı Ortaklıklarının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler					
Anel Elektrik Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
Özlem Akkaya, Kerem Akkaya	Anel Elektrik	İstanbul Anadolu 4. Asliye Tic. Mah. 2019/15	Tazminat	860.763 TL	Davalılar ile Acredo Technology B.V. arasında Davalıların sahip olduğu Anel Telekom paylarının satışına yönelik olarak yürütülen hisse devir sürecinde, Davalılar tarafından kamunun eksik ve hatalı bir şekilde

22 Ekim 2021



Anel Elektrik
İcra Ceza Mahkemesi
2018/841



					aydınlatılmasından dolayı, Anel telekom paylarının fiyatında yaşanan düşüş sebebiyle Davacıların uğradığı zararın tazmini talepli dava açılmıştır. Davaya süresi içinde cevap dilekçesi ve deliller sunulmuş olup, ön inceleme duruşması 14.06.2019 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Mahkemece, dosyanın bilirkişi heyetine tevdiine karar verilmiş olup, bilirkişi incelemesi henüz sonuçlanmamıştır. Dosyada şu an için başkaca bir gelişme bulunmamaktadır. Bir sonraki duruşma 15.09.2021 tarihinde.
Durcan Güneş	Anel Elektrik	Gebze 2. İş Mah. 2021/217	Alacak	500 TL	Gebze Tübitak Serbest Bölgesinde çalışan Anel Elektrik personeli tarafından iş akdi feshedilmiştir. İş akdinin sona ermesi akabinde tüm alacakları ödendiğinden yalnızca kıdem tazminatı talepli dava açılmıştır. Dava 03.08.2021 tarihinde açılmış olup, cevap dilekçesi sunulacaktır. Ön inceleme duruşması 16.12.2021 tarihinde yapılacaktır.
Erdal Yıldız	Anel Elektrik	Bakırköy 24. İş Mah. 2021/213	Alacak	400 TL	Değirmencioğlu Mekanik Sistemleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. firmasının çalışanı olan Erdal Yıldız tarafından, sözleşmesinin haksız olarak feshedildiği iddiası ile işçilik alacakları için dava açılmıştır. Dava dilekçesine karşı cevap sunulmuştur. Ön inceleme duruşması 11.10.2021 tarihinde yapılacaktır.
Refik Yılmaz	Anel Elektrik	Bakırköy 24. İş Mah. 2021/214	Alacak	400 TL	Değirmencioğlu Mekanik Sistemleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. firmasının çalışanı olan Erdal Yıldız tarafından, sözleşmesinin haksız olarak feshedildiği iddiası ile işçilik alacakları için dava açılmıştır. Dava dilekçesine karşı cevap sunulmuştur. Ön inceleme duruşması 11.10.2021 tarihinde yapılacaktır.
Mevlüt Yıldırım	Anel Elektrik	İstanbul Anadolu 30. İş Mah. 2020/708	Alacak	29.039 TL	Çeşitli projelerde Anel Elektrik'in taseronu olan Hytek Firmasında çalışmış işçi tarafından üst işveren sıfatı ile Anel Elektrik'e işçilik alacakları talepli dava açılmıştır. Dosya bilirkişiye tevdi edilmiş olup, bilirkişi tarafından davacının hak kazanabileceği miktar hesaplanmıştır. Davacı tarafından sunulan rapor uyarınca dava değerinin artırılması için ıslah dilekçesi sunulmuştur. Anel Elektrik tarafından bilirkişi

22 Ekim 2021



Anel Elektrik
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

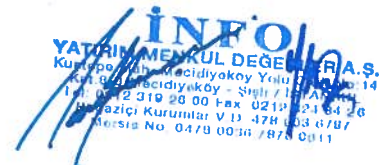
					<p>açılmıştır. Dava ilk derece mahkemesince kabul edilse de, Yargıtay tarafından altışveren – üstışveren tespitlerinin eksik yapıldığı ve kusur oranları ile kusur oranları üzerinden yapılan hesaplamaların hatalı olduğu gerekçesiyle dosyayı davalılar lehine bozmuştur. Yargıtay bozma ilamı üzerine Aktes Havalandırma ve Anel Elektrik şirketlerine karşı da dava açılarak davalar birleştirilmiştir. Bozma ilamına göre bilirkişi kusur ve hesap raporları alınmış olup, raporlara karşı itiraz edilmiştir. Duruşma tarihi 13.10.2021'dir.</p>
Asil Doğancı	Anel Elektrik	İstanbul Anadolu 17. İş Mah. 2015/292	Alacak	84.156 TL	<p>Emeklilik nedeniyle iş akdini sona erdiren personelin, çalıştığı dönemde, eksik ödendiği iddia edilen fazla mesai, UBGT (Ulusal Bayram ve Genel Tatil) ve hafta tatili alacaklarının tahsili için açılmıştır. İlk derece mahkemesi kısmen kabul kısmen red kararı vermiş olup, İhraççı tarafından 10.02.2021, karşı tarafça ise 04.02.2019 tarihinde İstinafa başvurulmuştur. Dosya İstinaf incelemesindedir.</p>
Mimka Mimarlık İnşaat Mühendislik Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.	Anel Elektrik	İstanbul 2. Asliye Tic. Mah. 2017/187	Alacak	20.000 TL	<p>Anel Elektrik'in alt taseyonu olan Mimka Mimarlık İnşaat Mühendislik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. tarafından, taraflar arasındaki sözleşme hükümlerinin yorum farkı nedeniyle son hakkeşlerinin ödenmediği iddiası ile dava açılmıştır. Dosyadan alınan bilirkişi raporu davacı aleyhine gelmiştir. Akabinde dosya yeni bir heyete gönderilmiş, heyet tarafından hazırlanan bir kök iki ek rapor neticesinde davacının talebinde haksız olduğu belirtilmiştir. Davacının son bilirkişi raporuna da yapmış olduğu itirazlar üzerine mahkemece dosyanın yeni bir bilirkişi heyetine tevdiine karar verilmiştir. Bilirkişi raporunun tebliği beklenmekte olup, duruşma tarihi 29.09.2021'dir.</p>
Anka Paslanmaz Çelik Kimya Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. (Temlik Alan, Anka Paslanmaz), Isıdem Tesisat	Anel Elektrik	İstanbul 9. Asliye Tic. Mah.2017/143	İtirazın İptali	1.218.130 USD	<p>Anel Elektrik'in alt yüklenicisi konumunda olan Isıdem arafından, taraflar arasındaki sözleşmedeki bedellerin artırılıp azaltılacağına ilişkin maddelerdeki yorum farkından kaynaklı alacak davası açılmıştır. Dava açıldıktan sonra Isıdem, davaya konu alacaklarını Anka Paslanmaz'a</p>

2 2 Ekim 2021



Anel Elektrik Proje, Taahhüt ve Tic. A.Ş.

157



Klima Taahhüt İnşaat Müşavirlik Tic. Ltd. Şti. (Temlik Eden, Isidem)					temlik etmiştir. Dosyada ilk alınan bilirkişi raporu İhraççı aleyhine gelmiş, İhraççı tarafından yapılan itiraz üzerine dosya yeni bir heyete tevdi edilmiştir. Bahse konu heyet tarafından sunulan ikinci rapora karşı itiraz da kabul edilmiş olup, itiraz üzerine dosya bilirkişiye tevdi edildi. Bilirkişiler itirazlara rağmen görüş değiştirmemişlerdir. Mahkemece davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir. Karara karşı istinaf kanun yoluna başvurulmuştur.
Fatih Arslan	Anel Elektrik	İstanbul 2. Fikri Sinai Haklar Hukuk Mah. 2016/187	İtirazın İptali	1.050.000 TL	Anel Elektrik bir cihazın üretim ve satışını yapabilmek üzere patentin kendilerine ait olduğunu iddia eden Yüksel Pısl (Payı %30) ve Selçuk Vural'la (Payı %70) lisans sözleşmesi yapmıştır. Sözleşme karşı taraflarca feshedilmiş, haklı fesih iddiasıyla cezai şart ve sözleşmeden kaynaklı tazminat talep etmişlerdir. Bu dava 2008 yılında açılmış ve sonuçlanmıştır. Ancak verilen mahkeme kararında bir takım alacakların ödenmesine hükmedilirken bir kısmı sadece tespit edilmiştir. Yüksel Pısl tarafından, bahse konu dosyada tespit edilen bir takım alacaklar Fatih Arslan'a temlik edilmiştir. Fatih Arslan tarafından ilk davada tespit edilen alacakların tahsili için işbu dava açılmıştır. İlk derece mahkemesi kısmen kabul kısmen red kararı vermiş olup, İhraççı tarafından 28.06.2018 tarihinde İstinafa başvurulmuştur. İstinaf mahkemesince başvuru reddedilmiş olup, istinaf kararına karşı temyiz kanun yoluna başvurulmuştur. Dosya 07.07.2021 tarihinde Yargıtay'a gönderilmiştir.
Beytullah Bal, Şakir Bal, Keziban Bal	Anel Elektrik	İstanbul Anadolu 13. İş Mah. 2015/817	Tazminat	91.500 TL	Anel Elektrik'in alt yüklenicisi Saymet Elektrik Mühendislik İnşaat Taahhüt Nakliyat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. personeli Murat Bal'ın kalp krizi geçirmiş olması nedeniyle, hak sahipleri tarafından tazminat davası açılmıştır. Dosyadan lehe ve aleyhe çeşitli oranlarda kusur raporu alınmıştır. İtirazlar üzerine dosyanın 5. kez bilirkişiye gönderilmesine karar verilmiş olup, duruşma tarihi 21.10.2021'dir.



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

22 Ekim 2021

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçeski Mah. Akademyaköy Yür. No: 14
Kat: 9 - Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271999 - Mers: 08100012719990000000
Tic. Sic. No: 271999 - Mers: 081000127199900000000
Tic. Sic. No: 271999 - Mers: 081000127199900000000

SGK	Anel Elektrik	Kocaeli 2. İş Mah. 2016/161	Alacak	2.282 TL	Anel Elektrik çalışanı İlyas Tekin'in, şantiyede geçirmiş olduğu iş kazası nedeniyle gelir bağlayan Sosyal Güvenlik Kurumunun rücu davasıdır. Dosyadan alınan bilirkişi kusur raporuna itiraz edildi. Yargılaması devam etmekte olup, duruşma tarihi 30.09.2021'dir.
Murat Yanık	Anel Elektrik	İstanbul 6. İş Mah. 2016/7	Alacak	96.613 TL	Davacı tarafından iş akdi fazla mesai alacaklarının gereği gibi ödenmediği iddiasıyla haklı olarak feshedilerek, bu fesih nedeniyle hakketmiş olduğu kıdem tazminatı ve diğer işçilik alacaklarının tahsili talebi ile dava açılmıştır. İlk derece mahkemesince kısmen kabul kısmen red kararı vermiş olup, İhraççı tarafından 18.12.2018 tarihinde İstinafa başvurulmuştur. Dosya İstinaf incelemesindedir.
Mehmet Celalettin Mehlepçi	Anel Elektrik	İstanbul Anadolu 27. İş Mah. 2017/332	Alacak	236.400 TL	Davacı tarafından iş akdinin haksız olarak feshedildiği iddiası ile kıdem tazminatı ve diğer işçilik alacaklarının tahsili talepli olarak dava açılmıştır. İlk derece mahkemesi kısmen kabul kısmen red kararı vermiş olup, İhraççı tarafından 22.01.2018 tarihinde İstinafa başvurulmuştur. İstinaf mahkemesince başvurunun reddedilmesi üzerine 14.07.2021 tarihinde temyiz kanun yoluna başvurulmuştur.
İlyas Tekin	Anel Elektrik	Kocaeli 3. İş Mah. 2014/189	Tazminat	262.812 TL	Anel Elektrik çalışanı İlyas Tekin'in, şantiyede geçirmiş olduğu iş kazası nedeniyle açmış olduğu tazminat davasıdır. Kusur raporu ve hesap raporu alınmış dava ıslah edilmiştir. Ancak maluliyet oranının kesinleşmediği bu nedenle hesap raporunun kabul edilemeyeceği yönündeki İhraççının itirazı mahkemece kabul edilmiştir. Maluliyet oranının kesinleşmesi ve buna ilişkin evrak beklenmekte olup, duruşma tarihi 11.10.2021'dir.
Ömriye Ulaş, Bilge Ulaş, Seyhan Ulaş, Şener Ulaş	Anel Elektrik	Körfez 2. Asliye Hukuk Mah. 2015/242	Elatmanın Önlenmesi	4.006 TL	Davacıların sahibi olduğu taşınmaza Anel Elektrik tarafından konteyner koyulduğu iddiası ile elatmanın önlenmesi ve ecrimisil davası açılmıştır. Elatmanın önlenmesi davası konusuz kalmış, tazminat talepleri reddedilmiştir. Yalnızca ecrimisil talebi yönünden dava kabul edilmiş olup, karara karşı her iki tarafça da istinaf kanun yoluna başvurulmuştur. İstinaf

					tarafından açılan rücu dosyasına yapılan ödemelerin kusuru oranlarında rücu için ödenen miktar takibe konulmuştur. İhraççı tarafından takibe itiraz edilmesi nedeniyle itirazın iptali davası açılmışsa da ilk derece mahkemesi davayı reddetmiştir. Davacı tarafından yapılan istinaf başvurusu da reddolunmuştur. Bunun üzerine davacı tarafından temyize başvurulmuş olup, dosya Yargıtay incelemesindedir.
Ekstrem İşler Enerji İnşaat Temizlik Pazarlama Danışmanlık Eğitim San. ve Tic. Ltd. Şti (Ekstrem İşler)	Anel Elektrik	İstanbul Anadolu 2. Asliye Ticaret Mah. 2018/1286	Alacak	1.000 USD	Anel Elektrik tarafından üstlenilen Bakü Olimpiyat Stadı projesinde çalışan firmalardan olan Ekstrem İşler firmasının alacağını, Anel Elektrik'in alt yüklenicisi konumunda olan OKR Mühendislik İnşaat Tahhüt Elektrik Enerji Makine Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'nden tahsil edememiş olması nedeniyle Anel Elektrik'e karşı açmış olduğu alacak davasıdır. Dosyadan alınan ilk rapor Anel Elektrik lehine gelmiştir. Davacının itirazları üzerine dosya ek rapor için bilirkişiye tevdi edilmiş olup, duruşma tarihi 28.09.2021'dir.
Des Elektrik Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti.	Anel Elektrik	İstanbul 19. İcra Müdürlüğü 2021/19469	İcra Takibi	759.832 TL	Faturadan kaynaklı alacak iddiası ile Anel Elektrik aleyhine ilamsız icra takibi başlatılmıştır. İtiraz süresi devam etmektedir.
Ayvaz Sınai Ürünler Ticaret ve Sanayi A.Ş.	Anel Elektrik	İstanbul Anadolu 10. İcra Müdürlüğü 2021/12705	İcra Takibi	9.245 USD	Ayvaz Sınai Ürünler Ticaret ve Sanayi A.Ş. tarafından cari hesap ve faturalardan kaynaklanan alacak iddiası ile Anel Elektrik'e karşı ilamsız icra takibi başlatılmıştır. Takibe karşı itiraz edilmiş olup, takip durdurulmuştur.
Mehmet Celalettin Mehlepçi	Anel Elektrik	İstanbul Anadolu 1. İcra Müdürlüğü 2018/1248	İcra Takibi	236.400 TL	İlgili dava dosyasına ilişkin icra takibi olup, Tehir-i icra ile durmuştur. Mahkemenin sonuçlanması beklenmektedir.
Murat Yanık	Anel Elektrik	Bakırköy 15. İcra Müdürlüğü 2018/22149	İcra Takibi	96.615 TL	İlgili dava dosyasına ilişkin icra takibi olup, Tehir-i icra ile durmuştur. Mahkemenin sonuçlanması beklenmektedir.
Asil Doğanacı	Anel Elektrik	İstanbul 28. İcra Müdürlüğü 2019/517	İcra Takibi	84.157 TL	İlgili dava dosyasına ilişkin icra takibi olup, Tehir-i icra ile durmuştur. Mahkemenin sonuçlanması beklenmektedir.
Kuyumcukent İşletme A.Ş.	Anel Elektrik	Bakırköy 14. İcra Müdürlüğü 2019/5195	İcra Takibi	31.000 TL	İlgili dava dosyasına ilişkin icra takibi olup, Tehir-i icra ile durmuştur. Mahkemenin sonuçlanması beklenmektedir.
Anka Paslanmaz	Anel Elektrik	İstanbul Anadolu 12. İcra Müdürlüğü 2019/5195	İcra Takibi	1.218.130 TL	İlgili dava dosyasına ilişkin icra takibi olup, Tehir-i icra ile



22 Ekim 2021

Anel Elektrik Mühendislik İnşaat Tahhüt ve Tic. A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustepa Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:9 B. Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 349 20 00 Fax: 0212 349 20 26
E-Posta: Kurumlar.V.D. 470 003 6787
Tic. Sic. No: 0378 0036 2021 0211

Çelik Kimya Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. (Temlik Alan, Anka Paslanmaz), Isıdem Tesisat Klima Taahhüt İnşaat Müşavirlik Ticaret Ltd. Şti. (Temlik Eden, Isıdem)		İcra Müdürlüğü 2016/25241			durmuştur. Mahkemenin sonuçlanması beklenmektedir.
Fatih Arslan	Anel Elektrik	İstanbul 21. İcra Müdürlüğü 2016/22124	İcra Takibi	1.050.000 TL	İlgili dava dosyasına ilişkin icra takibi olup, Tehir-i icra ile durmuştur. Mahkemenin sonuçlanması beklenmektedir.
Mira Endüstriyel Eğitim Danışmanlık Organizasyon İnşaat Sanayi Tic. Ltd. Şti. (Mira Endüstriyel)	Anel Elektrik	İstanbul Anadolu 6. İcra Müdürlüğü 2017/34016	İcra Takibi	53.734 USD	İlgili dava dosyasına ilişkin icra takibi olup, itiraz ile durmuştur. Mahkemenin sonuçlanmasını beklenmektedir.
Murat Şener	Anel Elektrik	İstanbul Anadolu 23. İcra Müdürlüğü 2020/6452	İcra Takibi	2.092.750 TL	İlgili dava dosyasına ilişkin icra takibi olup, Tehir-i icra ile durmuştur. Mahkemenin sonuçlanması beklenmektedir.

İhraççı ve Bağlı Ortaklıklarının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler					
Anel Marin Lehine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
Anel Marin	Anel Marin & Vencotek Ventilasyon İklimlendirme Teknolojileri	İstanbul Anadolu 16. İcra Müdürlüğü 2014/19412	İcra Takibi	1.392 Euro	Takibe itiraz edilmiştir.

İhraççı ve Bağlı Ortaklıklarının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler					
Anel Marin Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
Gürsel Mut	Anel Marin	İstanbul Anadolu 11. İş Mah. 2017/137	Alacak	27.991 TL	Davacının yurt dışında gerçekleştirmiş olduğu çalışmalardan kaynaklı fazla mesai ve diğer işçilik alacakları talepli açmış olduğu davadır. İlk derece mahkemesi kısmen kabul kısmen red kararı vermiş olup, Anel Marin tarafından 10.02.2021 tarihinde İstinafa başvurulmuştur. Dosya İstinaf incelemesindedir.
Bayram Kaya	Anel Marin	İstanbul Anadolu 23. İş Mah. 2016/478	Alacak	20.679 TL	Davacının yurt dışında gerçekleştirmiş olduğu çalışmalardan kaynaklı fazla mesai

22 Ekim 2021

Elektirik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

162

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustanö M. Macağlakoy Yolu Çiftlik No:14
Kat:8-9 Beşiköy - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 279966 P.G. No: 021931200002
Hesap Açılı Kurumlar V.D. 478 0036 8/07
Tic Sic No: 0478 0036 7870 011

					ve diğer işçilik alacakları talepli açmış olduğu davadır. İlk derece mahkemesi kısmen kabul kısmen red kararı vermiş olup, Anel Marin tarafından 15.03.2019 tarihinde İstinafa başvurulmuştur. Dosya İstinaf incelemesindedir.
Ferdi Gürses	Anel Marin	İstanbul Anadolu 23. İş Mah. 2016/477	Alacak	16.689 TL	Davacının yurt dışında gerçekleştirmiş olduğu çalışmalardan kaynaklı fazla mesai ve diğer işçilik alacakları talepli açmış olduğu davadır. İlk derece mahkemesi kısmen kabul kısmen red kararı vermiş olup, Anel Marin tarafından 03.04.2019 tarihinde İstinafa başvurulmuştur. Dosya İstinaf incelemesindedir.

İhraççı ve Bağlı Ortaklıklarının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler					
Anel Telekom Lehine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
Anel Telekom	Pavo Elektronik Sanayi Pazarlama ve Dış Ticaret A.Ş. (Pavo Elektronik)	İstanbul Anadolu 7. Asliye Ticaret Mah. 2017/1288	Alacak	32.030 TL	Taraflar arasındaki sözleşme gereği, üretimi yapılan yazarkasa cihazlara ilişkin gönderim yapılan parçaların son fatura bedellerinin ödenmemesi üzerine, Pavo Elektronik'e karşı icra takibi yapılmış, Pavo Elektronik tarafından takibe itiraz edilmiştir. İtiraz karşı açmış olduğumuz itirazın iptali davası kabul edilmiş, itirazın iptali ile takibin devamına ve icra inkar tazminatının ödenmesine hükmedilmiştir. Davalının temyiz başvurusu üzerine dosya Yargıtayca eksik inceleme yapıldığı gerekçesiyle bozulmuştur. Yargıtay kararı üzerine ilk derece mahkemesince eksiklikler giderilerek yeniden davanın kabulüne karar verilmiştir. İkinci kabul kararına karşı da davalının temyiz itirazı üzerine Yargıtayca, davaya konu faturada belirtilen ürünlerin ilgili yazarkasalara ait olup olmadığını tespiti için yazarkasaların bulunarak incelenmesi gerektiğine hükmedilmiştir. Bozma ilamı üzerine yapılan araştırma neticesinde yazarkasaların fiilen bulunma ihtimali kalmadığından inceleme tamamlanmış ve davanın yeniden kabulüne karar verilmiştir. 3. kez verilen kabul kararına karşı davalı tarafça yeniden temyiz kanun yoluna başvurulmuş olup dosya Yargıtay incelemesindedir.
Anel Telekom	Bilgi Teknolojileri ve	Ankara 11. Asliye Hukuk Mah. 2020/468	Tazminat	33.037 TL	BTK'dan ihale ile üstlenilen işletme bakım işi kapsamında, BTK tarafından çalıştırılması istenen



22 Ekim 2021

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

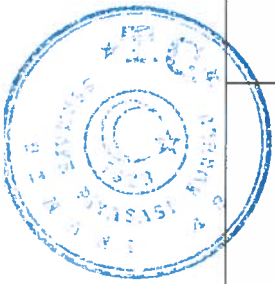
İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kurtuluş 311. Mecidiyeköy Yolu Çarşı No: 14
Kat: 8 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 319 20 00 Fax: 0212 319 20 20
E-Posta: bilgi@infoy.com.tr
Büyükdere Kurumları V.D. 478 006 0087
Tic Sicil No: 04/18 0006 28240 011

	İletişim Kurumu (BTK)				personellerden olan ve ihaleyi daha önce ve daha sonra kazanan başkaca şirketler nezdinde de çalışan işçi Bekir Altın tarafından, BTK'ya ve Anel Telekom'a karşı açılan işçilik alacakları davasının kazanılması ve dosya borcunun Anel Telekom tarafından yapılması üzerine BTK'ya Anel Telekom'un kendi dönemi dışında kalan alacakların rücu davasıdır. Dosyanın bilirkişiye tevdiine karar verilmiş olup, duruşma tarihi 15.09.2021'dir.
Anel Telekom	Pavo Elektronik Sanayi Pazarlama ve Dış Ticaret A.Ş. (Pavo Elektronik)	İstanbul Anadolu 8. İcra Müdürlüğü 2017/11300	İcra Takibi	32.077 TL	İlgili dava dosyasına ilişkin icra takibi olup, yargılama ve icra süreci devam etmektedir.

İhraççı ve Bağlı Ortaklıklarının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler

Anel Telekom Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu (BTK)	Anel Telekom	Ankara 19. Asliye Hukuk Mah. 2021/610	Tazminat	40.736 TL	BTK'dan ihale ile üstlenilen işletme bakım işi kapsamında, BTK tarafından çalıştırılması istenen personellerden olan ve ihaleyi daha önce ve daha sonra kazanan başkaca şirketler nezdinde de çalışan işçi Mehmet Tunç tarafından, BTK'ya karşı açılan işçilik alacakları davasının kazanılması üzerine ödemeyi yapan BTK tarafından işçinin çalışılan dönemler bakımından ihaleyi kazanan şirketlere açtığı rücu davasıdır. Dava dilekçesi 20.08.2021 tarihinde tebliğ alınmış olup, cevap sunulacaktır. Ön inceleme duruşma tarihi dilekçeler teatisi aşamasının bitmesi ile belirlenecektir.
Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu (BTK)	Anel Telekom	Ankara 28. Asliye Hukuk Mah. 2021/302	Tazminat	74.289 TL	BTK'dan ihale ile üstlenilen işletme bakım işi kapsamında, BTK tarafından çalıştırılması istenen personellerden olan ve ihaleyi daha önce ve daha sonra kazanan başkaca şirketler nezdinde de çalışan işçi Mehmet Umut tarafından, BTK'ya karşı açılan işçilik alacakları davasının kazanılması üzerine ödemeyi yapan BTK tarafından işçinin çalışılan dönemler bakımından ihaleyi kazanan şirketlere açtığı rücu davasıdır. Dava dilekçesi 20.08.2021 tarihinde tebliğ alınmış olup, cevap sunulacaktır. Ön inceleme duruşma tarihi dilekçeler teatisi aşamasının bitmesi ile belirlenecektir.



22 Ekim 2021

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kustepa Mah. Katip Çelebi Caddesi No: 14
Kat: 9 - Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 350 00 00 Fax: 0212 350 00 20
Büyükdere Kurumlar V.D. 478 00 3787
Tic Sic No: 0478 0036 7870 0011

Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu (BTK)	Anel Telekom	Ankara 28. Asliye Hukuk Mah. 2021/303	Tazminat	60.523 TL	BTK'dan ihale ile üstlenilen işletme bakım işi kapsamında, BTK tarafından çalıştırılması istenen personellerden olan ve ihaleyi daha önce ve daha sonra kazanan başkaca şirketler nezdinde de çalışan işçi Güven Şenol tarafından, BTK'ya karşı açılan işçilik alacakları davasının kazanılması üzerine ödemeyi yapan BTK tarafından işçinin çalışılan dönemler bakımından ihaleyi kazanan şirketlere açtığı rücu davasıdır. Dava dilekçesi 20.08.2021 tarihinde tebliğ alınmış olup, cevap sunulacaktır. Ön inceleme duruşma tarihi dilekçeler teatisi aşamasının bitmesi ile belirlenecektir.
Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu (BTK)	Anel Telekom	Ankara 20. Asliye Hukuk Mah. 2021/93	Tazminat	52.913 TL	BTK'dan ihale ile üstlenilen işletme bakım işi kapsamında, BTK tarafından çalıştırılması istenen personellerden olan ve ihaleyi daha önce ve daha sonra kazanan başkaca şirketler nezdinde de çalışan işçi Mustafa Güler tarafından, BTK'ya karşı açılan işçilik alacakları davasının kazanılması üzerine BTK tarafından işçinin çalışılan dönemler bakımından ihaleyi kazanan şirketlere açtığı rücu davasıdır. Ön inceleme duruşması yapılacak olup, duruşma tarihi 05.10.2021'dir.
Adil Başpınar	Anel Telekom	İstanbul Anadolu 24. İş Mah. 2020/676	Alacak	5.400 TL	Bir dönem İhraççının ilişkili taraf şirketi olan Aneles Elektronik Üretim ve Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Anelnes) çalışanı tarafından Anel Telekom'a karşı, Anel Telekom'da da çalışması bulunduğu ve Aneles ile Anel Telekom arasında organik bağ bulunduğu iddiası ile kıdem tazminatı talepli olarak dava açılmıştır. Aneles'in devredilerek organik bağın kesildiği, Anelnes'in "İnformatik" ünvanını aldığı ve davanın muhatabının bu firma olduğu ileri sürülerek davaya itiraz edilmiştir. Tanık dinlenecek olup, duruşma tarihi 01.10.2021'dir.
Sevil Seyrek	Anel Telekom	İstanbul Anadolu 16. İş Mah. 2019/1291	Alacak	4.500 TL	Bir dönem İhraççının ilişkili taraf şirketi olan Aneles Elektronik Üretim ve Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Anelnes) çalışanı tarafından Anel Telekom'a karşı, Anel Telekom'da da çalışması bulunduğu ve Aneles ile Anel Telekom arasında organik bağ bulunduğu iddiası ile kıdem tazminatı talepli olarak dava açılmıştır. Aneles'in devredilerek organik bağın kesildiği, Anelnes'in "İnformatik" ünvanını aldığı ve davanın muhatabının bu firma olduğu ileri sürülerek davaya itiraz edilmiştir.

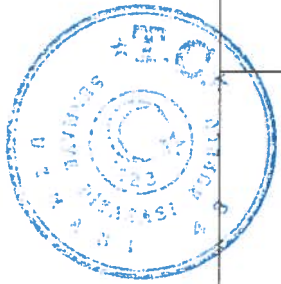


22 Ekim 2021

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mah. Meşrutiyet Yolu Cat. No: 14
Kat: 9/9 Mithatpaşa - Şişli / İSİT / İstanbul
Tic. Sic. No: 270926 / Şirket Sic. No: 270926
Bilgi İşlem Kurumu V.D. 478 003 6787
Tic. Sic. No: 0178 0034 / 7878 0111

					<p>talepli olarak dava açılmıştır. Aneles'in devredilerek organik bağın kesildiği, Anelnes'in "İnformatik" ünvanını aldığı ve davanın muhatabının bu şirket olduğu ileri sürülerek davaya itiraz edilmiştir. Dosyadan alınan bilirkişi raporu ile organik bağ olmadığı ve davacının Anel Telekom'da çalışmasının bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak hem davanın kabulü halinde hem de devir tarihinden öncesine ilişkin kısmın kabulü halinde hak kazanabileceği miktarlar mahkeme kanaatine bırakılarak bilirkişi tarafından seçenekli olarak hesaplanmıştır. Bilirkişi raporuna karşı beyan ve itiraz dilekçeleri sunulmuştur. Davacı tarafından dava değeri raporun seçenekli hesaplaması uyarınca ıslah edilmiştir. Islaha karşı itiraz dilekçesi sunulmuştur. Mahkemece davanın kısmen kabul kısmen reddine karar verilmiştir. Gerekçeli kararın yazılması beklenmektedir.</p>
Seda Ergen	Anel Telekom	İstanbul Anadolu 16. İş Mah. 2019/1295	Alacak	4.500 TL	<p>Bir dönem İhraççının ilişkili taraf şirketi olan Aneles Elektronik Üretim ve Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Anelnes) çalışanı tarafından Anel Telekom'a karşı, Anel Telekom'da da çalışması bulunduğu ve Aneles ile Anel Telekom arasında organik bağ bulunduğu iddiası ile kıdem tazminatı talepli olarak dava açılmıştır. Aneles'in devredilerek organik bağın kesildiği, Anelnes'in "İnformatik" ünvanını aldığı ve davanın muhatabının bu firma olduğu ileri sürülerek davaya itiraz edilmiştir. Dosyadan tüm tanıklar dinlenmiş olup, dosyanın bilirkişiye tevdiine karar verilmiştir. Duruşma tarihi 09.12.2021'dir.</p>
Gizem Hande Uysal	Anel Telekom	İstanbul Anadolu 16. İş Mah. 2019/1296	Alacak	9.872 TL	<p>Bir dönem İhraççının ilişkili taraf şirketi olan Aneles Elektronik Üretim ve Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Anelnes) çalışanı tarafından Anel Telekom'a karşı, Anel Telekom'da da çalışması bulunduğu ve Aneles ile Anel Telekom arasında organik bağ bulunduğu iddiası ile kıdem tazminatı talepli olarak dava açılmıştır. Aneles'in devredilerek organik bağın kesildiği, Anelnes'in "İnformatik" ünvanını aldığı ve davanın muhatabının bu firma olduğu ileri sürülerek davaya itiraz edilmiştir. Tanıklar dinlenmiş olup, dosyanın bilirkişiye tevdiine karar verilmiştir. Dosyadan alınan bilirkişi raporu ile</p>

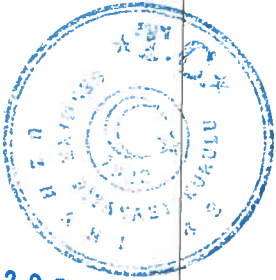


22 Ekim 2021

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mersisli Sokak No: 14
Kat: 9/3 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 271926/0001 Fax: 0212 333 88 22
Büyükdere Kurumlar V.D. 478 006 6/07
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

					organik bağ olmadığı ve davacının Anel Telekom'da çalışmasının bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak hem davanın kabulü halinde hem de devir tarihinden öncesine ilişkin kısmın kabulü halinde hak kazanabileceği miktarlar mahkeme kanaatine bırakılarak bilirkişi tarafından seçenekli olarak hesaplanmıştır. Bilirkişi raporuna karşı beyan ve itiraz dilekçeleri sunulmuştur. Davacı ıslah için süre istemiş olup, duruşma tarihi 08.10.2021'dir.
Ali Demir	Anel Telekom	İstanbul Anadolu 16. İş Mah. 2019/1297	Alacak	4.500 TL	Bir dönem İhraççının ilişkili taraf şirketi olan Aneles Elektronik Üretim ve Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Anelnes) çalışanı tarafından Anel Telekom'a karşı, Anel Telekom'da da çalışması bulunduğu ve Aneles ile Anel Telekom arasında organik bağ bulunduğu iddiası ile kıdem tazminatı talepli olarak dava açılmıştır. Aneles'in devredilerek organik bağın kesildiği, Anelnes'in "İnformatik" ünvanını aldığı ve davanın muhatabının bu firma olduğu ileri sürülerek davaya itiraz edilmiştir. Dosyadan tüm tanıklar dinlenmiş olup, dosyanın bilirkişiye tevdiine karar verilmiştir. Duruşma tarihi 09.12.2021'dir.
Erkan Aksoy	Anel Telekom	İstanbul Anadolu 16. İş Mah. 2019/1298	Alacak	14.500 TL	Bir dönem İhraççının ilişkili taraf şirketi olan Aneles Elektronik Üretim ve Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Anelnes) çalışanı tarafından Anel Telekom'a karşı, Anel Telekom'da da çalışması bulunduğu ve Aneles ile Anel Telekom arasında organik bağ bulunduğu iddiası ile kıdem tazminatı talepli olarak dava açılmıştır. Aneles'in devredilerek organik bağın kesildiği, Anelnes'in "İnformatik" ünvanını aldığı ve davanın muhatabının bu firma olduğu ileri sürülerek davaya itiraz edilmiştir. Dosyadan alınan bilirkişi raporu ile organik bağ olmadığı ve davacının Anel Telekom'da çalışmasının bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak hem davanın kabulü halinde hem de devir tarihinden öncesine ilişkin kısmın kabulü halinde hak kazanabileceği miktarlar mahkeme kanaatine bırakılarak bilirkişi tarafından seçenekli olarak hesaplanmıştır. Bilirkişi raporuna karşı beyan ve itiraz dilekçeleri sunulmuştur. Davacı tarafından dava değeri raporun seçenekli hesaplaması uyarınca ıslah edilmiştir. Islaha karşı

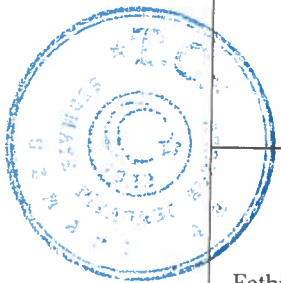


22 Ekim 2021

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kustop. Mah. Ayazmalkoy Yolu C/14 No: 14
Kat: 9 Mh. Beşiktaş - Şişli / İS/İT
Tel: 0212 333 26 00 Fax: 0212 333 82 26
Büyükdere Kurumlar V.D. 478 00 37 7
Etiler Şişli No: 0478 0036 7870 011

					<p>itiraz dilekçesi sunulmuştur. Mahkemece davanın kısmen kabul kısmen reddine karar verilmiştir. Gerekçeli kararın yazılması beklenmektedir.</p>
Mehmet Kandemir	Anel Telekom	İstanbul Anadolu 12. İş Mah. 2017/612	Alacak	60.710 TL	<p>Bir dönem İhraççının ilişkili taraf şirketi olan Aneles Elektronik Üretim ve Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Anelnes) çalışanı tarafından Anel Telekom'a karşı, Anel Telekom'da da çalışması bulunduğu ve Aneles ile Anel Telekom arasında organik bağ bulunduğu iddiası ile kıdem tazminatı talepli olarak dava açılmıştır. Aneles'in devredilerek organik bağın kesildiği, Anelnes'in "İnformatik" ünvanını aldığı ve davanın muhatabının bu firma olduğu ileri sürülerek davaya itiraz edilmiştir. Mahkemece personelin Anel Telekomda çalışmasının bulunmadığı tespit edilmiş ise de Aneles/İnformatik ile Anel Telekom arasında organik bağ bulunduğu yönünde değerlendirme yapılarak dava kabul edilmiştir. Anel Telekom tarafından karara karşı istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup, dosya istinaf incelemesindedir.</p>
Bilgi Teknolojileri Kurumu (BTK)	Anel Telekom	Ankara 17. Asliye Hukuk Mah. 2020/375	Tazminat	17.300 TL	<p>BTK'dan ihale ile üstlenilen işletme bakım işi kapsamında, BTK tarafından çalıştırılması istenen personellerden olan ve ihaleyi daha önce ve daha sonra kazanan başkaca şirketler nezdinde de çalışan işçi Sercan Balcı tarafından, BTK'ya karşı açılan işçilik alacakları davasının kazanılması üzerine BTK tarafından işçinin çalışılan dönemler bakımından ihaleyi kazanan şirketlere açtığı rücu davasıdır. Dosya kısmen kabul kısmen reddedilmiştir. Yapılan istinaf incelemesi neticesinde karar Anel Telekom lehine kaldırılarak ilk derece mahkemesine iade edilmiştir. İstinaf kararı üzerine dosya bilirkişiye gönderilmiştir. Bilirkişi raporu doğrultusunda, istinaf kararı da gözetilerek davanın kısmen kabul kısmen reddine karar verilmiştir. Gerekçeli kararın tebliği beklenmektedir.</p>
Fethiye Harbi	Anel Telekom	İstanbul Anadolu 26. İş Mah. 2016/559	Alacak	4.335 TL	<p>Bir dönem İhraççının ilişkili taraf şirketi olan Aneles Elektronik Üretim ve Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Anelnes) çalışanı tarafından Anel Telekom'a karşı, Anel Telekom'da da çalışması bulunduğu ve Aneles ile Anel Telekom arasında organik bağ bulunduğu iddiası ile kıdem tazminatı talepli olarak dava açılmıştır.</p>



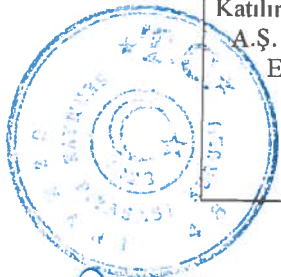
22 Ekim 2021

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuruluş Yılı: 2007
Kıbrıs Yolu No: 14
Kat: 2
Nispetiye Mahallesi
Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270923
Mersis No: 081700037800011

						<p>Aneles'in devredilerek organik bağın kesildiği, Anelnes'in "İnformatik" ünvanını aldığı ve davanın muhatabının bu firma olduğu ileri sürülerek davaya itiraz edilmiştir.</p> <p>Mahkemece personelin Anel Telekomda çalışmasının bulunmadığı tespit edilmiş ve Aneles/İnformatik ile Anel Telekom arasında organik bağ kalmadığı gerekçesiyle dava Anel Telekom bakımından reddedilmiştir. Davacı tarafından karara karşı istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup, dosya istinaf incelemesindedir.</p>
Bilgi Teknolojileri Kurumu (BTK)	Anel Telekom	Ankara 19. Asliye Hukuk Mah. 2021/194	Tazminat	1.689 TL		<p>BTK'dan ihale ile üstlenilen işletme bakım işi kapsamında, BTK tarafından çalıştırılması istenen personellerden olan ve ihaleyi daha önce ve daha sonra kazanan başkaca şirketler nezdinde de çalışan işçi Celalettin Kaya tarafından, BTK'ya karşı açılan işçilik alacakları davasının kazanılması üzerine BTK tarafından işçinin çalışılan dönemler bakımından ihaleyi kazanan şirketlere açtığı rücu davasıdır. Dosya kısmen kabul kısmen reddedilmiştir. Yapılan istinaf incelemesi neticesinde karar kaldırılarak ilk derece mahkemesine iade edilmiştir. İstinaf kararı üzerine ilk duruşma yapılacak olup, duruşma tarihi 03.09.2021'dir.</p>
Orhan Yıldırım	Anel Telekom	İstanbul Anadolu 7. Sulh Hukuk Mah. 2019/643	İtirazın İptali	99.485 TL		<p>Şirket nezdinde bulunan araçların, Orhan Yıldırım'a haksız olarak kullanıldığının tespiti üzerine tahsil edilen kira bedellerinin iadesi için dava açılmıştır. İlk olarak Asliye Ticaret mahkemesince açılan dava, reddedilmiş olsa da yapılan istinaf incelemesi neticesinde görevsizlik kararı verilerek dosya Sulh Hukuk Mahkemesi'ne gönderilmiştir.</p> <p>Görevsizlik üzerine yeniden yargılamaya başlanmış olup, dosya bilirkişiye tevdi edilmiştir. Duruşma tarihi 04.11.2021'dir.</p>
Mega Varlık Yönetim A.Ş. (Temlik Alan) Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. (Temlik Eden)	Anel Telekom	İstanbul 15. Asliye Ticaret Mah. 2015/511	İtirazın İptali	2.242.099 TL		<p>Elkotek EC Kurumsal Hizmetler Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin (Elkotek EC), Anel Telekom nezdinde doğan alacaklarını Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. tarafından temlik alınmıştır. Temlik tarihi itibarıyla doğan alacaklar temlik alan bankaya ödenmiştir. Ancak daha sonra Anel Telekom ile Elkotek EC ve Elkotek Mühendislik ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. arasında üçlü bir cari hesap sözleşmesi yapıldığından, cari hesap kesim dönemi itibarıyla Elkotek EC'nin alacağı kalmadığı için başkaca alacak doğmadığı gerekçesiyle, bakiye</p>

22 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

170

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştoprak Mah. No: 45 Kat: 9 Yolu Çarşı No: 1
107 021 000 000 Fax: 0212 321 84 26
E-Posta: Bilgi Kurumlar V.11 478 003 1787
Tic. Sic. No: 0178 0004 7874 0011

					<p>miktar bankaya ödenmemiştir. Bunun üzerine banka tarafından Anel Telekom'a karşı ilk olarak icra takibine başvurulmuş, icra dosyasına Anel Telekom'un yapmış olduğu itiraz üzerine ise itirazın iptali davası açılmıştır.</p> <p>İlk derece mahkemesince Anel Telekom'un cari hesap sözleşmesi nedeniyle itirazında haklı olduğu belirtilerek dava reddedilmiştir. Bu aşamada Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. alacağını Mega Varlık Yönetim A.Ş.'ye devretmiştir. Mega Varlık Yönetim A.Ş. tarafından yapılan istinaf başvurusu neticesinde, istinaf mahkemesince ilk derece mahkemesi kararı kaldırılarak davanın kabulüne karar verilmiştir. Karara karşı Anel Telekom tarafından duruşmalı olarak temyiz başvurusu yapılmıştır. Dosya Yargıtaya gönderilmiş ve incelemeye alınmış, dosyanın duruşması yapılmıştır. Yapılan Yargıtay incelemesi neticesinde temyiz başvurusunun reddi ile istinaf kararının onanmasına karar verilmiştir.</p>
Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK)	Anel Telekom	İstanbul Anadolu 20. İş Mah. 2016/552	Tazminat	35.469 TL	<p>SGK tarafından Anel Telekom çalışanı Sinan Soluk'un vefatı nedeniyle açılan rücu davası olup, İstanbul Anadolu 5. İş 2017/629 E. Numaralı dosya ile birleşmiştir.</p>
T. Garanti Bankası A.Ş.	Anel Telekom	İstanbul 11. Asliye Ticaret Mah. 2019/310	Alacak	2.688.570 TL	<p>Elkotek Mühendislik ve Danışmanlık Hizmetleri A. Ş.'nin (Elkotek Mühendislik), Anel Telekom nezdinde doğmuş ve doğacak alacakları T. Garanti Bankası A.Ş. tarafından temlik alınmıştır. Ancak bankanın temlik bildirim tarihi itibarıyla Anel Telekom ile Elkotek EC Kurumsal Hizmetler San. ve Tic. A.Ş.'nin (Elkotek EC) ve Elkotek Mühendislik arasında üçlü bir cari hesap sözleşmesi bulunduğundan, henüz doğan bir alacağı bulunmadığı, cari hesap kesim dönemi itibarıyla de Anel Telekom'un cari hesap mutabakatı uyarınca alacaklı konumda olması nedeniyle, alacağını talep eden T. Garanti Bankası A.Ş.'ye, alacağın talep tarihi itibarıyla alacak bulunmadığından ödeme yapılmayacağı bilgisi verilmiştir. Bunun üzerine banka tarafından Anel Telekom'a karşı alacak davası açılmıştır. İlk derece mahkemesince dava kabul edilmiştir. Karara karşı Anel Telekom'un yapmış olduğu temyiz başvurusu üzerine, " taraflar arasındaki tüm sözleşmelerin" dikkate alınması</p>



22 Ekim 2021

Anel
Elektrik Proje Tasarım ve Tic. A.Ş.

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçeski Mah. Beşiriyükü Yolu No: 14
Kat: 8/2 Beşiriyükü - Şişli / İstanbul
Tel: 0 212 319 26 00 Fax: 0 212 319 26 00
Büyükdere Şişli Kurumlar V.D. 478 003 0 487
Tic Sic No: 0179 0036 7879 0111

					gerektiği belirtilerek karar Anel Telekom lehine bozulmuştur. Bozma üzerine yargılama yapan ilk derece mahkemesince, kısmen kabul – kısmen ret kararı verilmiştir. İşbu karara karşı da duruşmalı olarak temyiz kanun yoluna başvurulmuş olup, dosya Yargıtaya gönderilmiştir. Duruşma günü verilmesi beklenmektedir.
Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK)	Anel Telekom	İstanbul Anadolu 5. İş Mah. 2017/629	Tazminat	35.877 TL	Anel Telekom çalışanı Sinan Soluk'un görevi sırasında geçirmiş olduğu trafik kazası neticesinde vefatı nedeniyle hak sahiplerine bağlanan gelirlerin SGK tarafından rücu istemiyle dava açılmıştır. İlk derece mahkemesince davalılara %40 kusur atfedilerek hesap yapılmışsa da itirazımız üzerine dosyadan yapılan Yargıtay incelemesi neticesinde dosya kusur oranları yönünden lehimize bozulmuştur. Dosyayı iade alan ilk derece mahkemesi, Yargıtay ilamına uygun olmayan karar verdiği için tarafımızca tekrar temyiz başvurusu yapılmış olup, Yargıtay ikinci kez Anel Telekom lehine olarak kararı bozmuştur. İkinci bozma ilamı üzerine yargılaması devam ediyor olup, dosya Yargıtay Bozma ilamına uygun olarak kusur oranı hesaplaması yapmak üzere bilirkişiye tevdi edilecektir. Duruşma tarihi 21.09.2021'dir.
Ümit Kıvanç Battal ve Diğerleri	Anel Telekom	İstanbul Anadolu Cumhuriyet Başsavcılığı 2018/238348 Sor.	Türk Ceza Kanunu m.164 kapsamında Şirket Hakkında Yanlış Bilgi Verme	-	Anel Telekom ve diğer şüphelilerin Türk Ceza Kanunu m. 164 hükmü uyarınca şirket hakkında yanlış bilgi verme suçunu işlediği iddiasıyla 14.12.2018 tarihinde suç duyurusunda bulunulmuştur. Dosyada 20.09.2020 tarihi itibarıyla görevsizlik kararı verilmiştir.

İhracçı ve Bağlı Ortaklıklarının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler

Anel Yapı Lehine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
Anel Yapı	Ümraniye Vergi Dairesi	İstanbul 1. Vergi Mah.2019/1547	Vergi İadesi	1.642.463 TL	01.01.2011-31.12.2011 dönemi Kurumlar Vergisi Beyannamesi'nde yıl içinde kesinti suretiyle ödediği vergiler dolayısıyla iade alacağına, idarece iade edilmemesi nedeniyle idareye ödendiği tarihten itibaren isletilecek tecil faizi ile birlikte iadesi için dava açılmıştır. Dava ilk derece mahkemesince anapara yönünden kabul edilmiş, faiz yönünden reddedilmiştir. Taraflarca karara itiraz edilmesi üzerine Bölge İdare Mahkemesince davanın Anel Yapı lehine, faiz talebini de kabul ederek davanın kabulüne karar vermiştir. Davalı idare tarafından karara karşı itiraz edilmiş

22 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.



					olup, itiraz dilekçesi henüz tebliğ edilmemiştir. Dosya Danıştay incelemesine gidecek olup, inceleme dosya üzerinden yapılıyor.
--	--	--	--	--	---

İhraççı ve Bağlı Ortaklıklarının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler					
Anel Yapı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK)	Anel Yapı	Bakırköy 19. İş Mahkemesi 2018/45 E.	Tazminat	84.446 TL	Kuyumcukent projesi mekanik tesisat işlerinin görülmesi sırasında, Anel-Yapı ve Sera Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. (Sera Yapı) iş ortaklığının alt yüklenicisi olan Anel Elektrik'in alt yüklenicisi konumundaki Aktes Havalandırma Mühendislik Mekanik İnşaat Tesisat Ltd. Şti.'nin (Aktes Havalandırma) personeli olan Şenol Fındık'ın, işkazası sonucu vefatı nedeniyle hak sahiplerine bağlanan gelirlerin rücu için SGK tarafından Anel Yapı ve Sera Yapı'ya dava açılmıştır. Dava ilk derece mahkemesince kabul edilse de, Yargıtay tarafından altışveren – üstışveren tespitlerinin eksik yapıldığı ve kusur oranları ile kusur oranları üzerinden yapılan hesaplamaların hatalı olduğu gerekçesiyle dosyayı davalılar lehine bozmuştur. Yargıtay bozma ilamı üzerine Aktes Havalandırma ve Anel Elektrik'e karşı da dava açılarak davalar birleştirilmiştir. Bozma ilamına göre bilirkişi kusur ve hesap raporları alınmış olup, raporlara karşı itiraz edilmiştir. Duruşma tarihi 13.10.2021'dir.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

İhraççı Ana Sözleşmesi'nin 6. maddesine göre; Şirket'in Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 400.000.000 TL olup, herbiri 1,00 TL itibari değerinde 400.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 200.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu hamiline 40.343.347,27 adet pay karşılığı 40.343.347,27 TL'den, B grubu hamiline 159.656.652,73 adet pay karşılığı 159.656.652,73 TL'den oluşmaktadır.

İhraççının 200.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi bedelli sermaye artırımıyla 65.000.000 TL tutarında nakit karşılığı olmak üzere 265.000.000 TL'ye çıkartılacaktır. Şirket %32,50 oranında sermaye artırımını yapmaktadır. Artırılan sermayeyi temsil eden paylar A ve B grubu hamiline yazılı olacaktır.

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%) (*)
-------	------------------------	------------	------------	---	-------------------------------	-------------	-------------------------

22 Ekim 2021



Anel Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.
Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştoprağı Mahallesi, Erdiyyaköy Yolu No: 14
Kat: 9 - Erdiyyaköy - Şişli / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 271926/00000 Fax: 0212 321 8428
Sermaye Piyasası Kurumları V.D. 478/003/17/17
Ticaret Sic. No: 0478 0036 7870 0011

A	Hamiline	Vardır.	13.111.587,86	32,500	1,00	13.111.587,86	6,56
B	Hamiline	Yoktur.	51.888.412,14	32,500	1,00	51.888.412,14	25,94
					TOPLAM	65.000.000	

* Mevcut 200.000.000 TL'lik sermayeye oranını ifade etmektedir.

Ortaklarımıza nakit karşılığı artırılacak sermaye karşılığı A grubu hamiline yazılı pay sahiplerine 13.111.587,863 TL nominal değerli A grubu hamiline yazılı pay, B grubu hamiline yazılı pay sahiplerine 51.888.412,137 TL nominal değerli B grubu hamiline yazılı verilecektir.

İhraç edilecek 13.111.587,863 TL nominal değerli A grubu hamiline yazılı payların mevcut 200.000.000 TL'lik şirket sermayesine oranı %6,56, ihraç edilecek 51.888.412,14 TL nominal değerli B grubu hamiline yazılı payların mevcut 200.000.000 TL'lik şirket sermayesine oranı %25,94 olacaktır.

Ortaklarımıza nakit karşılığı artırılacak sermaye karşılığı A grubu hamiline yazılı paylar için TREAEP00025 ISIN kodlu ve B Grubu hamiline yazılı paylar için TREAEP00017 ISIN kodlu kaydileştirilmiş paylar verilecektir.

Sermaye artırımından pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacak olup MKK'nın adresi Reşitpaşa Mahallesi Borsa Caddesi No:4, 34467 Sarıyer/İstanbul'dur.

Ana Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu" başlıklı 10. maddesine göre; Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri dışındaki üyeler, A grubu pay sahibi veya gösterecekleri adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir.

Ana Sözleşme'nin "Genel Kurul" başlıklı 13. maddesi gereğince; Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında hazır bulunan A grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin bir pay için 2, diğer pay sahiplerinin veya vekillerinin bir pay için 1 oyu vardır.

İç kaynaklardan sermaye artırımını bulunmamaktadır.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

İhraçının payları Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

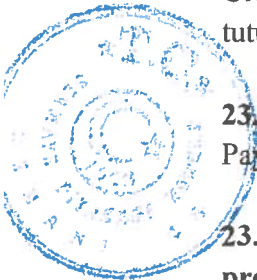
23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

22 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.
[Signature]

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçusuz Mahallesi Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:5 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 273123/00000001
Mersis No: 0478003870000001

Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19):

Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkı bulunmaktadır.

a) Hak kazanılan tarih:

İhraç edilen paylar herhangi bir kar payı dağıtım tarihi itibariyle, ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın diğer paylarla birlikte eşit olarak kar payı alma hakkı elde eder.

b) Zaman aşımı:

SPKn. md. 19 ve SPK II-19.1 sayılı Kar Pay Tebliğ uyarınca, ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen kar payı avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Bedelsiz pay olarak dağıtılan kar paylarında zaman aşımı bulunmamaktadır.

c) Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü:

Yurtdışında yerleşik pay sahipleri, yurtiçinde yerleşik pay sahipleri ile aynı haklara sahiptir. Kar payı, dağıtım tarihi itibariyle mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Hakkın kullanıma ilişkin herhangi bir sınırlama yoktur.

d) Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

Kar payı oranı, hesaplama yöntemi ve ödemelere ilişkin prosedürlerde Sermaye Piyasası Mevzuatı ile T.C. Kanunları ve Şirket Ana Sözleşmesi'ne uyulur. Ana Sözleşme uyarınca, kar payı için zorunlu bir oran ve ödemelerin dönemini/dönemlerini ve kümülatif olup olmayacağı konusunda bir belirleme yapılmamıştır.

Kar payı dağıtımında imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

İhraççının Ana Sözleşmesi'nin "Karın Tespiti ve Dağılımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 17. maddesine göre;

Şirketin faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe:

f) Net dönem karının %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Kar payı:

g) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Şirket'in kar dağıtım politikası çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak birinci kar payı ayrılır.


Anel
Elektrik Enerji Taahhüt ve Tic. A.Ş.

22 Ekim 2021

175



h) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına, imtiyazlı pay sahiplerine, pay sahibi dışındaki kişilere, dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Kar payı:

i) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci kar payı payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanunu'nun 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe:

j) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın yüzde onu, TTK'nın 519'uncu maddesinin 2'nci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile ana sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.

Ana sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kar dağıtım kararı geri alınamaz.

Bununla birlikte Covid-19 Pandemisi nedeniyle alınan önlemler kapsamında, 17.04.2020 tarihli, 31102 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7244 sayılı "Yeni Koronavirüs (COVID-19) Salgınının Ekonomik ve Sosyal Hayata Etkilerinin Azaltılması Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" uyarınca, kar payı dağıtımına sınırlamalar getirilmiştir.

Ayrıca 31.03.2020 tarihinde Ticaret Bakanlığı tarafından kamu iştiraki olanlar hariç, tüm sermaye şirketlerine öz kaynaklarını koruma ve bu doğrultuda 2019 yılı hesap dönemine ilişkin olarak gerçekleştirilecek genel kurul toplantılarında gündeme alınacak nakit kâr payı dağıtım kararlarını %25 ile sınırlı tutma duyurusu yapılmıştır. Kanun'un 12. maddesi kapsamında Türk Ticaret Kanunu'na eklenen geçici madde ile Ticaret Bakanlığı tarafından yapılan duyuru yasalastırılmıştır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24, Önemli Nitelikteki işlemler Tebliği II-23.3):


Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.



22 Ekim 2021


İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustane Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:8- Mecidiyeköy - Şişli / İS
Tic Sic No: 2319200000 Fax: 0212 331 8721
Tic Sic No: 2319200000 Fax: 0212 331 8721
Tic Sic No: 2319200000 Fax: 0212 331 8721
Mersis No: 0478003478700011

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 24. maddesi ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Ayrılma hakkına konu payların satışı, ortaklık tarafından ayrılma hakkının kullanım sürecine ilişkin genel kurul bilgilendirme dokümanında ilan edilen esaslar çerçevesinde gerçekleştirilir. Ayrılma hakkını kullanacak pay sahipleri ayrılma hakkına konu paylarını, alım işlemlerini gerçekleştirmek üzere ortaklık tarafından belirlenen aracı kuruma, ayrılma hakkının kullanım sürecine ilişkin ilan edilen çerçevede ve genel hükümler doğrultusunda teslim ederek satışı gerçekleştirir. Ayrılma hakkına konu payların pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesi durumu saklı kalmak üzere, ayrılma hakkını kullanmak için başvuran pay sahiplerine pay bedelleri ortaklık tarafından en geç satışı takip eden iş günü ödenir. Pay sahibinin veya temsilcisinin önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydetme şartı aranmaksızın bu maddede belirtilen esaslar çerçevesinde ayrılma hakkı kullanılır. Ayrılma hakkının doğmadığı haller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satım fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.3):

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 27. maddesi ve SPK'nın II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'ne göre, pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların şirketin oy haklarının %98'ine ulaşması durumunda Tebliğ'de belirtilen istisnalar hariç olmak üzere, hakim ortak açısından sahip oldukları payların imtiyazlı olup olmadığı dikkate alınmaksızın diğer pay sahiplerinin tamamını ortaklıktan çıkarma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hakim ortağa satma hakkı doğar.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTKn md. 507):

Şirketin sona ermesi halinde her pay sahibi, ana sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTKn md.462, SPKn md. 19, Pay Tebliği VII-128.1):

Şirketin sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTKn md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği II-18.1):

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.


Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.




YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustora Sırtı, Büyükdere Yolu, Kat: 14
K: 1, D: 14, 81310 29 00 1, İstanbul / İstanbul
Tic. Sic. No: 270919, Mersis No: 04780031700011

22 Ekim 2021

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, TTKn md. 414, 415, 419, 425, 1527, Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği Seri No:11-20.1):

Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTKn md. 407, 109, 417)

Pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar. Murahhas üyelerle en az bir yönetim kurulu üyesinin genel kurul toplantısında hazır bulunmaları şarttır. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul toplantısına katılabilirler. Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, Merkezi Kayıt Kuruluşu'ndan sağlayacağı "pay sahipleri çizelgesi"ne göre düzenler. Düzenlenecek genel kurula katılabilecekler listesi, yönetim kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce genel kurulun yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibarî değerleri, grupları, şirketin esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluya katılacakların imza yerleri gösterilir. Genel kurula katılanların imzaladığı liste "hazır bulunanlar listesi" adını alır. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTKn md. 434):

Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.

İhraççının yapılacak olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında her bir A grubu pay sahibinin 2, her bir B grubu pay sahibinin 1 oy hakkı vardır.

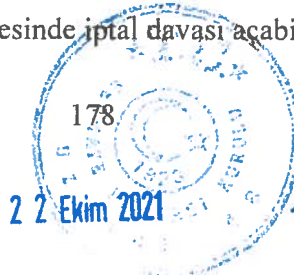
Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTKn md. 437):

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az 3 hafta önce, şirketin merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, şirketin işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, şirketin bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTKn md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2):

Yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.


Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.




YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Bulvarı, Mecidiyeköy, Yatacağı No: 11
Kat: 9, Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tel: 0212 319 26 00 - Fax: 0212 319 26 00
E-posta: bilgi@ymd.com.tr
Mersis No: 0178 0016 7870 00 11

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya ana sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTKn md. 411, 412, 439):

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTKn md. 438):

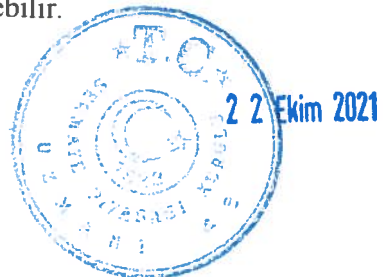
Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

İtfa / Geri Satma Hakkı:

Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

Dönüştürme Hakkı:

Pay sahiplerinin dönüştürme hakkı söz konusu değildir.



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.
[Handwritten signature]

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustana Mah. Büyükdere Sok. No: 14
Kat: 9 Nispetiye - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 Şişli Ofis: 0212 370 10 00
Büyükdere Ofis: 0212 370 10 00
Mersis No: 0478 0036 7870 0011

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

İhraççının 13.09.2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile;

- Şirket Ana Sözleşmesi'nin 6. maddesinin verdiği yetkiye istinaden, 400.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 200.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 39.000.000 TL tutarının nakden ve 26.000.000 TL tutarının ise Şirket ortağı Rıdvan Çelikel'in sermaye avansı olarak önceden Şirkete nakden aktarmış olduğu tutarlar nedeniyle oluşan Şirket borçlarına mahsubu suretiyle olmak üzere toplamda 65.000.000 TL (%32,50 oranında) tutarında bedelli olarak artırılarak 265.000.000 TL'ye çıkarılmasına,
- Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan haklarının) kullanılmasına,
- Arttırılan 65.000.000 TL'lik sermayeyi temsil edecek 1 TL nominal değerli 65.000.000 adet payın 13.111.587,863 TL nominal değerli 13.111.587,863 adet kısmının A grubu imtiyazlı, hamiline yazılı ve 51.888.412,137 TL nominal değerli 51.888.412,137 adet kısmının ise B Grubu imtiyazsız, hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine,
- Şirketin artırılan 65.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden paylarına ilişkin yeni pay alma haklarının 1,00 TL'den 15 gün süreyle kullanılmasına, bu sürenin son günü resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine, mevcut pay sahiplerinin rüçhan hakları karşılığında A grubu hamiline yazılı paylar için A grubu hamiline, B grubu hamiline yazılı paylar için B grubu hamiline yazılı pay verilmesine,
- Arttırılan sermayeyi temsil eden paylara ilişkin yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşacak fiyat üzerinden 2 iş günü süreyle satılmasına,
- Kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da satılmasını takiben satılmayan paylar olması halinde, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği madde 25/1-(a) hükmü çerçevesinde, satılmayan payların 6 iş günü içinde iptal edilmesine,
- Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların şirket ortaklarına SPK ve MKK'nın kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanılmasına,
- Sermaye artırımını işlemleri kapsamında İnfö Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin aracı kurum olarak belirlenmesine,
- Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerinin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmal için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., T.C. Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer tüm resmi kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli her türlü işlemlerin yapılması hususunda Anel Holding A.Ş.'yi temsilen Yönetim Kurulu Başkanı Rıdvan Çelikel, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Avniye Mukaddes Çelikel ve Yönetim Kurulu Üyesi Merve Şirin Çelikel Tombuloğlu'na münferiden yetki verilmesine

toplantıya katılanların oy birliğiyle karar verilmiştir.

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

Yoktur.


Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.



22 Ekim 2021


İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mh. Akademiye Köyü Yolu Ç. No: 14
Kat: 9 D: 310 90 00 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 271990/000152 Mers: 0817003178700011
Mersis No: 0817003178700011

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Yoktur.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%) (*)
A	Hamiline	Vardır.	13.111.587,86	32,500	1,00	13.111.587,86	6,56
B	Hamiline	Yoktur.	51.888.412,14	32,500	1,00	51.888.412,14	25,94
					TOPLAM	65.000.000	

* Mevcut 200.000.000 TL'lik sermayeye oranını ifade etmektedir.

İhraççının 200.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi bedelli sermaye artırımıyla 65.000.000 TL tutarında nakit karşılığı olmak üzere 265.000.000 TL'ye çıkartılacaktır.

Ortaklarımıza nakit karşılığı artırılacak sermaye karşılığı A grubu hamiline yazılı pay sahiplerine 13.111.587,863 TL nominal değerli A grubu hamiline yazılı pay, B grubu hamiline yazılı pay sahiplerine 51.888.412,137 TL nominal değerli B grubu hamiline yazılı pay verilecektir. Şirket %32,50 oranında sermaye artırımını yapmaktadır.

İhraç edilecek 13.111.587,863 TL nominal değerli A grubu hamiline yazılı payların mevcut 200.000.000 TL'lik şirket sermayesine oranı %6,56, ihraç edilecek 51.888.412,14 TL nominal değerli B grubu hamiline yazılı payların mevcut 200.000.000 TL'lik şirket sermayesine oranı %25,94 olacaktır.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi:

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

İzahnamenin ilanını takip eden 10 gün içinde yeni pay alma haklarının kullanımının başlatılması zorunludur. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olacaktır. Yeni pay alma hakkı kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması durumunda izleyen işgünü akşamı sona erecektir. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri 24.1.10. (d) bölümünde belirtilmiş olup, Şirket tarafından KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan B grubu paylar 2 (iki) işgünü süreyle BİAŞ'ta satışa sunulacaktır. İhraççının imtiyazlı paylarına sahip olan Rıdvan Çelikel tarafından söz konusu paylara ilişkin rüçhan haklarının tamamının kullanılacağına ilişkin taahhütname verilmiş olmasından kaynaklı kalan imtiyazlı pay olmayacaktır.

Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Ortaklığın internet sitesi (www.anelgroup.com), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Info Yatırım'ın internet sitesinde (www.infoyatirim.com) ilan edilecektir.


Anel
Elektronik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.




INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustora Mah. Meneköy Yolu Ç. No: 14
1. Kat Kat: 21000226 001 Sok. Üzüm 7/3
Etiler/Beşiktaş/İstanbul T.C. 34398
Büyükdere Kurumlar V.B. 4718 001 4707
Tic Sicil No: 0478 0036 78/01 11

Yeni pay alma haklarının kullanımı ve kalan payların Borsa'da halka arzından sonra satılmayan pay kalması halinde, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği madde 25/1-(a) hükmü çerçevesinde, satılmayan paylar 6 iş günü içinde iptal edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL nominal değer üzerinden kullanacaklardır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan kısım ise SPK'nın II – 5.2 Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi ile nominal değerden aşağı olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir. Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BİAŞ, TSPB ve SPK'nın internet sitelerinde yer almaktadır.

BİST'te işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş.'nin internet sitesi www.borsaistanbul.com "Üyeler" başlıklı bölümünde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0212 298 21 00'dır.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Pay bedelleri, İş Bankası Kartal Ticari Şubesi nezdinde sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan TR42 0006 4000 0011 3920 0215 50 no'lu özel banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kaydi Sistemde yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklarımız, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

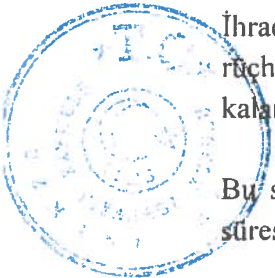
Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde Borsa'da rüçhan hakları kupon pazarında satabilirler.

22 Ekim 2021

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar iki iş günü süreyle, nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

İhraççının imtiyazlı paylarına sahip olan Rıdvan Çelikel tarafından söz konusu paylara ilişkin rüçhan haklarının tamamının kullanılacağına ilişkin taahhütname verilmiş olmasından kaynaklı kalan imtiyazlı pay olmayacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi kuruluşlardan birine



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mh. Mecidiyeköy Yolu Çarşı No:10
Kat: 9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 273106/00146 - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 273106/00146 - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 273106/00146 - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 273106/00146 - Şişli / İstanbul

başvuruları gerekmektedir. Pay bedelleri satış işlemini yürüten borsa üyesi İfo Yatırım tarafından tahsil edildikçe İhraççının İş Bankası Kartal Ticari Şubesi nezdindeki TR42 0006 4000 0011 3920 0215 50 no'lu özel banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra Borsa Birincil Piyasa'da satışı yapılan payların takası T + 2 gün sonra Takasbank / MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

c) Başvuru yerleri:

Yeni pay alma hakları 24.1.10. bölümünde belirtildiği şekilde kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

Borsa'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların adres ve telefonlarına ilişkin bilgi Borsa İstanbul (www.borsaistanbul.com), TSPB (www.tspb.org.tr) ve SPK'nın (www.spk.gov.tr) internet sitelerinde yer almaktadır.

Halka arz edilecek paylara ilişkin aracılık işlemleri İfo Yatırım tarafından yapılacaktır.

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No:14 K:8-9 Mecidiyeköy - Şişli /İstanbul
Telefon	(0212) 319 26 00
Fax	(0212) 324 84 26
İnternet Adresi	www.infoyatirim.com

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Halka arzın iptali; halka arzın başlangıcından önce İhraççının aceze düşmesi, konkordato teklif etmesi, iflas davası açılması, tasfiyeye girmesi, varlıklarının önemli bir bölümünü elden çıkarması, izahname ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda yer alan bilgilerin gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunu doğuracak değişikliklerin ortaya çıkması hallerinde mümkündür.

Ayrıca SPK'nın II-5.1 sayılı "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği"nin 24. maddesi hükmü gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde bu durum İhraççı veya yetkili kuruluş tarafından yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, İhraççı veya İhraççının uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Satış süreci İhraççı veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi halinde Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.


Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.



22 Ekim 2021

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'da yer alan esaslar çerçevesinde SPK tarafından onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısımları yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içerisinde taleplerini geri alma hakkına sahiptir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Birincil Piyasa'da gerçekleşecek satış fiyatı üzerinden satış yapılacağından, yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde bir bedel ödenmesi veya karşılanamayan talep durumu söz konusu olmayacaktır.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Ortaklar, İhraççıda sahip oldukları paylarının %32,50 oranında bedelli pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların halka arzında yatırımcıların satın alması için bir sınırlama bulunmamaktadır. Talep edilebilecek pay adedi 1 TL nominal değerli paylar ve katları şeklinde olacaktır.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum ihraççı veya yetkili kuruluş tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payları teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar hak kullanım süresi boyunca hak kullanım işleminin yapıldığı gün içerisinde MKK düzenlemeleri çerçevesinden kayden teslim edilecektir.

Aneki
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.
[Signature]



INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Kustas Mah. Akmerkez 9. Kat No: 134
Kadıköy - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270000 Taksitli: 0212 349 81 00
E-posta: Bilgi Kurumlar V.D. 478 003 4787
Tic. Sic. No: 270000 / 0212 349 81 00

22 Ekim 2021

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Yoktur.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Yoktur.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde, ilan edilecek tarihler arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1,00 TL olup, 1,00 TL'den satışa sunulacaktır. Yeni pay alma hakları Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen tasarruf sahiplerinin, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde paylarının bulunduğu aracı kuruma başvurması gerekmektedir.

e) Ortakların, çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

%32,50

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri, İş Bankası Kartal Ticari Şubesi nezdinde sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan TR42 0006 4000 0011 3920 0215 50 no'lu özel banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kaydi Sistemde yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklarımız, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a. Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları dolaşımında olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla

yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar iki iş günü süreyle, nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

İhraççının imtiyazlı paylarına sahip olan Rıdvan Çelikel tarafından söz konusu paylara ilişkin rüçhan haklarının tamamının kullanılacağına ilişkin taahhütname verilmiş olmasından kaynaklı kalan imtiyazlı pay olmayacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımı ve kalan payların Borsa'da halka arzından sonra satılamayan pay kalması halinde, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği madde 25/1-(a) hükmü çerçevesinde, satılamayan paylar 6 iş günü içinde iptal edilecektir.

24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu yalnızca KAP'ta (www.kap.org.tr), İhraççının (www.anelgroup.com) ve İfo Yatırım'ın (www.infoyatirim.com) internet sitesinde ilan edilecektir.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Şirket
Rıdvan Çelikel	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Avniye Mukaddes Çelikel	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Merve Şirin Çelikel Tombuloğlu	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Ahmet Bülent Batukan	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Oğuz Tezel	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Emin Ümit Demirhan	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Mahir Kerem Çelikel	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Adnan Ek	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Çetin Aydınhan	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Aynur Zorer	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Kamil Serkan Kılıç	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Caner Rollas	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.


Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.




YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustaa Mh. Meşadiyeköy Yolu No 14
K: 0-0 Beşiköy - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 271920/001 Fax: 0212 351 81 29
E-posta: bilgi@ifo.com.tr
Mersis No: 0478 0031 7870 0011

22 Ekim 2021

Uğur Gürses	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Figen Gökğöz	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Birgül Erol	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Diñer Sevinç	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Nejdet Mentem	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Bige Sayraç	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Sadık Ekmekçiöglu	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Tansel Akkaya	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Sabahattin Koray Tarı	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Muharrem Gürhan Kurukahveciler	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Tolga Tutum	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Gamze Erdoğan	Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Namık Kemal Gökalp	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mehmet Ziya Gökalp	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Murat Tanrıöver	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bülent Kırımlı	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İlyas Avcı	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ayça Gökalp	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sarper Volan Özten	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ender Şahin	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tamer Akbal	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yusuf Ali Alan	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Alper Özkini	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Engin Emre Seçen	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Hasan Tuna Çetinkaya	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mehmet Mert Yılmaz	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Umut Kurcan	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Cem Saltık	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sibel Gün	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Betül Şahin Ergün	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mehmet İnanç Baş	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Murat Yalçın	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Hüseyin Güler	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Temur Kayhan	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Hümevra Odabaş	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nurullah Kanbak	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Burak Özpoymaz	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Kaan Akan	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Eylem Yavuz	PwC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Yüksel Toparlık	PwC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Hatice Nesrin Tuncer	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Ramazan Yurtvermez	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

İhraççının hakim ortağı Rıdvan Çelikel tarafından sahip olduğu paylara ilişkin rüçhan haklarının tamamının kullanılacağına ilişkin taahhütname verilmiş olmasından kaynaklı kalan imtiyazlı pay olmayacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımı ve kalan payların Borsa'da halka arzından sonra satılmayan pay kalması halinde, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği madde 25/1-(a) hükmü çerçevesinde, satılmayan paylar 6 iş günü içinde iptal edilecektir.



24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar “Borsa’da Satış” yöntemi kullanılarak Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ)’de nominal bedelin altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birinci Piyasa’da oluşacak fiyattan iki iş günü süreyle halka arz edilecektir. Halka arzdan pay almak için talepte bulunan yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını halka arzdan pay almak için başvurdukları aracı kurumdan öğrenebileceklerdir. Halka arzdan alınan payların kesinleşmiş miktarı, halka arza katıldıkları günden iki gün sonra (T+2) yatırımcıların hesaplarına geçecektir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1-TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanımı 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL’den, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar ise nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa’da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımı ve kalan payların Borsa’da halka arzından sonra satılmayan pay kalması halinde, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği madde 25/1-(a) hükmü çerçevesinde, satılmayan paylar 6 iş günü içinde iptal edilecektir.

İhraççının imtiyazlı paylarına sahip olan Rıdvan Çelikel tarafından söz konusu paylara ilişkin rüçhan haklarının tamamının kullanılacağına ilişkin taahhütname verilmiş olmasından kaynaklı kalan imtiyazlı pay olmayacaktır.

Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumun aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirmelerine tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

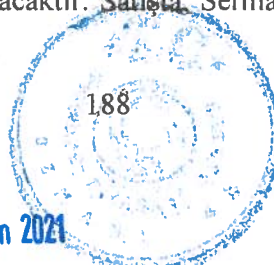
İnfo Yatırım, MKK tarafından sermaye artırımını için aracı kuruma yansıtılan hizmet bedelini müşterilerine yansıtmakta olup, İnfo Yatırım’ın ayrıca yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK’ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kurulustaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
İnfo Yatırım	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanımı 1,00 TL nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar ise nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa’da oluşacak fiyattan satılacaktır. Satışta, Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-5.2


Anel
Elektronik Projeler Taahhüt ve Ticaret A.Ş.




İNEO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustane Mah. Mesudiyeköy Yolu Ç. No: 24
Kat: 9 Mesudiyeköy - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 271926/0001 Fax: 0212 305 87 20
Sermaye Piyasası Kurulu V.D. 478 003 6787
Tic. Sic. No: 013200007670011

22 Ekim 2021

sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliğinde yer alan “Borsa’da Satış” yöntemi kullanılacaktır.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamaktadır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların satışına aracılık edecek kuruluş:

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No:14 K:8-9 Mecidiyeköy – Şişli /İstanbul
Telefon	(0212) 319 26 00
Fax	(0212) 324 84 26
İnternet Adresi	www.infoyatirim.com

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Payların ihraç ve satış işlemleri Türkiye Cumhuriyeti’nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

İnfo Yatırım, sermaye artırımına aracılık işlemlerini “En İyi Gayret” aracılığı ile gerçekleştirecek olup, bu doğrultuda herhangi bir yüklenim söz konusu değildir.

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumda ki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	En İyi Gayret Aracılığı	Yoktur	Yoktur	65.000.000	100,00

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Yetkili Kuruluş olan İnfo Yatırım ile İhraççı arasında 21.05.2021 tarihinde “Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi” imzalanmıştır. En iyi gayret aracılığı ile gerçekleştirilecek sermaye artırım süresi içerisinde ortaklarca kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan payların Borsa Birincil Piyasa’da satışı İnfo Yatırım tarafından yapılacaktır.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket özkaynak, İnfo Yatırım ise aracılık komisyonu elde edecektir.

Halka arzdan önemli menfaati olan İnfo Yatırım haricinde danışmanlar bulunmamaktadır. Sermaye artırımının tarafları arasında çatışan herhangi bir menfaat bulunmamaktadır. Yetkili


Anek
Elektrik, Elektronik ve Tic. A.Ş.

22 Ekim 2021




İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No:14
K:8-9 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tel: (0212) 319 26 00 Fax: (0212) 324 84 26
Tic. Sic. No: 270903 Kurumlar V.D. 4780030707
Mersis No: 0173 0038 7870 0011

Kuruluşun sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye artırımının başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Yetkili Kuruluş ile İhraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle aralarında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

İhraççının payları (B grubu hamiline yazılı paylar), 16.06.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da "ANELE" koduyla işlem görmektedir.

Şirket payları Borsa'da işlem gördüğü için sermaye artırımında ihraç edilen paylar (B grubu hamiline yazılı paylar) yeni pay alma haklarının kullanım süresi boyunca hak kullanım işleminin yapıldığı gün içerisinde MKK düzenlemeleri çerçevesinden kayden teslim edilerek Borsa'da işlem görmeye başlayacaktır. A grubu hamiline yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecektir.

Payları Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri payları, sermaye artırımını sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

İhraççının payları (B grubu hamiline yazılı paylar), 16.06.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da "ANELE" koduyla işlem görmektedir.

BİST'te işlem görenler dışında mevcut durumda İhraççının; ihraç ettiği, borsalarda işlem gören herhangi bir sermaye piyasası aracı veya bu hususlarla ilgili bir başvurusu bulunmamaktadır.

Bu izahname kapsamında ihraç edilecek A grubu hamiline yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecek olup, B grubu hamiline yazılı paylar ise Borsa'da işlem görecektir.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

22 Ekim 2021



26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

- İhraççı tarafından verilen taahhüt: Yoktur.
- Ortaklar tarafından verilen taahhütler: Yoktur.
- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler: Yoktur.
- Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler: Yoktur.
- Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar: Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

İhraca ilişkin toplam maliyetin 325.000 TL olacağı tahmin edilmektedir. İhraç ve halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli payların toplamı 65.000.000 TL olup, bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,00500 TL'dir. Bununla birlikte Şirketin hakim ortağı Rıdvan Çelikel'den sağlanan 26.000.000 TL kaynağın sermaye artırımında Şirket borçlarına mahsuben kullanılacak olması doğrultusunda, Ortaklığın ihraç ve halka arzdan elde edeceği nihai gelirin 38.675.000 TL olması beklenmektedir.

Sermaye Artırım Maliyeti	(TL)
SPK Ücreti (%0,2)	130.000
Borsa Kotasyon Ücreti (%0,03 + BSMV)	20.475
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)	3.413
Aracılık Komisyonu (125.000 TL + BSMV)	131.250
Rekabet Kurumu (%0,04)	26.000
Diğer	13.862
Toplam Maliyet	325.000
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	65.000.000
Pay Başına Maliyet	0,00500

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin 400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 200.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 39.000.000 TL tutarının nakden ve 26.000.000 TL tutarının ise Şirket ortağı Rıdvan Çelikel'in önceden Şirkete nakden aktarmış olduğu tutarlar nedeniyle oluşan Şirket borçlarına mahsubu suretiyle olmak üzere toplamda 65.000.000 TL (%32,50 oranında) artırılarak 265.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Bedelli sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek 65.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı 65.000.000 TL olması beklenen sermaye artırımını gelirinden 325.000 TL olması beklenen masraflar düşüldükten sonra 64.675.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmakla birlikte, Şirketin ortağı Rıdvan Çelikel'den sağlanan 26.000.000 TL'lik kaynağın sermaye

22 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustane Mah. Akay Yolu Çankaya
Kı. 06060 Maslak Kat: 7/181 ANKARA
Tic. Sic. No: 270900 İK. Sic. No: 270900
Büyükdere Kurumlar V.D. 478 003 0007
Bilgi İşlem No: 0479 0030 7811 011

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Bu bölümde yapılan hesaplamalar %32,50 oranında bedelli sermaye artırımına tüm yatırımcıların yeni pay alma haklarını kullanacağı varsayımı ile yapıldığı için, gerçekleşecek durum sonucu yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilir.

	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		1,00 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		65.000.000 TL
İhraca İlişkin Maliyet		325.000 TL
Halka Arz Hasılatı		65.000.000 TL
Net Hasılat		64.675.001 TL
Özkaynak (30.06.2021)	459.166.094 TL	523.841.095 TL
Çıkarılmış Sermaye	200.000.000 TL	265.000.000 TL
Pay Başına Defter Değeri	2,2959 TL	1,9768 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		0,3191 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		13,90%

Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda mevcut ortaklar için pay başına (negatif) sulanma etkisinin tutarı 0,3191 TL ve yüzdesi ise %13,90 olacaktır.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Şirketin ana pay sahibi Rıdvan Çelikel tarafından sahip olduğu paylar kapsamında rüçhan haklarının tamamının kullanılacağı konusunda 21.06.2021 tarihli taahhütname verilmiştir. İhraççının ana pay sahibi Rıdvan Çelikel rüçhan haklarının tamamını kullanacak olup, Rıdvan Çelikel haricindeki diğer pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kullanılmayan yeni pay alma hakları sebebiyle kalan payların tamamının Borsa Birincil Piyasa'da satılması durumunda sulanma etkisi, halka arz fiyatının henüz belli olmaması nedeniyle hesaplanamamıştır.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde İhraççı ile imzalanan sermaye artırımını aracılık sözleşmesi çerçevesinde danışmanlık hizmeti veren yetkili kuruluş İno Yatırım'dır.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Bu izahname; sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer vermektedir. İzahnamede üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde, o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin izahnamede doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte; sektör yayınlarında veya diğer herkese açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmeyle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden de geçirilmemiştir.


Anel
Proje İdarisi ve Tic. A.Ş.

İNO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustanpaşa Mahallesi, Cumhuriyet Yolu Çiğdemli Çiğdemli
Kat: 8-Ünvan: İno Yatırım Menkul Değerler A.Ş. / Sıhhi / İS / 14
Tic. Sic. No: 276280 / Fax: 0212 318 8128
E-posta: İno Yatırım Menkul Değerler A.Ş. / info@ino.com.tr
Tic. Sic. No: 276280 / Fax: 0212 318 8128

22 Ekim 2021

İhraççı, bildiği ve ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış ve yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

30.06.2021, 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar ile 31.12.2019 yılı bağımsız denetim raporunda yer alan 31.12.2018 (*) yılına ait düzeltmeler PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

(*) Anel Elektrik, Çelikel Ailesi'nin kontrolü altında olan Anel Telekomünikasyon Elektronik Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin %11,06'sını 27.12.2019 tarihinde, Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş.'nin %5'ini 26.12.2019 tarihinde satın almıştır. Anel Elektrik ve bağlı ortaklıkları ortak kontrole tabi işletme birleşmelerini, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun 21.07.2013 tarihli ilke kararına uygun muhasebe esasları ile finansal tablolarına yansıtması bu işlem ilgili şirketlerinin satın alım öncesi ve sonrasında aynı ana ortak tarafından kontrol edilmesinden dolayı ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak tanımlanmış ve "hakların birleştirilmesi" yöntemine uygun bir muhasebe politikası uygulanmıştır.

Ortak kontrol altında gerçekleşen işlemin etkileri, "hakların birleştirilmesi" metoduna göre finansal tablolarda özkaynaklar grubu altına yansıtılmıştır. 31.12.2019 tarihli bağımsız denetim raporu konsolide finansal tablolarında ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihli finansal durum tablosu yeniden düzenlenerek muhasebeleştirilmiştir.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş / Sonuç
1 Ocak – 31 Aralık 2019	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza B Blok No:48 Kat:9 Beşiktaş/İstanbul	Burak Özpoyraz	Olumlu
1 Ocak – 31 Aralık 2020	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza B Blok No:48 Kat:9 Beşiktaş/İstanbul	Burak Özpoyraz	Olumlu
1 Ocak – 30 Haziran 2021	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza B Blok No:48 Kat:9 Beşiktaş/İstanbul	Burak Özpoyraz	Olumlu

22 Ekim 2021

Bu izahnamede İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin olarak görüşleri sunulan uzman kişi veya kuruluşlar ile finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşlarının İhraççı ve/veya ilişkili şirketleri ile hiçbir ilişkisi olmadığı gibi İhraççı ve/veya ilişkili şirketleri tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere veya bunları elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildirler. Aynı kişiler, İhraççı tarafından daha önce istihdam


Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçuoğlu Sok. Akademyaköy Yolu Kat: 10
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270900 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270900 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270900 / Şişli / İstanbul / Türkiye

edilmemişler ya da İhraççıdan herhangi bir ücret almamışlardır. İhraççının yönetim ve denetim organlarından herhangi birinde üye olmamışlardır. Ayrıca bu kişi veya kuruluşların (yetkili kuruluş olan İno Yatırım Menkul Değerler A.Ş. dışındaki) sermaye artırımına aracılık eden yetkili kuruluş olan İno Yatırım ile de herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır.

İstanbul Ümraniye’de yer alan Anel İş Merkezi ve Koşuyolu’nda yer alan arsaya ilişkin değerlendirme raporları TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar BİAŞ’ta işlem görecektir payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Vergi mevzuatının yorumlanmasında değişiklikler olabileceğini, ileride değişebileceğini hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin gözönünde bulundurulmasını ve özellikli durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiğini hatırlatmak isteriz.

Aşağıda özetlenmekte olan vergilendirmeye ilişkin esaslar, borsada işlem görecektir payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikli durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

30.1 Genel Bakış

30.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye’de yerleşik bulunan (“Tam Mükellef”) kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşik bulunmayan (“Dar Mükellef”) kişiler ve kurumlar sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK) uyarınca, (i) Türkiye’de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye’de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye’ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye’ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye’de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye’de yerleşik sayılmazlar

22 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
195



ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye’de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Paylar’a sahip olan kişilerin, söz konusu Paylar’ın BİST’te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2021 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
24.000 TL’ye kadar	15
53.000 TL’nin 24.000 TL’si için 3.600 TL, fazlası	20
130.000 TL’nin 53.000 TL’si için 9.400 TL, fazlası	27
650.000 TL’nin 130.000 TL’si için 30.190 TL, fazlası	35
650.000 TL’den fazlasının 650.000 TL’si için 212.190 TL, fazlası	40

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2021 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %25’tir.

KVK’da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye’de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye’de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye’de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye’de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye’de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye’de ifa edilmesi veya Türkiye’de değerlendirilmesi gerekmektedir. “Türkiye’de değerlendirilmesi” ifadesinden maksat ödemenin Türkiye’de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye’de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

22 Ekim 2021



Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.
[Signature]

196

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurumlar Vergisi Kanununa Tabi Kurumlar
Kat: 8-10. Kat, Akmerkez 3. Blok Kat: 8/10
No: 02/19319 20 00 Fax: 0212 334 84 28
Sicil Sicil No: 274973 Kurumlar V.D. 478 853 6/37
Tic Sicil No: 0173 0036 7870 0311

30.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

30.2.1 Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 ve 2025 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. Maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler

22 Ekim 2021


İsmail Çelikkaya
Ekteki Proje Tasahhüt ve Tic. Ş. Y.

197




YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurumun Genel Müdürlüğü - Şişli / İstanbul
Sakarya Caddesi No: 12 319 05 00 Faks: 0212 319 05 00
E-Posta: Bilgi@yemin.com.tr / Bilgi@yemin.com.tr
Tic. Sic. No: 270920 / Kurumun V. D. 478 06 07 07
Mersis No: 0828 0001 0000 0001 0001 0001

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı:

(i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0;

(ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve

(iii) (ii) numaralı alt kırımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler;

- (i) Sabit getirili menkul kıymetler;
- (ii) Değişken getirili menkul kıymetler;
- (iii) Diğer sermaye piyasası araçları ve
- (iv) Yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir.

Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları payların da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

22 Ekim 2021

Anel Elektrik Proje Tashhüt ve Tic. A.Ş.

198

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçuyu, Mecidiyeköy Yolu No: 14
Kat: 8 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 271926/001 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 271926/001 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Mersis No: 047800387800011

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir.

Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki Yeni Türk Lirası karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan



[Handwritten signature]

Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için;

- (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini,
- (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciligince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı

yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

22 Ekim 2021

Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu



Anel 200
Elektrik Proje Tahhüt ve Tic. A.Ş.

INFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kustanba M. M. Doğandıyekoç Yolu Ç. N. 14
K. B. 06060 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 273192/000 Fax: 0212 351 20 22
Sermaye Kurumlar V.D. 478 003 470
Mersis No: 0478 0034 7870 0111

belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

30.2.2.1 Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabidir. Ancak anılan madde uyarınca, "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. GVK'nın Mükerrer 81. Maddesi uyarınca pay senetlerinin elden çıkartılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın Madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşılıyor ise (bu tutar 2021 yılı için 53.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir. Diğer taraftan, GVK'nun Geçici 67'nci maddesi uyarınca BIST'te işlem gören payların alım satım kazançları stopaja tabi olup, uygulanacak stopaj oranı "0"dır. Mezkur madde uyarınca stopaja tabi kazançlar beyana tabi olmayıp, stopaj nihai vergilendirilmez.

30.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

30.2.2.2 Kurumlar

30.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.



30.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

30.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

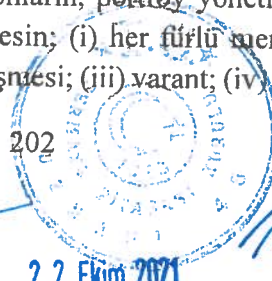
30.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı

Anel
Elektrik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

202



22 Ekim 2021

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıptepoğlu, Beşikdöğreyolu Ç
Kat: 5, Beşikdöğreyolu - Şişli / İS
Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 88 21
E-posta: bilgi@ineo.com.tr
Mersis No: 0478 0031 7870 0011

vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

30.3 Paylara ilişkin kar paylarının ve kar payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

30.3.1 Gerçek Kişiler

30.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. GYO'larda bu tevkifat bulunmamaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2021 yılı gelirleri için 53.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

22 Ekim 2021



Anel
Teknik Proje Taahhüt ve Tic. A.Ş.

203

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçuoğlu Mah. Feriðliyeköy Yolu No:14
Kat:8 B Blok Feriðliyeköy - Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 273192/000 Fax: 0212 321 91 26
Büyükdere Kurumlar V.D. 478 0031/17/
Mersis No: 0478 0031 780 0011

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

30.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

30.3.2 Kurumlar

30.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %25 oranında uygulanır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

30.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı

22 Ekim 2021



Anel
Muhür ve Taahhüt ve Tic. A.Ş.



kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye’de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

31.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

31.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

31.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabilirliği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

31.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

31.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

31A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

31A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

22 Ekim 2021

31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibariyle yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.


Anel
Elektronik Ticaret Taahhüt ve Tic. No. 205


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Beşiktaş Yolu Çarşı
Kat:8-9 Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0212 333 26 00 Fax: 0212 333 26 00
Büyükdere Kurumlar V.D. 478 004 1007
Mersis No: 0476 0036 7870 0011



SURETTİR

13 Eylül 2021

ÜSKÜDAR 20. NOTERLİĞİ

Alenidağ Cad. No: 418 2/2
Çakmak - Ümraniye/İSTANBUL
Tel: 0216 505 60 28-29 Fax: 0216 505 60 27

№ 26858

www.anel-elektrik.com

ANEL ELEKTRİK PROJE TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş.

YÖNETİM KURULU KARARI

Karar Tarihi : 13/09/2021

Karar No : 2021/33

Katılanlar : Rıdvan ÇELİKEL, Avniye Mukaddes ÇELİKEL, Merve Şirin ÇELİKEL TOMBULOĞLU, Ahmet Bülent BATUKAN, Emin Ümit DEMİRHAN

Gündem : Sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanım yerlerine ilişkin karar ve yönetim kurulu raporunun kabulü

Şirketimizin 11.06.2021 tarih ve 26 sayılı kararının aşağıda belirtildiği şekilde güncellenmesine katılanların oy birliğiyle karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerimiz yukarıdaki gündeme ilişkin maddeleri görüşmek üzere Şirket merkezinde toplandı. Yapılan görüşmeler neticesinde;

- Şirketimizin 400.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 200.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanılarak, 39.000.000 TL tutarının nakden ve 26.000.000 TL tutarının ise Şirketimiz ortağı Rıdvan Çelikel'in önceden Şirketimize nakden aktarmış olduğu tutarlar nedeniyle oluşan Şirketimiz borçlarına mahsubu suretiyle olmak üzere toplamda 65.000.000 TL (%32,50 oranında) artırılarak 265.000.000 TL'ye çıkarılacak olup, bu kapsamda işbu karar ekinde yer alan VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33'üncü maddesi uyarınca hazırlanan "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor" başlıklı raporun kabul edilmesine,

- Şirketimizin özkaynaklarını güçlendirmek üzere yapılacak sermaye artırımından elde edilecek fonun ekteki raporda belirlenen şekilde Şirketimizin devam etmekte olan projelerinin finansmanında kullanılmasına

toplantıya katılanların oy birliğiyle karar verilmiştir.

Anel Holding A.Ş. (Temsilen)

Rıdvan ÇELİKEL

Yönetim Kurulu Başkanı

Merve Şirin ÇELİKEL TOMBULOĞLU

Yönetim Kurulu Üyesi

Avniye Mukaddes ÇELİKEL

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Ahmet Bülent BATUKAN

Yönetim Kurulu Üyesi

Emin Ümit DEMİRHAN

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



13 Eylül 2021

ANEL®

www.anel-elektrik.com

#26858

Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin 400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 200.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 39.000.000 TL tutarının nakden ve 26.000.000 TL tutarının ise Şirketimiz ortağı Rıdvan Çelikel'in önceden Şirketimize nakden aktarmış olduğu tutarlar nedeniyle oluşan Şirketimiz borçlarına mahsubu suretiyle olmak üzere toplamda 65.000.000 TL (%32,50 oranında) artırılarak 265.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Bedelli sermaye artırımı kapsamında ihraç edilecek 65.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı 65.000.000 TL olması beklenen sermaye artırımı gelirinden 325.000 TL olması beklenen masraflar düşüldükten sonra 64.675.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmakla birlikte, Şirketimizin ortağı Rıdvan Çelikel'den sağlanan 26.000.000 TL'lik kaynağın sermaye artırımında Şirketimiz borçlarına mahsuben kullanılması sonucunda sermaye artırımından elde edilecek nihai kaynak tutarının 38.675.000 TL olması beklenmektedir.

Şirketimizin özkaynaklarını güçlendirmek amacıyla yapılacak sermaye artırımından elde edilmesi beklenen nihai kaynak tutarı olan 38.675.000 TL Şirketimizin devam etmekte olan projelerinin finansmanında kullanılacak olup, planlanan kullanım yerlerine ilişkin detaylı tablo aşağıdaki gibidir.

Proje Adı	Proje Ülkesi	Tutar (TL)	Kullanım Amacı
Lusail Plaza Towers (Plot 3&4) Projesi	Katar	12.500.000	Tedarikçi, Taşeron, Teminat Mektubu Komisyonu ve Proje Maaş Ödemeleri
Lusail Katara Hotel Projesi	Katar	5.000.000	Tedarikçi, Taşeron, Teminat Mektubu Komisyonu ve Proje Maaş Ödemeleri
The University College London (UCL) Hospital Proton Tedavisi Merkezi Faz 4	İngiltere	3.000.000	Tedarikçi, Taşeron, Teminat Mektubu Komisyonu ve Proje Maaş Ödemeleri
Abu Dhabi Uluslararası Havalimanı Terminal Binası Projesi	Birleşik Arap Emirlikleri	4.000.000	Tedarikçi, Taşeron, Teminat Mektubu Komisyonu ve Proje Maaş Ödemeleri
Galataport Salı Pazarı Limanı Projesi	Türkiye	4.000.000	Tedarikçi, Taşeron, Teminat Mektubu Komisyonu ve Proje Maaş Ödemeleri
Azerbaycan Vergiler Bakanlığı Genel Merkezi Projesi	Azerbaycan	2.500.000	Tedarikçi, Taşeron, Teminat Mektubu Komisyonu ve Proje Maaş Ödemeleri
Tüm Projeler		7.675.000	Daha Önceden Projelerin Özkaynak İhtiyacı İçin Kullanılmış Kredilerin Faiz Ödemesi
	Toplam	38.675.000	



Anel Elektrik Proje Taah. ve Tic. A.Ş. - Anel İş Merkezi, Saray Mah. Site Yolu Sk. No: 5, 34768 Ümraniye, İstanbul/Türkiye, Tel: +90 216 636 20 00 Faks: +90 216 636 25 00

13 Eylül 2021

ANEL®

www.anel-elektrik.com

№ 26858

Ayrıca Rıdvan Çelikel tarafından temin edilen 26.000.000 TL'lik tutarın kullanım yerlerine ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

Tarih	Tutar	Banka	Kullanım Yeri
05.02.2021	24.000.000,00 TL	Denizbank	Kredi Geri Ödemesi
14.06.2021	104.052,65 TL	İşbankası	İstanbul Modern Müze Projesi Taşeron Ödemesi (Vega Elektromekanik)
15.06.2021	₺550.000,00 TL	İşbankası	Vakıf Katılım Kredi Geri Ödemesi
15.06.2021	88.294,88 TL	İşbankası	Sigorta Poliçesi Ödemesi (Sağlık Ve Elementer Sigorta)-İbs Sigorta
16.06.2021	765.000,00 TL	İşbankası	Vakıf Katılım Kredi Geri Ödemesi
30.06.2021	71.298,00 USD	İşbankası	Katar Lusail Plaza Towers Projesi için Akreditif ödemesi

Anel Holding A.Ş. (Temsilen)
Rıdvan ÇELİKEL
Yönetim Kurulu Başkanı

Merve Şirin ÇELİKEL TOMBULOĞLU
Yönetim Kurulu Üyesi

Avniye Mukaddes ÇELİKEL
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Ahmet Bülent BATUKAN
Yönetim Kurulu Üyesi

Emin Ümit DEMİRHAN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

AnelGrup

Anel Elektrik Proje Taah. ve Tic. A.Ş. - Anel İş Merkezi, Saray Mah. Site Yolu Sk. No: 5, 34768 Ümraniye, İstanbul/Türkiye Tel +90 216 636 20 00 Faks +90 216 636 25 00



ÖRNEK

Bu örneğin, ibraz edilen ÜSKÜDAR 20. Noterliğinden 51399 tarih ve 29/12/2020 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş ANEL ELEKTRİK PROJE TAAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne ait Yönetim Kurulu Karar Defterinin 47.-48. ve 49. sayfalarındaki 13/09/2021 tarih ve 2021/33 sayılı Yönetim Kurulu kararının aynısı olduğunu onaylarım. (Onüç Eylül İkbinyirmibir) Pazartesi günü 13/09/2021

ÜSKÜDAR 20. NOTERİ
Gaye AVDAN

13 Eylül 2021

Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Cafer MUTLU

№ 26858





23 Ağustos 2021

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI
Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı
Eskişehir Yolu 8.km No:156
06530 Söğütözü/Ankara

İşbu İzahname'nin birer parçası olan, olumlu görüş vermiş olduğumuz 9 Mart 2020 ve 11 Mart 2021 tarihli bağımsız denetçi raporlarımıza ek, Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin 1 Ocak - 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemlerine ait Türkiye Muhasebe Standartları'na göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında yer alan bilgilerin (1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların not 2.5 - "Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi" bölümünde açıklanan, bir başka bağımsız denetim firması tarafından denetlenmiş olan 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal tablolarının yeniden düzenlenmesini ifade eden, düzeltmeler de dahil olmak üzere), sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz. Bununla beraber, İzahname'nin bir parçası olan, 18 Ağustos 2021 tarihli sınırlı denetim raporumuza ek, 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir hususun dikkatimizi çekmediğini ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI

Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı
Eskişehir Yolu 8.km No:156
06530 Söğütözü/Ankara

18 Ekim 2021

İşbu İzahname'nin bir parçası olan raporlarda (Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.' nin 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları ile 11 Mart 2019 tarihli bağımsız denetçi raporu) yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz. 11 Mart 2019 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayınlanmış olan 31 Aralık 2018 tarihli finansal tabloların sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için denetimimizde her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

31 Aralık 2018 tarihli finansal tablolara ilişkin bağımsız denetçi rapor tarihi olan 11 Mart 2019 tarihinden sonra tarafımızca herhangi bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihli finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 9 Mart 2020 tarihinde bu finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir. İşbu İzahname'nin bir parçası olan 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarda karşılaştırmalı olarak sunulan 31 Aralık 2018 tarihli finansal tabloları yeniden düzenlemek için yapılan düzeltmelere ilişkin tarafımızca herhangi bir prosedür gerçekleştirilmemiş olup bu düzeltmeler ile ilgili bir beyan sunmamaktayız.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



Hatice Nesrin Tunca, SMMM
Sorumlu Denetçi



Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Bina

Değerleme

Kadıköy / İstanbul

Raporu

2021REV58 / 03.02.2021



Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş.

Saray Mahallesi Siteyolu Caddesi No:5/4 Anel İş Merkezi Ümraniye/İstanbul

Sayın Adnan EK,

Talebiniz doğrultusunda Kadıköy’de konumlu olan **“1 Adet Bina”**nın pazar değerine yönelik **2021REV58** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 209,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 394,00 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	03.02.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.075.000.-TL	Dörtmilyonyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.808.500.-TL	Dörtmilyonsekiyüzsekizbinbeşyüz.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 14.01.2021 tarih, 126 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
İrem CÖMERT

Doğuşcan İĞDIR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	38
Ekler	41

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması amacı ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Konu taşınmazla ilgili herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Konu taşınmazla ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Koşuyolu Mahallesi Koşuyolu Caddesi No:46 Kadıköy/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Mecidiye Mahallesi, 979 ada 15 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	209,00 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı H _{maks} : 9,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis
İNŞAAT ALANI	394,00 m ²
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	03.02.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.075.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.808.500.-TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş. için şirketimiz tarafından 03.02.2021 tarihinde, 2021REV58 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Mecidiye Mahallesi, 979 ada, 15 parsel no.lu gayrimenkulün 03.02.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı İrem CÖMERT yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 18.01.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 03.02.2021 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 126 no.lu ve 14.01.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 126 no.lu ve 14.01.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Mecidiye Mahallesi, 979 ada, 15 parsel no.lu gayrimenkulün 03.02.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 2	02.02.2018	2018REV30	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	4.075.000
Rapor 3	31.12.2018	2018REV1036	Delal EKİNCİ Ece KADIOĞLU Esra NEŞELİ Ozan KOLCUOĞLU	3.760.000
Rapor 4	14.02.2020	2020REV69	Ece KADIOĞLU Simge SEVİN Ozan KOLCUOĞLU	3.920.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Anel İş Merkezi Saray Mahallesi Site Yolu Sokak No:5/4 34768 Ümraniye/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

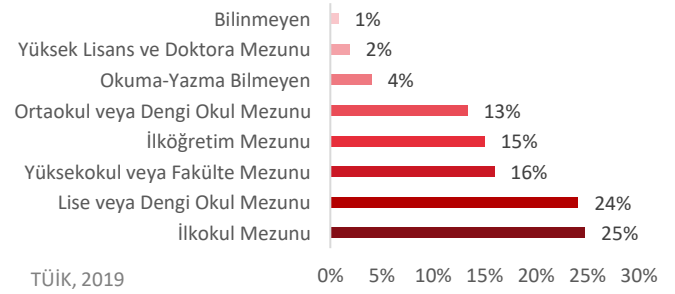
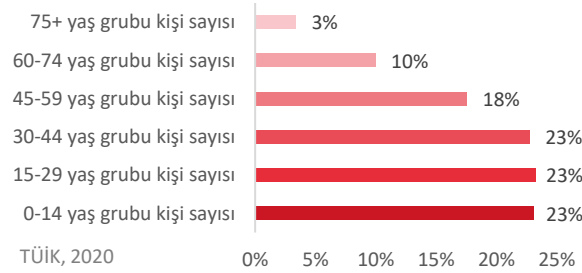
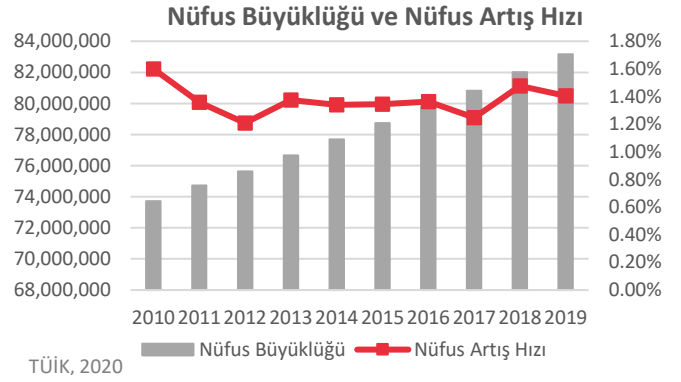
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

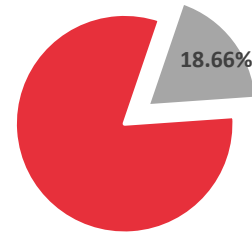
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

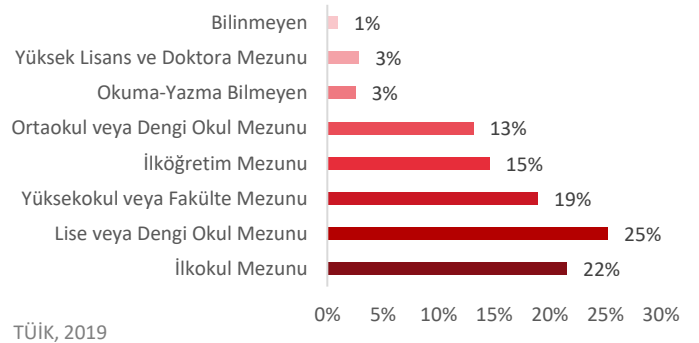
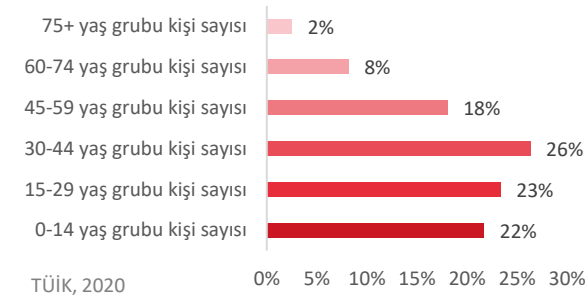


İstanbul

2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,66’sının ikamet ettiği İstanbul, 15.519.267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2019 yılında yaklaşık yüzde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



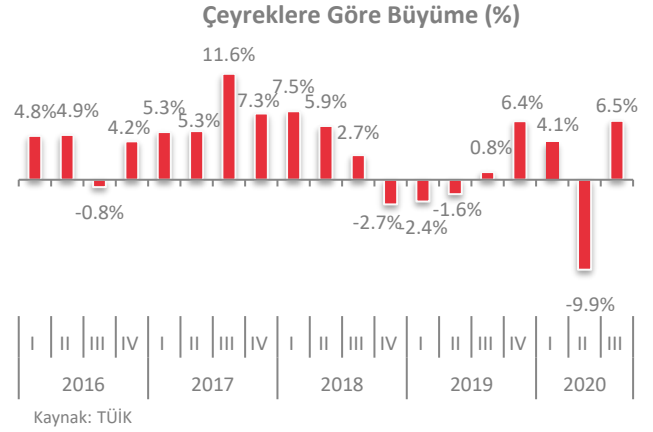
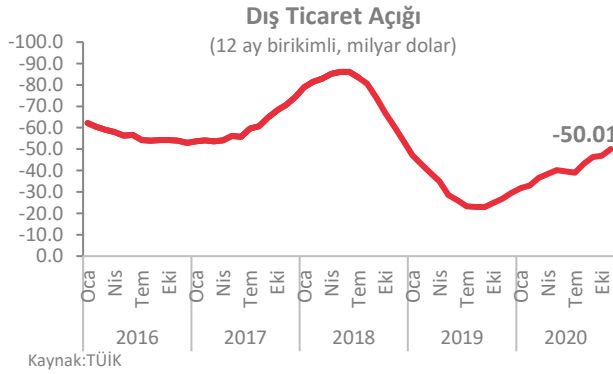
■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu
TÜİK, 2020



2.2 Ekonomik Veriler¹

2020 yılı üçüncü çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH’de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. İkinci çeyrekteki sert daralmanın ardından gelen iç talep kaynaklı bu toparlanma salgın döneminde alınan likidite destekleri ve kredi genişlemesinin bir yansıması olarak değerlendirilmektedir. Ekim ve Kasım aylarına dair öncü veriler iç talepte ılımlı bir yavaşlamaya işaret ederken, dış talebin büyümedeki yavaşlamayı sınırladığını göstermektedir.

Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi aylık %1,25 seviyesinde artarken, 2020 yıl sonu enflasyonu %14,6 olarak gerçekleşmiştir. Hizmet kalemleri enflasyonundaki ılımlı seyir ve giyim grubu fiyatlarındaki düşüşe karşın döviz kurlarının gecikmeli etkileri ile gıda ve ulaştırma fiyatlarındaki yüksek artışlar bu sonuçlarda etkili olmuştur. Önümüzdeki dönemde toplam talep koşulları ve TL’nin değer kazanmasının olumlu, birikimli kur etkilerinin maliyet tarafındaki baskısı ile beklentilerdeki katılığın ise iyileşmeyi sınırlayıcı etkiye sahip olabileceği değerlendirilmektedir.



Kasım ayında ihracat gerilerken, iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalmasıyla ithalatta artış sürmüştür. Eylül ve ekim aylarında artışlar kaydeden ihracat kasım ayında yıllık bazda %0,9 gerileyerek 16,1 milyar dolara inmiştir. Aynı dönemde ithalat %15,9 artarak 21,1 milyar dolara ulaşmıştır. Mart-Temmuz dönemindeki likidite destekleri ve kredi genişlemesinin gecikmeli etkileriyle bazı ürünlere yönelik ertelenmiş talebin yavaşlayarak da olsa sürdüğü görülmektedir. Yatırımlar tarafındaki güçlü seyrin sürmesi olumlu değerlendirilmekte olup ihracat tarafında dış talepteki kırılganlıklar devam etmektedir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Kadıköy
Mahallesi	Mecidiye
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	979
Parsel No	15
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	209 m ²
Malik / Hisse	Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 26.01.2021 tarih, saat 17:25 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kaydı bulunmaktadır;

Rehinler Hanesinde;

- Denizbank A.Ş. lehine 1. dereceden, %60 faiz ile, F.B.K. süreli, 80.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (25.11.2020 tarih ve 46547 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

11.02.2020 Tarihli Pasif Takyidat Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var - Pasif Malikler - Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Ana Tapmaz	Ada/Parsel	: 9/9/13			
Zemin No	: 21231166	Yüzölçüm	: 209,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/KADIKÖY	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Kadıköy TM					
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYE Mah.					
Mevki	:					
Çift / Sayfa No	: 3 / 88					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metreçlare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
48794159	ANDI YAĞCI GAYRİMENKUL A.Ş.	TAM	209,00		Song. 17/04/2007 - 6134	
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.		
Şeh.	Kurum Hakkında İMARETİYE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'ne 02.10.2009 tarih 14487 sayılı Hariz Yazın arazi yazınları ile. Bety : 64.978 TL (Alınanlık : 0)		06/10/09 - 23381	Kurum Hakkında Terkin-30/07/2013-24832		

* Tesis edilen gerçler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: rd18691
Orkeo ATALAR
Kaydına Uygunlar
11.02.2020

Fayda Tarihi / Sayı : 11.02.2020 / 938

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

11.02.2020 tarihli onaylı takyidat belgesine ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ara sokaklarda blok nizam ve ayrı nizam 4 katlı konut alanları ve Koşuyolu Caddesi üzerinde ise 4-5 katlı hizmet + ticaret alanları bulunmaktadır. Koşuyolu Caddesi üzerinde konumlanan hizmet ve ticaret fonksiyonları ile bölgenin altmerkez aksı olarak nitelendirilmektedir.

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 18.01.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 09.01.2019 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kadıköy, Acıbadem, Koşuyolu Mahalleleri D-100 Kuzeyi Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 01.08.1997

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- İnşaat Nizamı: Blok nizam
- Hmaks: 9,50 m
- Parsel Derinliği: 12,00 m'dir.

Plan Notları

- Ön bahçe mesafesi verilmeyen yapı adalarında mevcut uygulamadaki blok istikametleri baz alınacaktır. Ada ortasında gösterilen inşaat düzeni ve yükseklik adanın tümü için geçerlidir. Ada içinde farklı inşaat düzeni olması halinde gösterilen lejand en yakın olduğu sokaktan yüz alan parsellere uygulanır. Bu alanlarda yapılacak ilave ve yeni inşaatlarda bölgedeki bina karakterinin başta çıkma özellikleri olmak üzere) korunmasına özen gösterilir. Ölçü verilenler dışında yan bahçe mesafeleri 3 er metredir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 01.08.1997 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Kadıköy, Acıbadem, Kosuyolu Mahalleleri D-100 Kuzeyi Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup parsel derinliği:12 m, Hmaks: 9,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Son üç yıllık dönemde gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Kadıköy Belediyesi'nde 18.01.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	11.06.1996	8712	394,00	Yeni Yapı	2 bodrum kat + zemin kat +2 normal kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşan yapı
Yapı Ruhsatı	26.07.1996	96-9-3	394,00	Yeni Yapı	2 borum kat + zemin kat +2 normal kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşan yapı

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olduğu için ilgili kanuna tabi değildir. Söz konusu parsel üzerinde yeni yapı yapılacak olması durumunda ilgili yapı, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmaza ait 11.06.1996 tarihli "Mimari Proje" ve 26.07.1996 tarihli "Yapı Ruhsatı" mevcut olup taşınmaza ilişkin yapı kullanım izin belgesi bulunmamaktadır. Taşınmazın yapı ruhsatının süresi dolmuş olup yasal sürecin tamamlanması için ruhsat yenilemesi yapılması akabinde yapı kullanma izin belgesi alınması ve tapuda cins tashih işleminin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

İşbu rapor proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Koşuyolu Mahallesi, Koşuyolu Caddesi, No:46 Kadıköy / İstanbul

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul'un ulaşılabilirliği en yüksek ve en merkezi konumdaki ilçelerinden biri olan Kadıköy'de yer almaktadır. Kadıköy ilçesinde yatırıma yönelik hizmet edecek arsa stoğu sınırlı sayıdadır. Konu taşınmazın konumlu olduğu Koşuyolu Mahallesi, uzunca bir süre şehirden izole olmuş, bağ, bahçe, çayır ve köşklere kaplı bir mesire yeri olarak kullanılmaktayken, 1950'li yıllardan itibaren Koşuyolu Evleri'nin inşasıyla birlikte bu bölge yerleşme alanı olarak şehir yaşantısında yer almaya başlamıştır. Zamanla bölgede konut olarak inşa edilmiş yapıların işlevleri değişmeye, evler birer birer ofis ve ticaret yapılarına dönüşmeye başlamıştır.

Ana ulaşım akslarına yakınlığı ve nitelikli projelerin Avrupa Yakası'na oranla daha düşük kira ve satış rakamlarına sahip olması bölgeyi daha da cazip hale getirmektedir. Kadıköy'e yakın konumlu olan Üsküdar, Ümraniye gibi bölgelerde son dönemde gerçekleştirilen ofis projesi yatırımlarının da Kadıköy ilçesine olumlu etkisi olduğu görülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge gerek merkezi konumu gerek ulaşım akslarına yakınlığı açısından özellikle son yıllarda gelişimini sürdüren ve yatırımcıların talep gösterdiği bir bölgedir. Bunun yanı sıra söz konusu taşınmaz ofis ve iş merkezlerinin yoğunlukta olduğu Koşuyolu Caddesi üzerinde bulunmakta olup reklam kabiliyeti yüksektir. Aynı zamanda gün içi araç yoğunluğunun üst seviyelerde olduğu, yaya sirkülasyonunun günün belli saatlerinde üst seviyelere ulaştığı hareketli bir caddedir. Merkezi konumu ve ulaşım akslarına olan yakınlığı nedeniyle bölgeye özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.



Taşınmazın yakın çevresinde, Koşuyolu Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Validebağ Korusu, Adile Sultan Kasrı Öğretmenevi, Özel İstanbul Medipol Hastanesi, Koşuyolu Parkı, Karacaahmet Mezarlığı, Reşat Nuri Gültekin İlköğretim Okulu gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
D-100 Karayolu	0,80 km
Kadıköy Rıhtım	2,50 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	9,20 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	37,30 km
İstanbul Havalimanı	55,20 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Mecidiye Mahallesi'nde konumlu, 209 m² yüz ölçümüne sahip 979 ada, 15 no.lu parsel no.lu, tapu kaydına göre "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür.

Değerleme tarihi itibarıyla; 209 m² yüz ölçümüne sahip parsel üzerinde, onaylı mimari projesine göre yasal durumda ve mevcut durumda; 2 bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluşan 5 katlı bir yapı bulunmaktadır. Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı, mevcutta komple bina olarak hukuk bürosu tarafından kullanılmaktadır.

Mevcut durumda yapılan incelemelerde binanın kat adedinin mimari projede belirtilen kat adedi ile uyumlu olduğu ancak zemin katın zemininin belli bölümlerde yükseltilmesi ile zemin ve normal katlarda; 2 farklı kattaki bölümlerden oluşan bir alan oluşturulduğu görülmüştür. Bu uygulamanın mekânı işlevsel anlamda bölmek amacıyla yapıldığı öğrenilmiştir. Söz konusu uygulama, taşınmaza ait onaylı mimari proje detaylarında gösterilmiş olup döşeme kotları arasında 1,75 m'lik kot farkı bulunmaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerindeki yapı onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatına göre toplam 394 m² kullanım alanına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde onaylı mimari projesi ile mevcut durumu arasında farklılıkların olduğu tespit edilmiştir.

Yasal ve mevcut duruma bakıldığında zemin kat, 1. ve 2. normal katlarda alan farklılığının olduğu görülmektedir. Zemin kattaki alan farklılığı 7 m²'lik balkon alanının kapalı alana dahil edilmesi ve bina girişinin yer aldığı camekanlı alanın 3 m² büyütülmesi ile oluşmuştur. 1. ve 2. normal katlarda alansal büyümenin sebebi ise balkon alanlarının kullanıma açılması ile oluşmuştur.

Onaylı mimari proje üzerinden ve yapı iç mahalinde yapılan ölçümlerde elde edilen veriler ışığında gayrimenkulün yasal ve mevcut durumdaki alansal dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Alan Dağılımları		
Kat Adı	Yasal Alan (m ²) -Konut Fonksiyonu-	Mevcut Alan (m ²) -Ofis Fonksiyonu-
2. Bodrum kat (-3,00 kotu)	63	63
1. Bodrum kat (0,30 kotu)	60	60
Zemin kat	80	90
1. Normal kat	95,5	103
2. Normal kat	95,5	110
Toplam (m²)	394,00	426,00

Mevcut durumda 2. bodrum katta arşiv, mutfak, bilgi işlem odası ve kazan dairesi bulunmaktadır. 2. bodrum kat güneş ışığı almamaktadır.

1. bodrum katta toplantı odası ve büro girişi bulunmaktadır. Binada yer alan katlar kademeli olup toplantı odası tek cepheden, büro girişi ise iki cepheden güneş ışığı almaktadır. Büro girişinin bulunduğu alanda 7 m²'lik balkon alanı kapalı alana dahil edilmiş olup ayrıca 3 m²'lik camekan alan büyüme yapılmıştır.

Zemin katta ofis kullanımları ve wc'ler yer almakta olup ofislerin tamamı güneş ışığından faydalanabilmektedir.

1. ve 2. normal katlarda ofis ve wc kullanımları yer almakta olup ofislerin bir kısmı camlı malzeme ile bölmelendirilmiş durumdadır. 1. normal katta yer alan ofis 7,5 m², 2. normal katta yer alan ofis ise 14,5 m²

balkon alanını projesi hilafında kapalı alana dahil etmiştir. Normal katlarda yer alan ofis mahalleri güneş ışığından faydalanabilmektedir.

Değerleme konusu parsel, Koşuyolu Caddesi ile Halil Sokak'ın keşiminde, köşe konumdadır. Söz konusu 979 ada, 15 no.lu parselin Koşuyolu Caddesi'ne yaklaşık 10 m, Halil Sokak'a yaklaşık 20 m cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz mevcut imar durumunda ve onaylı mimari projesinde konut fonksiyonlu kullanıma sahipken mevcutta ofis fonksiyonu ile kullanılmaktadır. Taşınmazın 1996 yılında alınan yapı ruhsatının da süresi dolmuş olup binaya ilişkin yapı kullanma izin belgesi düzenlenmemiştir. Ayrıca, taşınmaz tapuda da "Arsa" vasıflı olup cins tashi işlemi yapılmamıştır. Bu nedenle taşınmaza yasal durum değeri olarak arsa değeri takdir edilmiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Taşınmazın 1996 yılında alınan yapı ruhsatının süresi dolmuş olup binaya ilişkin yapı kullanma izin belgesi düzenlenmemiştir. Bu nedenle söz konusu binanın yasallığı bulunmamakta olup rapor kapsamında değerlendirilmemiştir.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Taşınmazın 1996 yılında alınan yapı ruhsatının da süresi dolmuş olup binaya ilişkin yapı kullanma izin belgesi düzenlenmemiştir. Bu nedenle söz konusu binanın yasallığı bulunmamakta olup rapor kapsamında değerlendirilmemiştir.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazın uyumlu olmadığı görülmüştür. Taşınmazın 1996 yılında alınan yapı ruhsatının süresi dolmuş olup binaya ilişkin yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Taşınmazın tapudaki niteliği de "Arsa" vasıflıdır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün 1996 yılında alınan yapı ruhsatının süresi dolmuş olup binaya ilişkin yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Bu sebeple 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında taşınmaz için yeniden ruhsat alınması gerekmekte olup üzerinde kullanılabilir durumda olan yapı bulunması sebebi ile ruhsat belgesi alındıktan sonra 5 yıl içerisinde yapı kullanma izin belgesinin de alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın iç mekan malzeme özellikleri ve işçilik durumu niteliklidir.
- Taşınmaz, D-100 Karayolu, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Kadıköy'e yakın konumlanmış olup oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Taşınmaz Koşuyolu Caddesi'ne yaklaşık 10 m cephesi bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Konu parsel, imar planına göre konut alanında kalmakta olup yasal evraklarına göre konut fonksiyonlu olarak projelendirilmiştir. Ancak mevcutta taşınmaz iş yeri olarak kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan binanın onaylı mimari projesi ile arasında farklılıklar tespit edilmiş olup yapıya ilişkin düzenlenen ruhsatın geçerlilik süresi de dolmuştur.
- Taşınmaz ilgili tapu kaydında mevcuttaki kullanımından farklı olarak "Arsa" vasıflıdır.

✓ FIRSATLAR

- Koşuyolu Caddesi, önemli ulaşım aksları arasında yer alması, merkezi konumu ve yüksek erişilebilirliği nedeniyle talep gören bir caddedir.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede ticari işletmeler yoğun olarak yer almaktadır.

✘ TEHDİTLER

- Günümüzde ekonomide yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde düşüşler yaşanabilmektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu parselin satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki arsaların pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; arsanın üzerindeki yapının yasal olmamasından kaynaklı mevcut imar durumuna göre proje geliştirilme potansiyelinin olması nedeniyle de **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu/olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Atilla Çamoğlu 0 (532) 217 91 74	Koşuyolu Mahallesi'nde konumlu	Konut	Blok Nizam Hmax: 9,50 514 m ² inşaat alanı	Satılık	327	6.500.000	19.878	* Taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla büyüktür. * Hafif eğimli topoğrafik yapıya sahiptir. * Yapılaşma şartları taşınmaz ile aynıdır. * Pazarlık payı vardır.
2	Evro Gayrimenkul 0 (535) 379 85 00	Koşuyolu Mahallesi'nde konumlu	Konut	Ayrık Nizam 465 m ² inşaat alanı	Satılık	228	6.000.000	26.316	* Taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla büyüktür. * İnşaat alanı taşınmaza kıyasla daha büyüktür. * Yaklaşık 2 senedir satılık durumdadır. * 6 ay önce satış için 5.500.000 TL olduğu belirtilmiştir. * Mal sahibinin satış konusunda aceleci olmadığını ve yüksek oranda pazarlık yapılmayacağını belirtilmiştir. Arsanın satış fiyatının piyasa koşullarına göre oldukça yüksek olduğu düşünülmektedir.
3	Erkan Kalyoncu 0 (531) 103 02 28	Koşuyolu Mahallesi'nde konumlu	Ticari + Konut	Blok Nizam Hmaks:6,5	Satılık	302	7.750.000	25.662	* Taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla büyüktür. * Üzerinde 2 adet dükkan ve 5 adet kiracılı daireden oluşan 3 katlı bina bulunmaktadır. * Pazarlık payı vardır
4				GÖRÜŞ					Taşınmazın konumlu olduğu bölgede arsa stoku oldukça kısıtlıdır. Satışta olan emsallerin de uzun süredir satışta olduğu bilgisi alınmıştır. Bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde konu taşınmaz ile benzer nitelikte olan arsalar için birim satış fiyatının 20.000 TL/m ² civarında olabileceği belirtilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede boş arsa stoğu yok denecek kadar az durumda olup emsal araştırmaları sonucu konut imar lejandına sahip arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazın birim satış değerinin 19.000-20.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satılık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu / Zamanı	Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Serap Koçoğlu 0530 266 92 43	Koşu Yolu Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	145	1.500.000	10.345	*Taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Eski yapıdır. *3 katlı yapıda 2. katta konumlanmaktadır. *2+1 tiplidir. *İç mekanda tadilat gereksinimi yoktur. *Pazarlık payı vardır.
2	Enes Bey 0505 013 14 24	Taşınmaza yakın konumdadır.	Konut	Satılık	120	1.200.000	10.000	* Konu taşınmaza yakın konumda olup Acıbadem Mahallesi'ne daha yakın olan bölgede yer almaktadır. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Eski yapıdır. *5 katlı yapıda 5. katta konumlanmaktadır. *3+1 tiplidir. *İç mekanda tadilat gereksinimi yoktur ve oldukça bakımlı durumdadır. *Pazarlık payı vardır.
3	Altınemlak 0543 272 03 01	Taşınmaza yakın konumdadır.	Konut	Satılık	130	1.200.000	9.231	* Konu taşınmaza yakın konumda olup Acıbadem Mahallesi'ne daha yakın olan bölgede yer almaktadır. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Eski yapıdır. *5 katlı yapıda 1. katta konumlanmaktadır. *3+1 tiplidir. *İç mekanı eski durumda olup tadilat gereksinimi vardır. *Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu / Zamanı	Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Bülent Odman 0533 470 29 90	Taşınmaza yakın konumdadır.	Konut	Satılık	145	1.550.000	10.690	* Konu taşınmaza yakın konumda olup Barbaros Mahallesi'ne daha yakın olan bölgede yer almaktadır. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Eski yapıdır. *11 katlı yapıda 11. katta konumlanmaktadır. *3+1 tiplidir. *İç mekanda tadilat gereksinimi yoktur. *Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Koşuyolu Caddesi üzerinde konut emsali yok denecek kadar az olup bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki satış değerlerinin konumuna, daire alanına, katına, niteliğine, bina yaşına, cephe durumları ve iç mekan özelliklerine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve arsa üzerinde geliştirilmesi muhtemel projede yer alacak konutların emsallerine kıyasla daha nitelikli ve konum açısından daha avantajlı olduğu göz önünde bulundurularak, taşınmazın birim satış değerinin 10.500-11.500 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

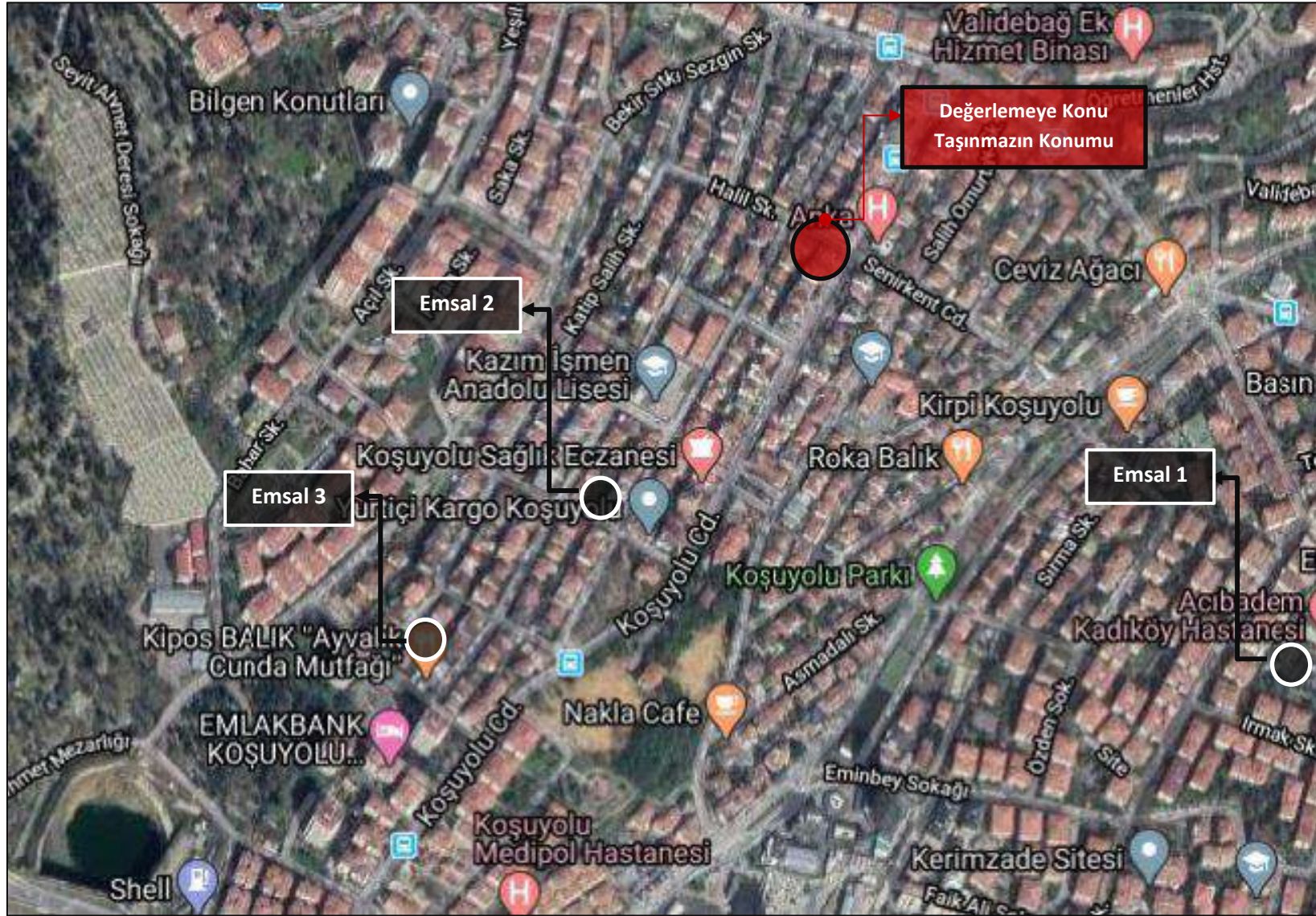
Dükkan Emsalleri / Satılık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu / Zamanı	Alanı (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Kaan Tüzün 0532 283 17 62	Yakın konumlu	Dükkan	Satılık	240	3.500.000	14.583	* Barbaros Mahallesi'nde konumlu olup taşınmaza kıyasla oldukça dezavantajlıdır. * Giriş kattan oluşmakta olup 100 m ² bahçe kullanımı vardır. * İç mekanı oldukça bakımlı durumdadır. * Pazarlık payı vardır.
2	Evros Gayrimenkul 0530 462 06 82	Koşuyolu Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	385	5.500.000	14.286	* Konu taşınmaza yakın konumda olup konumu açısından taşınmaz ile benzer niteliktedir. * Bina yaklaşık 20 yıllıktır. * 1 bodrum kat+ zemin kat + 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. * 35 m ² bodrum kat kullanımı olup zemin ve normal katı 175'er m ² 'dir. * Zemin kat birim fiyatının 16.500 TL/m ² olduğu belirlenmiştir. * Pazarlık payı vardır.
3	Favori Gayrimenkul 0216 202 11 14	Koşuyolu Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	1.000	17.100.000	17.100	* Konu taşınmaza yakın konumda olup konumu açısından taşınmaz ile benzer niteliktedir. * Bina 7 yıllıktır. * 6 katlı plazadır ve iç mekanı oldukça bakımlı durumdadır. * Kendine ait otopark alanı mevcuttur. * 100 m ² bodrum kat ve çatı katı kullanımı olup zemin ve 3 adet normal katı 200'er m ² 'dir. * Zemin kat birim fiyatının 16.500 TL/m ² olduğu belirlenmiştir. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Koşuyolu Caddesi üzerinde dükkan vasıflı gayrimenkullerin kiralık olarak el değiştirmesi sebebi ile cadde üzerinde yok denecek kadar az satılık emsal bulunmaktadır. Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki satış değerlerinin dükkan konumuna, konumlu olduğu ana gayrimenkulün yaşına, büyüklük, iç dizaynına, reklam kabiliyetine göre değişiklik gösterdiği ve arsa üzerinde inşa edilmesi muhtemel bir projede yer alacak ticari ünitelerin konumunun ve reklam kabiliyetinin daha avantajlı olduğu göz önünde bulundurularak, dükkan birim satış değerinin 16.000-17.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Arsa Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	19.878	26.316	25.662
	Pazarlık Payı	-10%	-25%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	5%	5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	-10%	-10%
	Yüz Ölçümü	6%	3%	5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	-10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		19.858	19.342	19.632

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ			
Ada / Parsel	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
979 / 15	209,00	19.500	4.075.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapı ruhsatı bulunan bir yapı bulunması dikkate alınmak suretiyle taşınmazın "Konut + Ticaret" imarlı olması durumuna göre proje geliştirilmiştir. Bir gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgeme Nakit Akışı Yöntemi ile arsa değeri hesaplanmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir.

Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Bu yöntemde yapılan hesaplamalarda, parsel üzerinde konut fonksiyonundan oluşan proje geliştirilmiştir.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 6 aylık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %13,47

Risk primi: %3,03

İndirgeme oranı: %16,50 olarak hesaplanmıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda, yakın zamanda gerçekleşmiş bir işlem olmadığı görülmüştür. İnşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde taşınmazın konumlu olduğu parsel için, emsal pay oranının arsa sahibi için yaklaşık %65-70 oranlarında olabileceği öğrenilmiştir.

Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Parsel üzerinde imar planına göre konut ve ticari ünitelerden oluşan bir proje geliştirilmiştir.
- Çalışmalar sırasında TL kullanılmıştır ve tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüldüğü varsayılmıştır.
- Projede konut fonksiyonu için birim satış fiyatı 11.000 TL/m², dükkan fonksiyonu için birim satış fiyatı 16.000 TL/m² olarak varsayılmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Ada/Parsel No	979/15
İmar Durumu	Konut ve Ticaret
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	209,00
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	576,75
Konut Alanı (m ²)	384,75
Ticaret Alanı (m ²)	192,00

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	1.481.610
Altyapı Maliyeti	88.897
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	14.816
Proje Genel Giderleri	95.119
Toplam (TL)	1.680.442

Maliyetin Yıllara Dağılımı		
Yıllar	03.02.2021	03.02.2022
Oran	0%	100%
Maliyet (TL)	0	1.680.442

Proje Nakit Akışı (TL)		
Yıllar	03.02.2021	03.02.2022
Konut Fonksiyonu		
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	384,75	384,75
Satış Oranı (%)	0,00%	100,00%
Satılan Alan (m ²)	-	384,75
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		11.000,00
Toplam Konut Gelirleri	0	4.232.250
Ticaret Fonksiyonu		
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	192,00	192,00
Satış Oranı (%)	0,00%	100,00%
Satılan Alan (m ²)	-	192,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		16.000,00
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	3.072.000
Proje Toplam Gelirleri	0	7.304.250
İnşaat Maliyeti	0	1.680.442
Net Nakit Akışları	0	5.623.808

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	13,09%	13,09%	13,09%
Risk Primi	2,91%	3,41%	3,91%
İndirgeme Oranı	16,00%	16,50%	17,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.848.111	4.827.303	4.806.674
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.850.000	4.830.000	4.810.000

Arsa Sahibi	66%
Müteahhit	34%

Arsa Değeri (TL)	4.138.030
Müteahhit Geliri (TL)	689.273
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	19.799
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	19.800

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Konut”** amaçlı kullanımudur.

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın tamamının değer tespiti yapılmıştır. Taşınmazın mülkiyeti tam hisse ile Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş.’ye aittir.

7.6 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Tarla” vasıflı taşınmaz için %18 olarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmaza ait 11.06.1996 tarihli “Mimari Proje” ve 26.07.1996 tarihli “Yapı Ruhsatı” mevcut olup taşınmaza ilişkin yapı kullanım izin belgesi bulunmamaktadır. Taşınmazın yapı ruhsatının süresi dolmuş olup yasal sürecin tamamlanması için ruhsat yenilemesi yapılması akabinde yapı kullanma izin belgesi alınması ve tapuda cins tashih işleminin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” niteliğinde olup üzerinde yapı kullanma izin belgesi bulunmayan ve mevcutta ofis olarak kullanımda olan bir adet yapı bulunmaktadır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	4.075.000
Gelir Yaklaşımı	4.138.030

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	03.02.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.075.000-TL	Dörtmilyonyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.808.500-TL	Dörtmilyonsekiyüzsekizbinbeşyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
İrem CÖMERT

Doğuşcan İĞDIR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9



Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçe	KARİNGY 1. BÖLGE	BÖLGE					
Mahalle	NEÇİDLİYE						
Kayıd							
Sokak							
Mevki	KÜSÜTÜCÜ YENİ SEÇİLMİŞ YOL	TAPU SENEDİ					
Satış Bedeli	2000 TL + SATIŞ 1.190.000 YTL	Pasifa No.	Ada No.	Parsel No.	Alanı (m ²)		
		155/1	979	13	—	0209	00
Minat	ARSA						
Şuher	PLANINDADIR.						
Edinme Sebebi	Tasınmazın tamamı ANEL ELEKTRONİK SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken ünvanını İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MEMURLUĞUNDAN VERİLEN 15.03.2007 TARİH VE 353646 SAYILI YETKİ BELGESİNE İSTİNADEN ANEL TELEKOMÜNİKASYON ELEKTRONİK SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. olarak tasnifinden sonra tasınmazın tamamının satışından tevcih edildi.						
Sahibi	ANELYAPI GAYRİMENKUL A.Ş. (Tam)						
Devlet	Yevmiye No.	Cik No.	Sıra No.	Sıra No.	Tarih	Görsel	
Cik No.	64	5	598		2.11.2007	Görsel	
Sahite No.	Sicil Üyeliği					Sahite No.	
Sıra No.	TAPU SENEDİ ZAM					Sıra No.	
Tarih	TAPU SENEDİ ZAM					Tarih	
Satış Mükemmeli: Ankara - 2004		Dünya Servisleri İşletimi Kurumları İhtisas Kurumu			Mük. No: 129		

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.		Tarih: 26.1.2021 17:25					
							
Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU							
Makbuz No	Dekont No	Başvuru No					
181821054350	20210126-1753-F05631	5435					
TAPU KAYIT BİLGİSİ							
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	979/15				
Tasınmaz Kimlik No:	21231266	AT Yüzölçümü(m2):	209.00				
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:					
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:					
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:					
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:					
Cilt/Sayfa No:	5/698	Arsa Pay/Payda:					
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA				
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
48794459	(SN:5410773) ANFI YAPI GAYRİMENKUL A.Ş. V	-	1/1	209.00	209.00	Satış 27-04-2007 6434	-
MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ							

1 / 3

2 / 3

İpotek

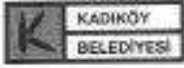
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Hayır	80000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Kadıköy 25 11 2020 14:24 46547
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kadıköy - MECİDİYE Mah. - (Aktif) - 979 Ada - 15 Parsel	1/1	(SN:5410773) ANELYAPI GAYRİMENKUL A.Ş. V	80000000.00 TL	Kadıköy 25-11-2020 14:24 - 46547		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wU0rqHY5gTR kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: Onaylı İmar Durumu

Evrak Tarih : 09.01.2019 15:23:04

 T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : 85812958-310.05-E.118731
Konu : 979 ada,15 parsel imar durumu hk.

ANEL YAPI GAYRİMENKUL A.Ş.
Saray mah.Anel İş Merkezi Site Yolu sok.No:5/4
Ümraniye/İSTANBUL

Hgi: 07.01.2019 tarihli, E.116191 sayılı dilekçeniz ve ekleri.

Hgi dilekçeniz ile Kadıköy İlçesi, 155/1 pafta, 979 ada, 15 parselle ilişkin imar durumu bilgisi talep edilmiştir.


Kadıköy İlçesi, Koşuyolu Mahallesi, 155/1 pafta, 979 ada, 15 parsel, 01.08.1997 İ.T.İ. 1/1000 ölçekli Kadıköy-Acibadem-Koşuyolu Mahalleleri D-Kuzeyi Revizyon İmar Planı ve Plan Notu Tadilatlarına göre, 3 kat, Blok Nizamı yapılanma şartlarında "Konut Alanı"nda kalmaktadır.

Söz konusu parselle ilişkin imar planı örneği yazınız ekindedir.
Bilgi alınması hususunu rica ederim.

Zerrin KARAMUKLUOĞLU
Plan ve Proje Müdürü
**Elektronik İmzalanmıştır.*

Ek: 979 ada,15 parsel imar planı örneği

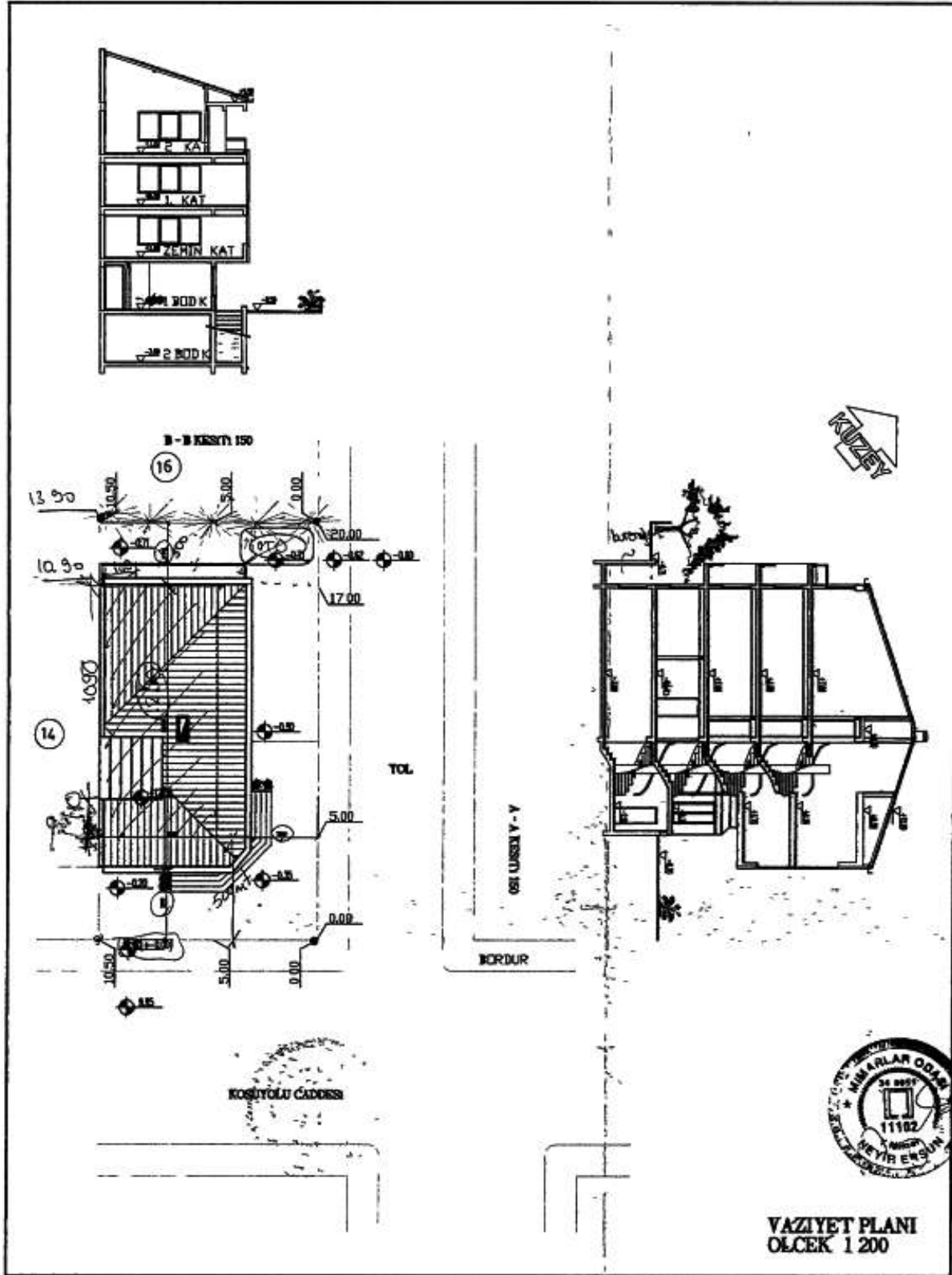
5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Görsel Elektronik İmza ile oluşturulmuştur. Evrak tarihi:
<http://www.kadikoy.bel.tr/ibc/kayit/gorsel/evrak.html> adresindedir. 118731 doküman no. ve 656510AC400B sorgulama kodu
ya da ilgili formül ile yapılabılır.



Form: P00000
Mehmetpaşa Mah. Fatma Karim Gülay Cad. No 2 Kadıköy-İSTANBUL
Telefon: 216 512 0000 ddi 1155(*) E-İm: kadikoy.bel@nbn.gov.tr
E-posta: plan_proje@kadikoy.bel.tr internet adresi: www.kadikoy.bel.tr

İlgili: Mühür No: 656510
1 / 1

Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 5: Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)				D/78-9957				İçbu yapıda Türk standartlarına uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabul veya işkan ruhsatına esas teşkil eder.																																							
1. Ruhsatın verildiği kurum KADIKÖY BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ		2. Ruhsat Tarihi 26-7-1996		3. Ruhsat Numarası 96-9-3		4. Ruhsatın verildiği maksat Yeni yapı		5. Mahalle Hacıdıyo		6. Pafta No 155/1		7. Ada No 979		8. Parsel no 15																																	
9. İmar durumu tarihi 13.5.1996		10. İmar durumu numarası 96/6566		11. İmar türü Kaloriferli		12. Yaka türü Doğalgaz		13. Tapu tescil belgesi/verim durumu KADIKÖY TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		14. Tapu tescil belgesi tarihi 16.07.1996		15. Tapu tescil belgesi numarası 96/10184		YAPI SAHİBİNİN YAPI MÜTEAHHİDİNİN																																	
16. Adı Soyadı/Önvan Rıdvan ÇELİKEL				20. Adı Soyadı/Önvan Emar Mühendislik Sa- haya ve Ticaret Limited Şirketi.				21. Kurum sicil numarası 96/799		17. Bağlı olduğu vergi dairesi -		18. Vergi dairesi adı -		22. Bağlı olduğu vergi dairesi Kadıköy		23. Vergi dairesi sicil numarası 3339860050																															
19. Adres -				24. Adres Şaşkınbakkal Karakol sokak, Kulan Apt. NO: 1/1 Erenköy.				25. Yapının her bir ünitesinin kullanım amacı Konut		26. Ünite sayısı 1		27. Yüzölçümü 394		28. 10 m'lik alan başına düşen alan 2		29. 10 m'lik alan başına düşen alan 3		30. Toplam kat sayısı 5		31. Yapının yüksekliği 9,30		32. Bir m ² 'nin maliyeti 18.540.000		33. Yapının amacı 4		34. Yapının grubu B																					
35. Toplam		1		394																																											
35. İşgahın toplam maliyeti (brüt dahil) 7.304.750.000.-				36. Alt yapıya yıl 1996				37. İşgahın arsa değeri				38. Toplam maliyet (brüt dahil)																																			
39. İşletme cinsi B.A.K.				40. İşletme dolgu malzemesi yalıtımlı dolgu elemanı.				41. Yığma yapının cinsi -																																							
42. Mimarî proje 5.07.1996-96/8790				43. Statik proje 5.07.1996-96/8790				44. Teknik projeler 4.07.1996-21052				45. Doğru ölçüler -				46. Kat yüksekliği 231 m ³				47. Harici çıkış kat yüksekliği 231 m ³				48. Harici çıkış kat yüksekliği -				49. Ait olduğu RENZİ KÖŞAR MÜHENDİS				50. Adres Caferağa mah. Dr. Esat Işık cad, No:143/1 Kadıköy				51. Tarih 8.07.1995 gün, 030157 sayılı				52. Kurum adı t.u.s, belgesi.				53. Daire adı No. 28968			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELF GELİRLER																																															
55. Ödeme maliyeti				56. Malîyet tarihi				57. Malîyet No				58. Tutar (TL)				59. Açıklama İstatistik notu vardır.				60. Ödeme tarihi																											
Yükseklik harcı												x Daire 150 m2.den büyüktür.				Trafik kurulumu...																															
İmar işleri harcı				19.07.1996				A835358				18.074.600,-				7 OTOPARK PARSEL BÜNYESİNDE SAĞLAN-MAKTADIR.				geniş bir alan ve otopark alanları ile tamamlanmıştır.																											
Dere																				TL otopark beledi tahsil edilmiştir.																											
Toplam								18.074.600,-																																							
2104 sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26. maddelerine göre işlevlendirilmesini talep eden yapının her bir ünitesinin, x 6 adet ağaç dikilmeden bahçelendirilmeden yapılmadan işkan verilmeyecektir.																																															
61. Üzerleyenin Adı Soyadı, Önvan, İmzası Ömer KÜÇÜKSUÇU Teknik Eleman 25.7.1996				62. Kontrol edenin Adı Soyadı, Önvan, İmzası Şehar Y NÇER Yapı Kont. Şefi. 25.7.1996 Süleyman AKYÜZ İmar İşl. Müd. Mv. 25.07.1996				63. Onaylayanın Adı Soyadı, Önvan, İmzası Sadık ÇELİKEL İmar İşl. Müd. 25.7.1996 E. İsmail ERSUN Belediye Yardımcısı 25.7.1996																																							

X 14.06.1996 tarih, 427 sayılı trafo belgesi.

Ek 6: Fotoğraflar



Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	İrem CÖMERT		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 22.08.1988		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Hüseyin Yıldız Anadolu Lisesi (2002-2006) Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Şehir ve Bölge Planlama (2009-2014) Yüksek Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı (2015-2018)		
İş Tecrübesi	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	2018-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2015-2017	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.	Gayrimenkul Portföy Geliştirme Uzmanı
	2014-2015	Ensar İnşaat Mimarlık Planlama San. ve Tic. Ltd. Şti.	Gayrimenkul Geliştirme Uzmanı
	2013-2014	Respa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzman Yardımcısı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405192)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Doğuşcan İĞDIR						
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987						
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrameri Mühendisi						
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı						
Eğitim Durumu	<ul style="list-style-type: none">• Yıldız Teknik Üniversitesi, Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-), Yüksek Lisans• Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve fotogrametri Mühendisliği (2005-2011), Lisans• Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica, Cartografica y Topografica , (2009-2010), Erasmus Öğrenci Değişim Programı, Lisans• Yıldız Teknik Üniversitesi ,Yabancı Diller Yüksek Okulu (2005-2006), İngilizce Hazırlık Okulu• Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005), Orta Öğretim						
Çalışmalar/Projeler	<ul style="list-style-type: none">• Arsa-arazi, konut, iş merkezi, fabrika ve diğer üretim tesisleri, depolama alanları vb. gibi çeşitli gayrimenkul türlerinin analizi ve ekspertiz raporlarının hazırlanması, (TSKB Gayrimenkul Değerleme, İstanbul, 2011, Stajyer)• Kıraç Bölgesi 18. madde uygulaması çalışması (Gözlem Harita, İstanbul, 2008, Stajyer)• Üniversite Lisans eğitimi süresince çeşitli turizm ve konser organizasyonları						
İş Tecrübesi	<table><tr><td>2011- 2013</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</td></tr><tr><td>2013-2016</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</td></tr><tr><td>2016-</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Yönetici Yardımcısı</td></tr></table>	2011- 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Yönetici Yardımcısı
2011- 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı						
2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı						
2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Yönetici Yardımcısı						
Seminer ve Kurslar	<ul style="list-style-type: none">• İspanyolca Kursu, Universidad Politecnica De Valencia, İspanya, (2010)• İspanyolca Kursu, İstanbul Cervantes Enstitüsü, (2010)• Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi, (2013)• Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar, (2014)						
Yabancı Dil	<ul style="list-style-type: none">• İngilizce• İspanyolca						

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Müdür / Lisanslı Değerleme Uzmanı (401772) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (İngilizce)(2018-2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Üyelikler	İstanbul ODTÜ Mezunlar Derneği Üyeliği İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir.
Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015 No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 16.09.2019

Belge No: 2019-02.5381

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Dükkan ile 41 Adet Ofis ve İşyeri

Değerleme

Ümraniye / İstanbul

Raporu

2021REV57 / 03.02.2021



Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş.

Anel İş Merkezi Saray Mahallesi Yolu Sokak No: 5/4 34768 Ümraniye/İstanbul

Sayın Adnan EK,

Talebiniz doğrultusunda Ümraniye’de konumlu olan “**1 Adet Dükkan ve 41 Adet Ofis**”in toplam pazar değerine yönelik **2021REV57** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 8.912,73 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 62.382,24 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	03.02.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	284.500.000.-TL	İkiyüzseksendörtmilyonbeşyüzbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	335.710.000.-TL	Üçyüzotuzbeşmilyonyediyüzonbin-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 14.01.2021 tarih, 126 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
İrem CÖMERT

Doğuşcan İĞDIR Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 404244	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 401772	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
--	--	---

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	46
Ekler	50

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacıyla	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Saray Mahallesi Site Yolu Caddesi No:5 Anel İş Merkezi Ümraniye/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkilap Mahallesi, Hekimbaşı Mevki, 874 ada, 99 parsel no.lu taşınmaz üzerinde yer alan 42 adet bağımsız bölüm	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	8.912,73 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Yönetim + İş Merkezi Alanı Emsal: 1,50 H _{maks} : Serbest	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Yönetim + İş Merkezi Alanı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 42	Yapım yılı: 2009
	Yol kotu üstü kat sayısı: 13	Yol kotu altı kat sayısı: 6
	Otopark Kapasitesi: 250 araç	Asansör Kapasitesi: 9 adet
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis ve Dükkan	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	62.382,24 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	28.139 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	Dükkanlar için: %7,50 Ofisler için: %7,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	Dükkanlar için: 13,3 Yıl Ofisler için: 14,5 Yıl	

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	03.02.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	284.500.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	335.710.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş. için şirketimiz tarafından 03.02.2021 tarihinde, 2020REV57 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, Hekimbaşı Mevkii, 874 ada, 99 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde konumlu 1 adet dükkan ve 41 adet ofis nitelikli gayrimenkulün 03.02.2021 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına İrem CÖMERT yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 18.01.2021 değerlendirme tarihinde çalışmalara başlamış ve 03.02.2021 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkuller mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 126 no.lu ve 14.01.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 126 no.lu ve 14.01.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, Hekimbaşı Mevkii, 874 ada, 99 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde konumlu 1 adet dükkan ve 41 adet ofis nitelikli gayrimenkulün 03.02.2021 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	02.02.2018	2018REV29	Gizem NAMAL Ozan KOLCUOĞLU	193.845.000
Rapor 2	31.12.2018	2018REV1035	Emre SEVİNÇ Esra NEŞELİ Ozan KOLCUOĞLU	206.177.000
Rapor 3	14.02.2020	2020REV68	Ece ÇALIŞKAN VURAL Simge SEVİN Ozan KOLCUOĞLU	280.500.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1, Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Anel İş Merkezi Saray Mahallesi Site Yolu Sokak No:5/4 34768 Ümraniye/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

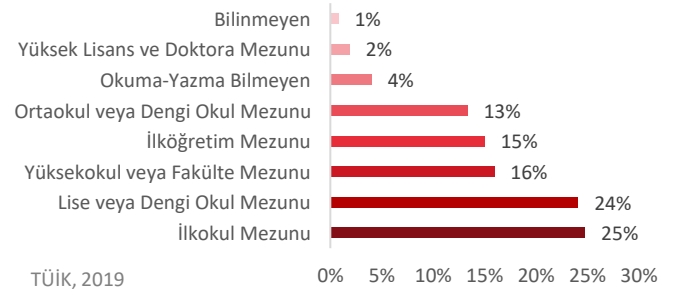
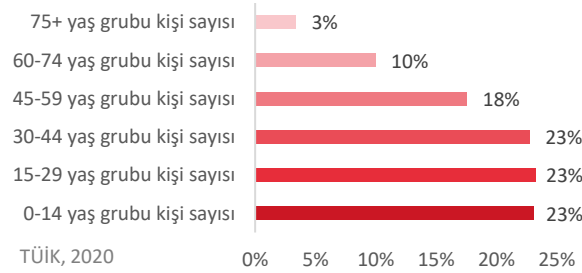
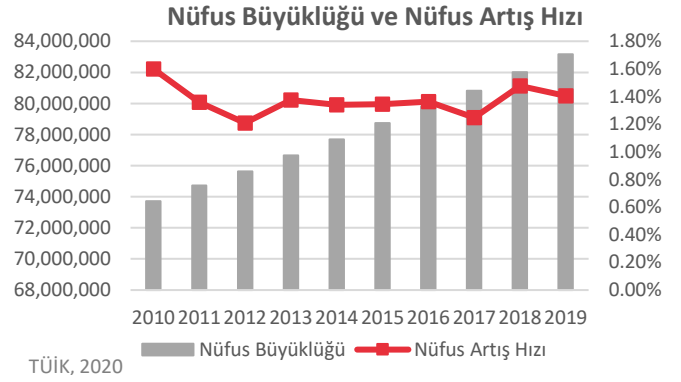
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

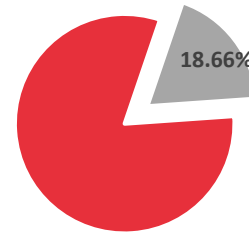
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

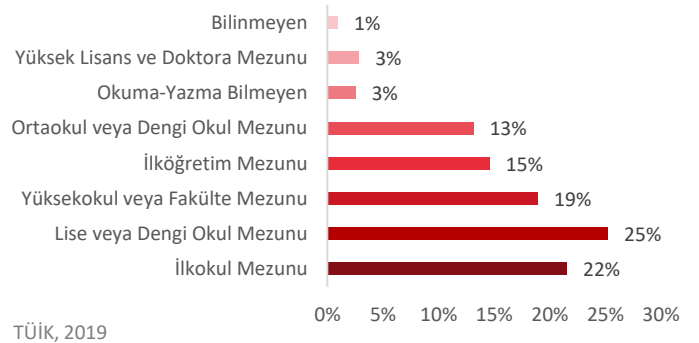
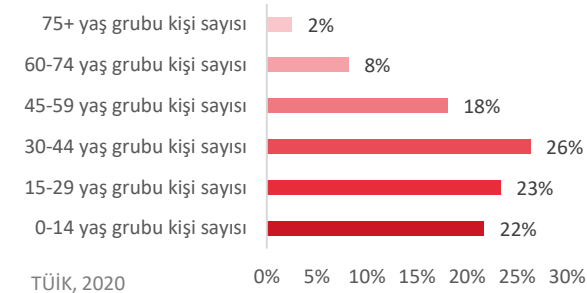


İstanbul

2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,66’sının ikamet ettiği İstanbul, 15.519.267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2019 yılında yaklaşık yüzde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



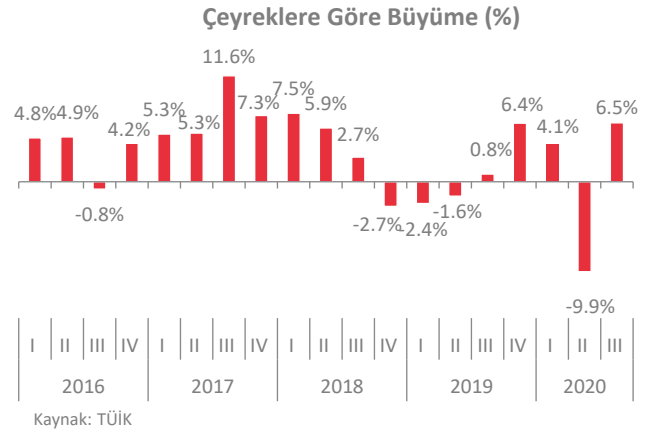
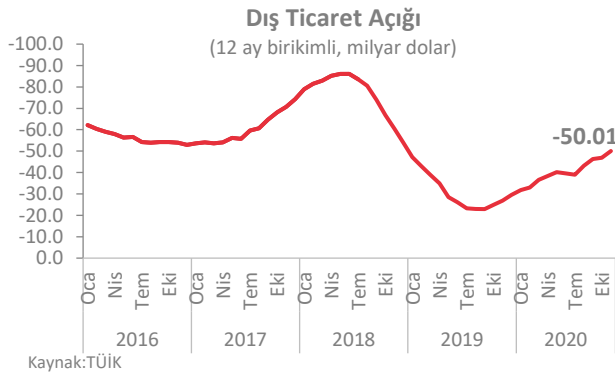
■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu
TÜİK, 2020



2.2 Ekonomik Veriler¹

2020 yılı üçüncü çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH’de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. İkinci çeyrekteki sert daralmanın ardından gelen iç talep kaynaklı bu toparlanma salgın döneminde alınan likidite destekleri ve kredi genişlemesinin bir yansıması olarak değerlendirilmektedir. Ekim ve Kasım aylarına dair öncü veriler iç talepte ılımlı bir yavaşlamaya işaret ederken, dış talebin büyümedeki yavaşlamayı sınırladığını göstermektedir.

Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi aylık %1,25 seviyesinde artarken, 2020 yıl sonu enflasyonu %14,6 olarak gerçekleşmiştir. Hizmet kalemleri enflasyonundaki ılımlı seyir ve giyim grubu fiyatlarındaki düşüşe karşın döviz kurlarının gecikmeli etkileri ile gıda ve ulaştırma fiyatlarındaki yüksek artışlar bu sonuçlarda etkili olmuştur. Önümüzdeki dönemde toplam talep koşulları ve TL’nin değer kazanmasının olumlu, birikimli kur etkilerinin maliyet tarafındaki baskısı ile beklentilerdeki katılığın ise iyileşmeyi sınırlayıcı etkiye sahip olabileceği değerlendirilmektedir.



Kasım ayında ihracat gerilerken, iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalmasıyla ithalatta artış sürmüştür. Eylül ve ekim aylarında artışlar kaydeden ihracat kasım ayında yıllık bazda %0,9 gerileyerek 16,1 milyar dolara inmiştir. Aynı dönemde ithalat %15,9 artarak 21,1 milyar dolara ulaşmıştır. Mart-Temmuz dönemindeki likidite destekleri ve kredi genişlemesinin gecikmeli etkileriyle bazı ürünlere yönelik ertelenmiş talebin yavaşlayarak da olsa sürdüğü görülmektedir. Yatırımlar tarafındaki güçlü seyrin sürmesi olumlu değerlendirilmekte olup ihracat tarafında dış talepteki kırılganlıklar devam etmektedir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul		
İlçesi	Ümraniye		
Mahallesi	İnkılap		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Hekimbaşı		
Ada No	874		
Parsel No	99		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	19 Katlı Bina ve Arsası		
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	8.912,73 m ²		
Malik / Hisse	Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş./ Tam		
Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği
1. Bodrum	1	167/50000	Dükkan
1. Bodrum	2	1803/50000	İş Yeri
1. Bodrum	3	2208/50000	İş Yeri
Zemin	4	4421/50000	İş Yeri
1	5	1284/50000	Ofis
1	6	908/50000	Ofis
2	7	1032/50000	Ofis
2	8	748/50000	Ofis
3	9	368/50000	Ofis
3	10	632/50000	Ofis
3	11	321/50000	Ofis
3	12	373/50000	Ofis
4	13	376/50000	Ofis
4	14	623/50000	Ofis
4	15	307/50000	Ofis
4	16	482/50000	Ofis
5	17	1277/50000	Ofis
5	18	736/50000	Ofis
6	19	1039/50000	Ofis
6	20	819/50000	Ofis
7	21	1085/50000	Ofis
7	22	760/50000	Ofis
8	23	1243/50000	Ofis
8	24	965/50000	Ofis
9	25	1394/50000	Ofis
9	26	899/50000	Ofis
10	27	1011/50000	Ofis
10	28	740/50000	Ofis
11	29	601/50000	İş Yeri
3. Bodrum	30	486/50000	İş Yeri
2. Bodrum	31	490/50000	İş Yeri
1. Bodrum	32	4311/50000	İş Yeri
1. Bodrum	33	3658/50000	İş Yeri
1. Bodrum	34	523/50000	İş Yeri

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği
1. Bodrum	35	314/50000	İş Yeri
1. Bodrum	36	314/50000	İş Yeri
Zemin	37	3169/50000	İş Yeri
Zemin	38	2342/50000	İş Yeri
Zemin	39	3432/50000	İş Yeri
11	40	340/50000	İş Yeri
11	41	888/50000	İş Yeri
11	42	1111/50000	İş Yeri

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Müşteriden temin edilen 03.02.2021 tarihli ve saat 11:10 itibarıyla alınmış olan, ekte sunulan onaylı takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu tüm taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm bağımsız bölümler için müştereken:

Beyanlar Hanesi'nde:

- Yönetim Planı: 22.09.2019 (27.02.2019 tarih 5790 yevmiye no)
- 3194 Sayılı yasanın geçici 16. Maddesi kapsamındadır (27.02.2019 tarih 5790 yevmiye no)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (08.12.2009 tarih 42443 yevmiye no)

Rehinler Hanesi'nde:

- AKBANK T.A.Ş. lehine yıl. 6 aylık Euribor+%4,20 faizli, 1. dereceden 37.200.000 EUR tutarında, FBK müddetli ipotek bulunmaktadır. (24.09.2014 tarih 32719 yevmiye no)
- AKBANK T.A.Ş. lehine yıllık %36 faizli, 2. dereceden 20.000.000 TL tutarında, FBK müddetli ipotek bulunmaktadır. (14.05.2020 tarih 14968 yevmiye no)
- AKBANK T.A.Ş. lehine yıllık %36 faizli, 3. dereceden 150.000.000 TL tutarında, FBK müddetli ipotek bulunmaktadır. (06.08.2020 tarih 25899 yevmiye no)
- Denizbank .A.Ş. lehine yıllık %60 faizli, 4. dereceden 200.000.000 TL tutarında, FBK müddetli ipotek bulunmaktadır. (26.11.2020 tarih 43298 yevmiye no)
- Denizbank .A.Ş. lehine yıllık %18 faizli, 5. dereceden 100.000.000 USD tutarında, FBK müddetli ipotek bulunmaktadır. (27.11.2020 tarih 43512 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazların takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerlerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

Müşteri tarafından temin edilen onaylı takyidat belgelerine göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Ancak taşınmazlardan, yapı kayıt belgesi ile tapuya sahip olan 29 ila 42 no.lu bağımsız bölümler ile yapı kayıt belgesi ile alansal değişim sağlayan 2 ila 4 no.lu bağımsız bölümler nedeniyle değerlemeye konu tüm bağımsız bölümlerin tapu tarihleri 27.02.2019 tarih ve 5790 yevmiye no ile değişmiştir. Değişiklik sebebi ise “3194 Sayılı Geçici 16. Md. gereğince kat veya bağımsız bölüm ilavesi” olarak belirtilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle ayrı E:1,50, Hmax: serbest yapılaşma şartlarına sahip "ticaret alanı" lejantlı parseller bulunmaktadır. Ayrıca parselin batısında konumlanan belediye hizmet alanları ve E:1,50, Hmax: serbest yapılaşma şartlarına sahip "konut alanları" da bulunmaktadır. Parselin kuzey doğusunda küçük sanayi alanı bulunmakta olup bu alanda yapılaşma şartı Hmax: 5,50 m'dir.

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğünde 18.01.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 10.01.2019* tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

*** Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu parselin imar durumunda, belirtilen tarihten değerlendirme tarihine kadar herhangi bir değişiklik olmadığı teyit edilmiştir.**

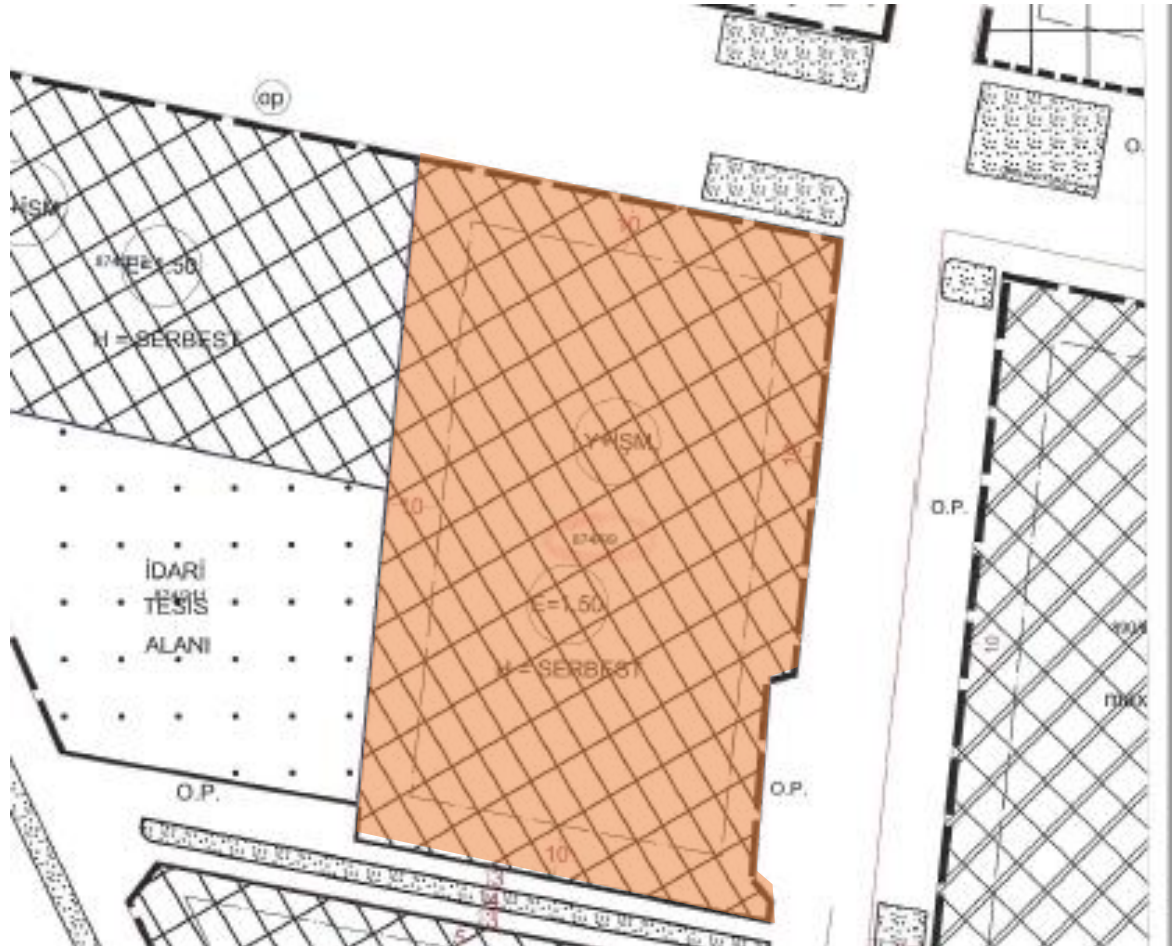
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Ümraniye Merkez Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 13.02.1998-15.03.1999-18.11.2012-15.05.2015-16.02.2016

Lejandı: Yönetim + İş Merkezi Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 1,50
- H_{maks}: Serbest'tir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Ümraniye Belediyesinde 18.01.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	29.06.2007	2007/9112	67.213	Yeni Yapı	6 bodrum, zemin, 12 normal kat ve çatı katından oluşan toplam 67.213 m ² alanlı ofis binası için düzenlenmiş olan
Onaylı Mimari Proje	31.12.2008	2008/21288	62.382	Tadilat	6 bodrum, zemin, 11 normal kat ve çatı katından oluşan 62.382 m ² alanlı ofis binası
Onaylı Mimari Proje	16.09.2009	2009/11136	62.382	Tadilat	6 bodrum, zemin, 11 normal kat ve çatı katından oluşan 62.382 m ² alanlı ofis binası
Onaylı Mimari Proje	18.01.2019	Bila	20.940,52	Tadilat	3 bodrum, zemin, 11 normal katta yer alan 42 adet bağımsız bölüm için tadilat projesi 9.735 m ² alanlı 16 adet ofis, 19.348 m ² ortak alana sahip A bloğu, 12.452 m ² ortak alana sahip B bloğu ve 6.270 m ² alanlı 14 adet ofis, 19.407 m ² ortak alana sahip C bloğu
Yapı Ruhsatı	13.04.2007	2007/9112	67.212	Yeni Yapı	9.735 m ² alanlı 16 adet ofis, 19.348 m ² ortak alana sahip A bloğu, 12.452 m ² ortak alana sahip B bloğu ve 6.270 m ² alanlı 14 adet ofis, 19.407 m ² ortak alana sahip C bloğu
Yapı Ruhsatı	26.06.2007	2007/18299	67.212	Yapı sahibi ve müteahhitinin değişmesi	408 m ² alanlı 1 adet dükkan, 9.866 m ² alanlı 12 adet büro, 17.486 m ² ortak alana sahip A bloğu, 10.993 m ² ortak alana sahip B bloğu, 486 m ² alanlı 1 adet dükkan, 7.791 m ² alanlı 12 adet büro, 15.352 m ² ortak alana sahip C bloğu
Yapı Ruhsatı	02.07.2008	2008/ 7361	62.382	Tadilat	408 m ² alanlı 1 adet dükkan, 9.866 m ² alanlı 12 adet büro, 17.486 m ² ortak alana sahip A bloğu, 10.993 m ² ortak alana sahip B bloğu, 486 m ² alanlı 1 adet dükkan, 7.791 m ² alanlı 12 adet büro, 15.352 m ² ortak alana sahip C bloğu
Yapı Ruhsatı	31.12.2008	2008/21288	62.382	Tadilat	866 m ² alanlı 3 adet dükkan, 14.042 m ² alanlı 26 adet büro, 47.474 m ² ortak alana sahip A, B ve C blokları
Yapı Ruhsatı	17.09.2009	2009/11136	62.382	Tadilat	408 m ² alanlı 1 adet bağımsız dükkan, 9.866 m ² alanlı 12 adet büro, 17.486 m ² ortak alana sahip A bloğu, 10.993 m ² ortak alana sahip B bloğu, 486 m ² alanlı 1 adet dükkan, 7.791 m ² alanlı 12 adet bağımsız büro, 15.352 m ² ortak alana sahip C bloğu
Yapı Kullanma İzni	25.11.2009	2009/21881	62.382	Tadilat	874 ada 5 parselde ait; 866 m ² alanlı 3 adet dükkan, 14.042 m ² alanlı 26 adet büro, 47.474 m ² ortak alana sahip A, B ve C blokları için verilmiş olan
Yapı Kullanma İzni	25.11.2009	2009/18612	62.382	Tadilat	1. bodrum kat B.B. No:2
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	1D75ATDK	690	Yapı Kayıt	Zemin kat B.B. No: 4
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	MY9LGZ9J	1.095	Yapı Kayıt	11. kat B.B. No: 29
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	C25YZRDF	230	Yapı Kayıt	

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	286RGJUG	425	Yapı Kayıt	11. kat B.B. No: 42
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	U3HE9JRU	340	Yapı Kayıt	11. kat B.B. No: 41
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	4K6SKGRH	130	Yapı Kayıt	11. kat B.B. No: 40
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	PGESR9K8	850	Yapı Kayıt	11. kat B.B. No: 39
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	6BV2UEET	580	Yapı Kayıt	Zemin kat B.B. No: 38
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	9PY25CVK	785	Yapı Kayıt	Zemin kat B.B. No: 37
Yapı Kayıt Belgesi	01.12.2018	3P55AZCN	120	Yapı Kayıt	1 bodrum kat B.B. No: 36
Yapı Kayıt Belgesi	01.12.2018	E3VU4AJ4	120	Yapı Kayıt	1 bodrum kat B.B. No: 35
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	Z6CDG4HF	200	Yapı Kayıt	1 bodrum kat B.B. No: 34
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	DUSFZ966	1.400	Yapı Kayıt	1 bodrum kat B.B. No: 33
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	8498N92L	1.650	Yapı Kayıt	1 bodrum kat B.B. No: 32
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	45JB7H8H	845	Yapı Kayıt	1 bodrum kat B.B. No: 3
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	899RRDVT	500	Yapı Kayıt	2 bodrum kat B.B. No: 31
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	6E3UY31M	500	Yapı Kayıt	3 bodrum kat B.B. No: 30

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup taşınmazların yapı denetimi, Bulgurlu Mahallesi, Saray Sokak, No:10/1, Üsküdar-İstanbul adresinde faaliyet gösteren Atlas Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 16.09.2009 tarih, 2009/11136 no.lu "Onaylı Mimari Proje" ve 25.11.2009 tarih, 2008/18612 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, onaylı mimari projelerine göre iskan almış olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

Konu taşınmaz, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine sahip olup değerlendirme tarihi itibarıyla inşaatı fiziksel olarak tamamlanmış ve kullanımda olan bir yapıdır. 3194 Sayılı Kanun'un Geçici 16. maddesi doğrultusunda, başvuru yapanın beyanına uygun olarak toplam 10.510 m² alan için düzenlenmiş "Yapı Kayıt Belgeleri" bulunmaktadır. Yapı kayıt belgelerinin düzenlenmesi sonrasında tüm bağımsız bölümlerin tapuları yeniden düzenlenerek ilgili süreç tamamlanmıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Saray Mahallesi Site Yolu Caddesi No:5 Anel İş Merkezi Ümraniye/İstanbul

Taşınmazlar, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçelerinden biri olan Ümraniye'de konumlanmıştır. Ümraniye ilçesi D-100 Karayolu ve Tem Otoyolu'na yakın konumu nedeniyle yüksek erişilebilirliğe sahiptir. Bu sebeple ilçe günümüzde ofis yapıları için tercih edilen alternatif bölgelerden biri olmuştur. Taşınmazlar, Ümraniye'nin ofis sektörü açısından potansiyeli olan bir bölgesinde yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde birçok bilinirliği yüksek plaza, iş yeri ve iş merkezleri bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazlar Ümraniye ilçesinin ticari sirkülasyonunun yoğun olduğu, ilçenin ana caddesi niteliğinde olan Alemdağ Caddesi'ne oldukça yakın konumlanmıştır. Alemdağ Caddesi ticari potansiyelin yüksek olduğu, ilçede yaya sirkülasyonunun en yoğun olduğu ve bir kısmı yayalaştırılmış durumda bulunan, alışveriş merkezlerinin yer aldığı bir aks niteliğinde olup ilçede yüksek bilinirliğe sahiptir.



Taşınmazlar Canpark AVM'ye yaklaşık 1,20 km, Alemdağ Caddesi'ne ise yaklaşık 300 m mesafededir. Taşınmazların komşu parselinde Üsküdar Vergi Dairesi Müdürlüğü, Hisar Intercontinental Hastanesi ve Anadolu Bank Genel Müdürlüğü bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Hisar Intercontinental Hastanesi, Ak, Deniz, Birlik, Fatih Sultan Mehmet gibi sanayi siteleri; Finansbank Data Center ve Operasyon Merkezi, 29 Mayıs Üniversitesi, Ümraniye Belediyesi, Canpark AVM gibi bilinirliği yüksek yerler bulunmaktadır. Ümraniye'nin bilinirliği en yüksek konut projelerinden Avrupa Konutları da taşınmazlara yürüme mesafesinde inşa edilmektedir.

Taşınmazlara toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Yakın zamanda açılan Üsküdar- Çekmeköy Metro Hattı'na ait Çakmak İstasyonu, konu taşınmazlara ~500 metre mesafede yer almaktadır.



Yer	Mesafe
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	5,90 km
Tem Otoyolu	6,00 km
D-100 Karayolu	9,40 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	10,50 km
İstanbul Havalimanı	54,00 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	30,60 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, Hekimbaşı Mevki, 874 ada, 99 parsel no.lu, toplamda 8.912,73 m² yüz ölçümüne sahip, "19 Katlı Bina ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu 42 adet bağımsız bölümdür. Konu taşınmazların bulunduğu parsel, kuzeyden Toya Sokak ve Ömer F. Atakan Caddesi'ne, doğudan Site Yolu Caddesi'ne, diğer yönlerden ise komşu parsellere cephelidir. TEM Otoyolu'na ve Şile Otoyolu'na yakın konumda yer almakta olan ana bina yüksek olması nedeni ile görünürlüğe ve manzaraya sahip olup reklam kabiliyeti yüksektir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel düz bir topoğrafik yapıya ve geometrik olarak düzgün bir şekilde sahip olmakla birlikte parsel üzerinde Anel İş Merkezi bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan Anel İş Merkezi 6 bodrum, zemin, 11 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 19 katlıdır. Konu taşınmazların bulunduğu yapıya giriş doğu yönden, 1.bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır.

Ana gayrimenkul 20.880,09 m² alanlı ofis ve işyeri, 60,43 m² alanlı 1 adet dükkân ve 41.441,72 m² ortak alan ile toplamda 62.382 m² kapalı alandan oluşmaktadır. 6. ila 3. bodrum katta kapalı otopark ve ortak alan, 3. bodrum katta 1 adet işyeri, 2. bodrum katta kapalı otopark, ortak alan ve 1 adet işyeri, 1. bodrum katta 1 adet dükkan ve 7 adet işyeri, zemin katta 4 adet işyeri, 3.- 4. ve 11. normal katta 4'er adet ofis, ve bunların dışında kalan normal katlarda 2'şer tane ofis olmak üzere toplamda 41 adet ofis-işyeri ve 1 adet dükkan bulunmaktadır.

Kat, bağımsız bölüm alanları ve yapı kayıt belgesi düzenlenmiş alanlar aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

KAT ALANLARI

Kat No	Nitelik	Kat Alanı
6. Bodrum Kat	Otopark	6.859,7
5. Bodrum Kat	Otopark	6.782,11
4. Bodrum Kat	Otopark	6.765,61
3. Bodrum Kat	Otopark	6.765,75
2. Bodrum Kat	Otopark	7.069,26
1. Bodrum Kat	Dükkân	6.066,99
Zemin Kat	Ofis	2.037,21
1. Normal Kat	Ofis	1.811,78
2. Normal Kat	Ofis	1.811,78
3. Normal Kat	Ofis	1.811,78
4. Normal Kat	Ofis	1.811,78
5. Normal Kat	Ofis	1.811,78
6. Normal Kat	Ofis	1.811,78
7. Normal Kat	Ofis	1.811,78
8. Normal Kat	Ofis	1.811,78
9. Normal Kat	Ofis	1.811,78
10. Normal Kat	Ofis	1.811,78
11. Normal Kat	Ofis	1.609,4
Çatı Katı	Tesisat	308,41
TOPLAM		62.382,24

KAT ALANLARI

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kiralabilir Alan
1. Bodrum	1	Dükkan	60,43
1. Bodrum	2	İşyeri	690
1. Bodrum	3	İşyeri	845
Zemin Kat	4	İşyeri	1095
1. Normal Kat	5	Ofis	684,03
1. Normal Kat	6	Ofis	473,09
2. Normal Kat	7	Ofis	659,81
2. Normal Kat	8	Ofis	478,07
3. Normal Kat	9	Ofis	235,13
3. Normal Kat	10	Ofis	403,70
3. Normal Kat	11	Ofis	205,51
3. Normal Kat	12	Ofis	238,61
4. Normal Kat	13	Ofis	240,12
4. Normal Kat	14	Ofis	398,17
4. Normal Kat	15	Ofis	196,25
4. Normal Kat	16	Ofis	308,35
5. Normal Kat	17	Ofis	680,32
5. Normal Kat	18	Ofis	392,13
6. Normal Kat	19	Ofis	553,26
6. Normal Kat	20	Ofis	436,15
7. Normal Kat	21	Ofis	577,98
7. Normal Kat	22	Ofis	404,79
8. Normal Kat	23	Ofis	567,41
8. Normal Kat	24	Ofis	440,57
9. Normal Kat	25	Ofis	636,36
9. Normal Kat	26	Ofis	410,55
10. Normal Kat	27	Ofis	461,70
10. Normal Kat	28	Ofis	338,03
11. Normal Kat	29	İşyeri	230,00
3. Bodrum Kat	30	İşyeri	500,00
2. Bodrum	31	İşyeri	500,00
1. Bodrum	32	İşyeri	1650,00
1. Bodrum	33	İşyeri	1400,00
1. Bodrum	34	İşyeri	200,00
1. Bodrum	35	İşyeri	120,00
1. Bodrum	36	İşyeri	120,00
Zemin Kat	37	İşyeri	785,00
Zemin Kat	38	İşyeri	580,00
Zemin Kat	39	İşyeri	850,00
11. Normal Kat	40	İşyeri	130,00
11. Normal Kat	41	İşyeri	340,00
11. Normal Kat	42	İşyeri	425,00
		TOPLAM	20.940,52

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	6 adet bodrum kat + zemin kat + 11 normal kat + çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	62.382,24 m ²
Yaşı	~ 13
Dış Cephe	Kompozit kaplama + Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Blok bazında merkezi
Asansör	9 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı otopark
Diğer	Güvenlik sistemi, kartlı geçiş

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekân İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekân inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Ofis (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Kismen laminat parke, ortak alanlarda granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma armatürleri

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olduğu görülmüştür.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumlarının, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu görülmüş olup taşınmazların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazlar bakımlı vaziyettedir.
- Konu taşınmazlar konumu itibari ile Şile Otoyolu, D-100 Karayolu, TEM Otoyolu ve 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne yakın mesafede oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkulde ortak alanların işyeri ve ofis fonksiyonuna dönüştürülmesi için toplam 10.510 m² kapalı alanı kapsayan yapı kayıt belgeleri düzenlenmiş ve bu belgelere göre yeni tapular hazırlanmıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerlemeye konu taşınmazlar için herhangi bir zayıf yan tespit edilememiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede gün içerisinde özel araçlar için otopark sıkıntısı yaşanabilmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar ofis sektörü açısından potansiyeli olan bir bölgede konumlandırılmıştır.
- Ofis alanının tek kullanıcıya kiraya verilmesi durumunda, uzun dönemli bir kiralama sözleşmesi ve kurumsal kiracı avantaj oluşturabilecektir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bilinirliği yüksek firmalar ve iş merkezleri yer almaktadır.

✘ TEHDİTLER

- Taşınmazların tek kullanıcıya kiraya verilmesi için pazarlama süresi ve kiracı bulma süreçlerinin zaman alabileceği düşünülmektedir.
- Piyasadaki daralma ve durgunluk A sınıfı ofis pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkullerin **“büro ve işyeri”** niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	One Block Satış Ofisi 0216 363 93 93	Fatih Sultan Mehmet Mahallesi Konumlu	Ofis	Satılmış/ 1 yıl önce	254	2.811.000	11.067	*Söz konusu taşınmaz One Block Projesinde yer almaktadır. * 20. no.lu taşınmaza göre oldukça küçük alanlıdır. * Bina iç mekan özellikleri açısından dezavantajlıdır. *Konumu taşınmaza göre konumu açısından dezavantajlıdır.
2	TNL Gayrimenkul 0506 559 43 95	Buyaka'da konumlu	Ofis	Satılmış/ 1-2 yıl önce	200	2.400.000	12.000	* Konu taşınmazlara yakın konumlu prestijli ve nitelikli bir proje içerisinde yer almaktadır. *19. katta konumludur. *Şehir manzarasına sahiptir. *Konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı konuma sahiptir
3	ND Team 0216 234 00 35	EN Plaza'da konumludur.	Ofis	Satılık	202	2.500.000	12.376	*Nitelikli bir projede yer almaktadır. *Taşınmaza göre daha küçük alanlıdır. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Shell&core olarak teslim edilmektedir. *Ara katta yer almakta olup taşınmaz ile benzer niteliktedir. *Pazarlık payı vardır.
4	Relux Ofis 0530 956 98 08	Fatih Sultan Mehmet Mahallesi Konumlu	Ofis	Satılık	62	740.000	11.935	*Relux RSO Tepeüst Projesi'nde konumludur. * 20. no.lu taşınmaza göre oldukça küçük alanlıdır. *Shell&core teslim edilmektedir. *Nitelikli ofis projesinde 6. katta bulunmaktadır. * Konumu taşınmaza göre konumu açısından dezavantajlıdır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde son zamanlarda gayrimenkul satış piyasasının durgun olduğu gözlemlenmiştir. Bölgedeki ofis birim fiyatlarının, ofisin konumlu olduğu projeye, bu projenin bilinirlik, tercih edilirlilik ve reklam kabiliyetine, inşai kalitesine, konumuna, ofisin konumlu olduğu kat ve cepheye, kullanım alanına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı yapının konumu, fiziksel özellikleri, nitelikleri değerlendirildiğinde, ayrıca söz konusu binanın yüksek doluluk oranına sahip, uzun dönemli kiralamalara konu olan bir mülk olması göz önüne alındığında, emsallere göre yüksek şerefli bir yapı olduğu ve bu sebeple değerlendirme konusu ofis nitelikli taşınmazların birim satış fiyatlarının 14.500-18.000 TL/m² aralığında gerçekleşebileceği düşünülmüştür.

Ofis Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Esra Ersönmez 0506 556 43 95	Buyaka Ofis Kule	Ofis Katı	Kirlanmış/ Yaklaşık 1 ay önce	845	60.000	71	*Buyaka Projesi'nde yer almaktadır. *Taşınmaza göre daha büyük alanlıdır. *Konumu açısından taşınmaza göre avantajlı konumdur. *İçi yapılı olarak teslim edilmiştir. *Kiralama için tercih edilen bir projedir. *Ara katta yer almakta olup taşınmaz ile benzer niteliktedir.
2	Coldwell Banker Arı 0216 234 10 20	İnkılap Mahallesi'nde Konumlu	Ofis Katı	Kiralık	3216	225.000	70	*Oryapark Projesi'nde yer almaktadır. *Taşınmaza oldukça yakın konumdur. *Taşınmaza göre daha büyük alanlıdır. *Yeni binadır. *Shell&core teslim edilmektedir. *5. katta yer almaktadır. *Pazarlık payının az olduğu belirtilmiştir.
3	TNL Ticari Gayrimenkul 0532 633 67 60	Fatih Sultan Mehmet Mahallesi Konumlu	Ofis Katı	Kiralık	80	4.500	56	*One Block Projesi'nde yer almaktadır. *Home ofis tarzında projelendirildiğinden taşınmaza göre konsepti sebebi ile düşük şerefiyelidir. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. *İç mekanı yapılı bir şekilde kiralanmaktadır. *Pazarlık payı yoktur.
4	Gönül Topçu-Propin 0212 217 85 55	Saray Mahallesi'nde konumlu	Ofis Katı	Kiralık	9540	712.000	75	*Söz konusu taşınmaz Bengi İş Merkezi'nde yer almaktadır. *Konumu açısından taşınmaz ile benzer niteliktedir. *20. no.lu taşınmaza göre büyük alanlıdır. *Shell&core teslim edilmektedir. *10 katta yer almaktadır. *Binanın iç mekan kalitesi ve fiziksel özellikleri taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Gönül Topçu-Propin 0212 217 85 55	Saray Mahallesi'nde konumlu	Ofis Katı	Kiralık	750	45.000	60	*Söz konusu taşınmaz En Plaza'da yer almaktadır. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. * 20. no.lu taşınmaza göre büyük alanlıdır. *Shell&core teslim edilmektedir. *1. katta yer almaktadır. * Binanın iç mekan kalitesi ve fiziksel özellikleri taşınmaz ile benzer niteliktedir. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde son zamanlarda gayrimenkul kira piyasasının durgun olduğu ve söz konusu durgunluğun birim fiyatlarda olumsuz etki yarattığı gözlemlenmiştir. Bölgedeki ofis birim kira fiyatlarının, ofisin konumlu olduğu projeye, bu projenin bilinirlik, tercih edilirlilik ve reklam kabiliyetine, inşai kalitesine, konumuna, ofisin konumlu olduğu kat ve cepheye, kullanım alanına, iç hacminin bakım durumuna göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı yapının konumu, fiziksel özellikleri, nitelikleri değerlendirildiğinde, ayrıca söz konusu binanın yüksek doluluk oranına sahip, uzun dönemli kiralamalara konu olan bir mülk olması göz önüne alındığında, emsallere göre yüksek şerefilyeli bir yapı olduğu ve bu sebeple değerlendirme konusu ofis nitelikli taşınmazların birim kira fiyatlarının 85-100 TL/m²/ay aralığında gerçekleşebileceği düşünülmüştür.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Remax Cadde 0216 355 70 60	Saray Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	150	2.500.000	16.667	* Avrupa Konutları Projesi'nde konumludur ve taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir. * Tek kattan oluşan dükkan olup yaklaşık 100 m ² bahçe kullanımı vardır. * Shell&core teslim edilmektedir. * Pazarlık payı vardır.
2	One Block Satış Ofisi 0216 293 59 00	Fatih Sultan Mehmet Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	557	12.500.000	22.442	* Söz konusu taşınmaz One Block Projesi'nde yer almaktadır. * Tek kattan oluşan dükkan olup yaklaşık 165 m ² bahçe kullanımı vardır. * İnşai kalite olarak benzer kalitede olan yeni binadır ve shell&core teslim edilmektedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Nurom GM 0216 472 74 84	İnkılap Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	170	2.650.000	15.588	* Küçüksu Caddesi üzerinde yer almakta olup konumu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Proje içerisinde yer almamaktadır. * 80 m ² depo ve 90 m ² zemin kat alanından oluşmaktadır. * Zemin kat için birim satış fiyatı 20.000 TL/m ² olarak hesaplanmıştır. * İşçilik ve malzeme kalitesi açısından fiziksel özellikleri dezavantajlıdır. * Pazarlık payı vardır.
4	Realty Zirve Gayrimenkul 0216 344 32 20	İstiklal Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	300	5.000.000	16.667	* Ümraniye çarşıda konumlu olup konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Proje içerisinde yer almamaktadır. * 200 m ² asma kat ve 100 m ² zemin kat alanından oluşmaktadır. * Zemin kat için birim satış fiyatı 21.500 TL/m ² olarak hesaplanmıştır. * İşçilik ve malzeme kalitesi açısından fiziksel özellikleri dezavantajlıdır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde son zamanlarda gayrimenkul satış piyasasının durgun olduğu ve söz konusu durgunluğun birim fiyatlarda olumsuz etki yarattığı gözlemlenmiştir. Bölgedeki dükkan birim satış fiyatlarının, dükkanın konumlu olduğu cadde veya sokak ile projeye, bu projenin bilinirlik, tercih edilebilirlik ve reklam kabiliyetine, inşai kalitesine, konumuna, dükkanın kullanım alanına ve bu alanın kat bazında dağılımına göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı yapının konumu, fiziksel özellikleri, nitelikleri değerlendirildiğinde, ayrıca söz konusu binanın yüksek doluluk oranına sahip, uzun dönemli kiralamalara konu olan bir mülk olması göz önüne alındığında, emsallere göre yüksek şerefeli bir yapı olduğu ve bu sebeple değerlemeye konu işyeri nitelikli taşınmazların birim satış fiyatlarının 21.500-23.000 TL/m² aralığında gerçekleşebileceği düşünülmüştür.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Remax Evrensel 0216 523 47 47	Fatih Sultan Mehmet Mahallesi'nde Konumlu	Dükkan	Kiralık	340	29.900	88	*Poligon Caddesi üzerinde yer almaktadır. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Konu taşınmazlardan 2. no.lu dükkan göre küçük alanlıdır. *İç mekanı yapıli bir şekilde teslim edilecek olup tek kattan oluşmaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Çiğdem Özgül 0532 561 12 17	Saray Mahallesi'nde Konumlu	Dükkan	Kiralık	110	10.900	99	*Söz konusu taşınmaz EN Plaza Projesinde yer almaktadır. * 2. no.lu taşınmaza göre küçük alanlıdır. *Shell&core olarak teslim edilmekte olup tek kattan oluşmaktadır. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Benzer nitelikli bir projede yer almaktadır. *Pazarlık payı azdır.
3	Remax Extra 2 0212 259 50 00	Saray Mahallesi'nde Konumlu	Dükkan	Kiralık	320	32.000	100	*Söz konusu taşınmaz EN Plaza Projesinde yer almaktadır. * 2. no.lu taşınmaza göre küçük alanlıdır. *Shell&core olarak teslim edilmekte olup tek kattan oluşmaktadır. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Benzer nitelikli bir projede yer almaktadır. *Pazarlık payı azdır.
4	Remax Gala 0216 610 00 14	Atakent Mahallesi'nde Konumlu	Dükkan	Kiralık	200	20.000	100	*Avrupa Konutları Projesi'nin karşı cephesindeki binada konumludur. * 2. no.lu taşınmaza göre küçük alanlıdır. *İkinci el dükkanlıdır. İç mekanı yapıli olup tadilat gereksinimi vardır. *70 m ² depo ve 130 m ² zemin kat alanından oluşmaktadır. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Zemin kat birim kira fiyatı 120 TL/m ² /ay olarak hesaplanmıştır. *Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde son zamanlarda gayrimenkul kira piyasasının durgun olduğu ve söz konusu durgunluğun birim fiyatlarda olumsuz etki yarattığı gözlemlenmiştir. Bölgedeki dükkan birim kira fiyatlarının, dükkanın konumlu olduğu cadde veya sokak ile projeye, bu projenin bilinirlik, tercih edilebilirlik ve reklam kabiliyetine, inşai kalitesine, konumuna, dükkanın kullanım alanına ve bu alanın kat bazında dağılımına göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı yapının konumu, fiziksel özellikleri, nitelikleri değerlendirildiğinde, ayrıca söz konusu binanın yüksek doluluk oranına sahip, uzun dönemli kiralamalara konu olan bir mülk olması göz önüne alındığında, emsallere göre yüksek şerefeli bir yapı olduğu ve bu sebeple değerlemeye konu işyeri nitelikli taşınmazların birim kira fiyatlarının 105-130 TL/m²/ay aralığında gerçekleşebileceği düşünülmüştür.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- SATILIK OFİS

		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)		11,067	12,000	12,376	11,935
	Pazarlık Payı		0%	0%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		0%	0%	5%	5%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum		15%	5%	15%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi		10%	10%	15%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara		15%	20%	0%	20%
	Kullanım Alanı		-10%	-10%	-10%	-15%
	Konfor Koşulları		20%	10%	15%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)			16,600	16,200	16,666	16,072

* 20. nolu 6 katta bulunan 417 m² ofise göre karşılaştırma yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- KİRALIK OFİS

		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
			1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		71,0	70,0	56,0	75,0	60,0
	Pazarlık Payı		0%	-8%	0%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		0%	5%	0%	5%	5%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum		-5%	0%	15%	0%	15%
	Bina Yaşı/Kalitesi		20%	10%	25%	5%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara		0%	5%	25%	0%	20%
	Kullanım Alanı		10%	20%	-15%	25%	8%
	Konfor Koşulları		15%	10%	25%	10%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)			99,4	98,1	98,0	99,2	97,6

*20. nolu 6 katta bulunan 417 m² ofise göre karşılaştırma yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK DÜKKAN

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Kiralamaya Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	16.667	22.442	15.588	16.667
	Pazarlık Payı	-5%	-15%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	5%	5%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	15%	20%	25%
	Bina Yaşı/Kalitesi	25%	0%	20%	15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-13%	-2%	-13%	-5%
	Konfor Koşulları	25%	0%	25%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)		22.776	22.633	22.509	22.500

*2 no.lu 690 m² alanlı dükkana göre değerlendirilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK DÜKKAN

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Kiralamaya Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	87,94	99,09	100,00	100,00
	Pazarlık Payı	-10%	-5%	-12%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	5%	0%	0%	5%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	20%	15%	15%	20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	20%	15%	15%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-5%	-15%	-5%	-10%
	Konfor Koşulları	15%	15%	15%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²/ay)		124,66	122,38	123,20	120,49

*2 no.lu 690 m² alanlı dükkana göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
1 No.lu bağımsız bölüm	60,43	23.750,00	1.435.213
2 No.lu bağımsız bölüm	690,00	22.700,00	15.663.000
3 No.lu bağımsız bölüm	845,00	21.700,00	18.336.500
4 No.lu bağımsız bölüm	1.095,00	14.000,00	15.330.000
5 No.lu bağımsız bölüm	684,03	14.000,00	9.576.420
6 No.lu bağımsız bölüm	473,09	14.000,00	6.623.260
7 No.lu bağımsız bölüm	659,81	14.000,00	9.237.340
8 No.lu bağımsız bölüm	478,07	14.000,00	6.692.980
9 No.lu bağımsız bölüm	235,13	14.700,00	3.456.411
10 No.lu bağımsız bölüm	403,70	14.700,00	5.934.390
11 No.lu bağımsız bölüm	205,51	14.700,00	3.020.997
12 No.lu bağımsız bölüm	238,61	14.700,00	3.507.567
13 No.lu bağımsız bölüm	240,12	14.700,00	3.529.764
14 No.lu bağımsız bölüm	398,17	14.700,00	5.853.099
15 No.lu bağımsız bölüm	196,25	14.700,00	2.884.875
16 No.lu bağımsız bölüm	308,35	14.700,00	4.532.745
17 No.lu bağımsız bölüm	680,32	16.200,00	11.021.184
18 No.lu bağımsız bölüm	392,13	16.500,00	6.470.145
19 No.lu bağımsız bölüm	553,26	16.500,00	9.128.790
20 No.lu bağımsız bölüm	436,15	16.500,00	7.196.475
21 No.lu bağımsız bölüm	577,98	16.750,00	9.681.165
22 No.lu bağımsız bölüm	404,79	16.750,00	6.780.233
23 No.lu bağımsız bölüm	567,41	16.750,00	9.504.118
24 No.lu bağımsız bölüm	440,57	16.750,00	7.379.548
25 No.lu bağımsız bölüm	636,36	16.750,00	10.659.030
26 No.lu bağımsız bölüm	410,55	16.750,00	6.876.713
27 No.lu bağımsız bölüm	461,70	17.500,00	8.079.750
28 No.lu bağımsız bölüm	338,03	18.000,00	6.084.540
29 No.lu bağımsız bölüm	230,00	18.000,00	4.140.000
30 No.lu bağımsız bölüm	500,00	5.900,00	2.950.000
31 No.lu bağımsız bölüm	500,00	7.200,00	3.600.000
32 No.lu bağımsız bölüm	1.650,00	7.850,00	12.952.500
33 No.lu bağımsız bölüm	1.450,00	7.850,00	11.382.500
34 No.lu bağımsız bölüm	200,00	9.850,00	1.970.000
35 No.lu bağımsız bölüm	120,00	10.300,00	1.236.000
36 No.lu bağımsız bölüm	120,00	10.300,00	1.236.000
37 No.lu bağımsız bölüm	785,00	9.100,00	7.143.500
38 No.lu bağımsız bölüm	580,00	9.600,00	5.568.000
39 No.lu bağımsız bölüm	850,00	8.900,00	7.565.000
40 No.lu bağımsız bölüm	130,00	12.000,00	1.560.000
41 No.lu bağımsız bölüm	340,00	11.400,00	3.876.000
42 No.lu bağımsız bölüm	425,00	11.400,00	4.845.000
TOPLAM DEĞERİ			284.500.750
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			284.500.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Buyaka Projesi’nde yer alan 110 m² alanlı ofisin 1.250.000 TL fiyat ile satış işlemi, aylık 7.000 TL bedel ile kiralama işlemi gerçekleştirilebilir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 7.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.250.000 \text{ TL} = 0,067$$

- Buyaka Projesi’nde yer alan 845 m² alanlı ofis katının 60.000 TL’ye yakın zaman önce kiralandığı ve satılması durumunda satış işleminin 10.000.000 TL fiyat ile gerçekleştirilebileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 60.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 10.000.000 \text{ TL} = 0,072$$

- EN Plaza Projesi’nde yer alan 110 m² alanlı dükkanın 1.600.000 TL fiyat ile satış işlemi, aylık 10.000 TL bedel ile kiralama işlemi gerçekleştirilebilir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 10.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.600.000 \text{ TL} = 0,075$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; ofisler için 77-100 TL/m²/ay, işyerleri için 40-70 TL/m²/ay, dükkanlar için 100-130 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı ofisler için % 7,0 ve dükkanlar için % 7,50 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkullerden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
1 No.lu bağımsız bölüm	60,43	141,00	8.521	7,50%	1.363.301
2 No.lu bağımsız bölüm	690,00	122,50	84.525	7,00%	14.490.000
3 No.lu bağımsız bölüm	845,00	103,00	87.035	7,00%	14.920.286
4 No.lu bağımsız bölüm	1.095,00	78,00	85.410	7,00%	14.641.714
5 No.lu bağımsız bölüm	684,03	88,00	60.195	7,00%	10.319.081
6 No.lu bağımsız bölüm	473,09	88,00	41.632	7,00%	7.136.901
7 No.lu bağımsız bölüm	659,81	88,00	58.063	7,00%	9.953.705
8 No.lu bağımsız bölüm	478,07	88,00	42.070	7,00%	7.212.027
9 No.lu bağımsız bölüm	235,13	90,00	21.162	7,00%	3.627.720
10 No.lu bağımsız bölüm	403,70	90,00	36.333	7,00%	6.228.514
11 No.lu bağımsız bölüm	205,51	90,00	18.496	7,00%	3.170.726
12 No.lu bağımsız bölüm	238,61	90,00	21.475	7,00%	3.681.411
13 No.lu bağımsız bölüm	240,12	90,00	21.611	7,00%	3.704.709
14 No.lu bağımsız bölüm	398,17	93,00	37.030	7,00%	6.347.967
15 No.lu bağımsız bölüm	196,25	93,00	18.251	7,00%	3.128.786
16 No.lu bağımsız bölüm	308,35	93,00	28.677	7,00%	4.915.980
17 No.lu bağımsız bölüm	680,32	93,00	63.270	7,00%	10.846.245
18 No.lu bağımsız bölüm	392,13	96,00	37.644	7,00%	6.453.339
19 No.lu bağımsız bölüm	553,26	98,00	54.219	7,00%	9.294.768
20 No.lu bağımsız bölüm	436,15	98,00	42.743	7,00%	7.327.320
21 No.lu bağımsız bölüm	577,98	101,00	58.376	7,00%	10.007.311

22 No.lu bağımsız bölüm	404,79	101,00	40.884	7,00%	7.008.650
23 No.lu bağımsız bölüm	567,41	101,00	57.308	7,00%	9.824.299
24 No.lu bağımsız bölüm	440,57	101,00	44.498	7,00%	7.628.155
25 No.lu bağımsız bölüm	636,36	101,00	64.272	7,00%	11.018.119
26 No.lu bağımsız bölüm	410,55	101,00	41.466	7,00%	7.108.380
27 No.lu bağımsız bölüm	461,70	101,00	46.632	7,00%	7.994.006
28 No.lu bağımsız bölüm	338,03	101,00	34.141	7,00%	5.852.748
29 No.lu bağımsız bölüm	230,00	101,00	23.230	7,00%	3.982.286
30 No.lu bağımsız bölüm	500,00	36,50	18.250	7,00%	3.128.571
31 No.lu bağımsız bölüm	500,00	44,50	22.250	7,00%	3.814.286
32 No.lu bağımsız bölüm	1.650,00	50,50	83.325	7,00%	14.284.286
33 No.lu bağımsız bölüm	1.400,00	50,50	70.700	7,00%	12.120.000
34 No.lu bağımsız bölüm	200,00	63,00	12.600	7,00%	2.160.000
35 No.lu bağımsız bölüm	120,00	66,00	7.920	7,00%	1.357.714
36 No.lu bağımsız bölüm	120,00	66,00	7.920	7,00%	1.357.714
37 No.lu bağımsız bölüm	785,00	52,50	41.213	7,00%	7.065.000
38 No.lu bağımsız bölüm	580,00	56,00	32.480	7,00%	5.568.000
39 No.lu bağımsız bölüm	850,00	52,50	44.625	7,00%	7.650.000
40 No.lu bağımsız bölüm	130,00	69,00	8.970	7,00%	1.537.714
41 No.lu bağımsız bölüm	340,00	66,00	22.440	7,00%	3.846.857
42 No.lu bağımsız bölüm	425,00	67,00	28.475	7,00%	4.881.429
TOPLAM DEĞERİ					287.960.024
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					287.960.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlendirmesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşaa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlendirmeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 6 aylık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %13,09

Risk primi: %1,41

İndirgeme oranı: %14,50 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Çalışmalar sırasında TL kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Projede ofis fonksiyonu için birim kira fiyatı 85 TL/m²/ay, dükkan fonksiyonu için birim kira fiyatı 125 TL/m²/ay olarak varsayılmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Fonksiyonlar	Kiralanabilir Alan (m ²)
Ofis	19.345,09
Dükkan	1.595,43
Toplam	20.940,52

Dükkan Fonksiyonu	
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	125
Toplam Satılabilir Alan	1.595,43

Ofis Fonksiyonu	
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	85
Toplam Satılabilir Alan	19.345,09

Diğer Oranlar	
Yenileme Maliyeti Oranı	1,00%
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	7,00%

Proje Nakit Akışı (TL)										
Yıllar	3.02.2021	3.02.2022	3.02.2023	3.02.2024	3.02.2025	3.02.2026	3.02.2027	3.02.2028	3.02.2029	3.02.2030
Dükkan Fonksiyonu										
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43
Kiralama Oranı (%)	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Kiralanılan Alan (m ²)	0,00	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	0	125	136	146	157	167	179	190	203	215
Toplam Dükkan Gelirleri	0	2.393.145	2.596.562	2.797.796	3.000.636	3.203.179	3.419.394	3.641.654	3.878.362	4.120.759
Ofis Fonksiyonu										
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	19.345,09	19.345,09	19.345,09	19.345,09	19.345,09	19.345,09	19.345,09	19.345,09	19.345,09	19.345,09
Kiralama Oranı (%)	0,00%	80,00%	85,00%	90,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Kiralanılan Alan (m ²)	0	15.476	16.443	17.411	18.378	18.378	18.378	18.378	18.378	18.378
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	0	85	92	99	107	114	121	129	138	146
Toplam Ofis Gelirleri	0	15.785.593	18.197.829	20.761.582	23.503.841	25.090.351	26.783.949	28.524.906	30.379.025	32.277.714
Proje Toplam Gelirleri	0	18.178.738	20.794.392	23.559.378	26.504.478	28.293.530	30.203.343	32.166.560	34.257.387	36.398.473
Yenleme Maliyeti	0	181.787	207.944	235.594	265.045	282.935	302.033	321.666	342.574	363.985
Emlak Vergisi		518.083	562.120	605.684	649.596	693.444	740.251	788.368	839.612	892.087
Bina Sigortası		283.344	307.429	331.254	355.270	379.251	404.851	431.166	459.192	487.891
Net Nakit Akışları	-	17.195.524	19.716.899	22.386.846	25.234.566	26.937.899	28.756.208	30.625.361	32.616.010	34.654.510
Dönem Sonu Değer	7%									524.768.299
Toplam Gelir (TL)	0	17.195.524	19.716.899	22.386.846	25.234.566	26.937.899	28.756.208	30.625.361	32.616.010	559.422.809

Değerleme Tablosu -Proje			
Risksiz Getiri Oranı		13,09%	13,09%
Risk Primi		0,91%	1,41%
İndirgeme Oranı		14,00%	15,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)		282.947.004	274.244.233
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		282.945.000	274.245.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Yönetim + İş Merkezi”** amaçlı kullanımıdır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu bağımsız bölümlerin ayrı ayrı bağımsız bölümler bazında değerlerinin tespiti yapılmıştır. Tüm bağımsız bölümlerin mülkiyeti “Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş.”ye aittir.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

**Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.*

*** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.*

**** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.*

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidatların, taşınmazların değerine ve devredilebilirliğine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidatlarda, taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmadığı gibi, taşınmazların devredilebilirliğini sınırlayan başkaca herhangi bir durum da tespit edilmemiştir.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, kat mülkiyetli bağımsız bölümlerdir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştirebilir olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; gayrimenkullerin "büro ve işyeri" niteliğine sahip

olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirilmesinin doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	284.500.000
Gelir Yaklaşımı	287.960.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	03.02.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	284.500.000.-TL	İkiyüzseksendörtmilyonbeşyüzbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	335.710.000.-TL	Üçyüzotuzbeşmilyonyediyüzonbin-TL

Değerlemeye Yardım Eden
İrem CÖMERT

Doğuşcan İĞDIR Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 404244	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 401772	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
---	---	--

BÖLÜM 9




EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri


Ek 1: Tapu Belgesi

ANA GAYRİMENKULÜN		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İli	İSTANBUL	 TAPU SENEDİ				
İlçesi	ÜMRANIYE					
Mahallesi	İNKILAP					
Köyü						
Sokağı						
Mevki	BEKİMBASE					
Pafta No.	Adı No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
				ha	m ² d ²	
48	874	99	39 KATLI BİNA VE ARSANI	8.912,73 m ²		
Sınırı	Plasandadır					
Zemin Sınırı No: 108815199 ORKodu kullanılarak taşınmaz haklarına ulaşılabilmektedir.						
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.	
0,08	DÜKKAN	14750000		1	100000001	
3194 SY Geçki 16. Md. Gereğince Kat veya Bağımsız Bina İavesi İstenilmemektedir.						
Edinme Sebabi						
Sahibi	ANELYAP GAYRİMENKUL A.Ş. Tarih					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	5790	221	21884		27/03/2019	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	NOT: * Mahkemeye dava edilmeden önce tapu siciline tescim edilmiş elektronik imza kullanılarak tapu senedi oluşturulmuştur. Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmuştur.					Tarih
DMC Başarı İht. Mtd.		Dönem Sermaye İşletmesi tarafından basdırılmıştır: <input type="checkbox"/>			Blok No	199

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgeleri

*Onaylı takyidat belgeleri ekte sunulmuştur.

Ek 3: Onaylı İmar Durum Belgesi



T.C.
ÜMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154.754-[1984/1961]-224/3120229
Konu : İmar Durumu

19.01.2019

Sayın: ANEL YAPI GAYRİMENKUL A.Ş. adına
Osman Umur O.SOYKAN
(Sarıy Mah. Site Yolu Cad. No:5/4 Anel İş Merk. ÜMRANIYE/İSTANBUL)

İlgi: 07.01.2019 tarih ve 224 sayılı dilekçe;

İlgi dilekçede bahse konu Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 48 Pafta, 874 Ada, 99 Parsel sayılı yerle ilgili talebiniz incelenmiştir.

Datalarımızda var olan parsel koordinatlarına göre söz konusu parsel; 13.02.1998-15.03.1999-17.04.2012-18.11.2012-15.05.2015-16.02.2016 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planına göre; AYRIK NİZAM H-Serbest, 3n bahçe; Kroki, arka bahçe: Kroki, yan bahçe: Kroki, E:1.50 (Hesaplama brüt parsel üzerinden yapılacaktır) yapılanma şartlarına sahip **YÖNETİM+ İŞ MERKEZİ Alan**'ında kalmaktadır.


Yönetim+İşmerkez Alanlarında; Hizmet Sektörüne ait bürolar, Gazino+Lo kanta, Çarşı, Çok katlı mağazalar, Bankalar, Sinema+Tiyatrolar, Kültürel ve Sosyal Tesisler, Yönetimle ilgili tesisler ve benzeri yapılar birlikte veya ayrı ayrı yer alabilir.

Söz konusu parselin meri imar planı kapsamında kamuya terk etmesi gerekli bir alan veya ihdas etmesi gerekli bir alan olup olmadığının tespit edilebilmesi için tapu aslı ve güncel aplikasyon krokisi aslı ile müracaat etmeniz gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Bülent ÇETİNKAYA
İmar ve Şehircilik Müdürü
19.01.19

Ek: Plan Pafta Örneği

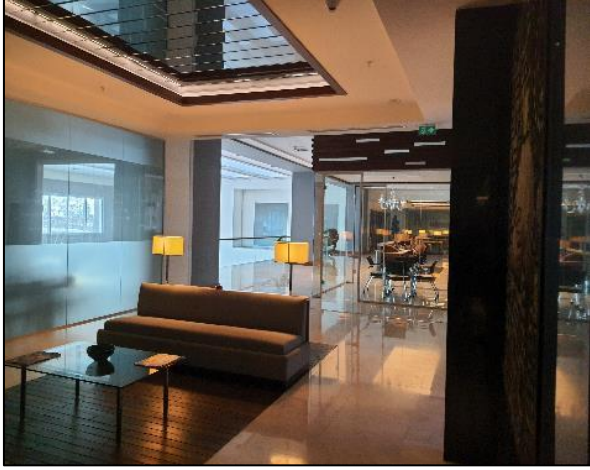


Ümraniye Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
150 9000 sokaklarına göre
192 kapalı alan kat planlarıdır.

Adres: Abantık Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad. No:63 PK: 34761 Ümraniye / İSTANBUL
Tel: (0216) 493 56 00 | 15 H21-PBX | Faks: (0216) 335 32 78
www.umraniye.bel.tr

Ayrıntılı bilgi için: M. GÖRTAŞ_Dağıllı: 1156_E-Posta: imardurum@umraniye.bel.tr

Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	İrem CÖMERT		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 22.08.1988		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Hüseyin Yıldız Anadolu Lisesi (2002-2006) Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Şehir ve Bölge Planlama (2009-2014) Yüksek Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı (2015-2018)		
İş Tecrübesi	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	2018-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2015-2017	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.	Gayrimenkul Portföy Geliştirme Uzmanı
	2014-2015	Ensar İnşaat Mimarlık Planlama San. ve Tic. Ltd. Şti.	Gayrimenkul Geliştirme Uzmanı
	2013-2014	Respa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzman Yardımcısı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405192)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Doğuşcan İGDIR						
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987						
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi						
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı						
Eğitim Durumu	<ul style="list-style-type: none">• Yıldız Teknik Üniversitesi, Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-), Yüksek Lisans• Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve fotogrametri Mühendisliği (2005-2011), Lisans• Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica, Cartografica y Topografica , (2009-2010), Erasmus Öğrenci Değişim Programı, Lisans• Yıldız Teknik Üniversitesi ,Yabancı Diller Yüksek Okulu (2005-2006), İngilizce Hazırlık Okulu• Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005), Orta Öğretim						
Çalışmalar/Projeler	<ul style="list-style-type: none">• Arsa-arazi, konut, iş merkezi, fabrika ve diğer üretim tesisleri, depolama alanları vb. gibi çeşitli gayrimenkul türlerinin analizi ve ekspertiz raporlarının hazırlanması, (TSKB Gayrimenkul Değerleme, İstanbul, 2011, Stajyer)• Kıraç Bölgesi 18. madde uygulaması çalışması (Gözlem Harita, İstanbul, 2008, Stajyer)• Üniversite Lisans eğitimi süresince çeşitli turizm ve konser organizasyonları						
İş Tecrübesi	<table><tr><td>2011- 2013</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</td></tr><tr><td>2013-2016</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</td></tr><tr><td>2016-</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Yönetici Yardımcısı</td></tr></table>	2011- 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Yönetici Yardımcısı
2011- 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı						
2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı						
2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Yönetici Yardımcısı						
Seminer ve Kurslar	<ul style="list-style-type: none">• İspanyolca Kursu, Universidad Politecnica De Valencia, İspanya, (2010)• İspanyolca Kursu, İstanbul Cervantes Enstitüsü, (2010)• Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi, (2013)• Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar, (2014)						
Yabancı Dil	<ul style="list-style-type: none">• İngilizce• İspanyolca						

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Müdür / Lisanslı Değerleme Uzmanı (401772) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (İngilizce)(2018-2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Üyelikler	İstanbul ODTÜ Mezunlar Derneği Üyeliği İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir.
Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014		
İş Tecrübesi	2015-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir.
Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015 No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2058

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

www.tskbgd.com.tr

f facebook.com/tskbgd

twitter.com/tskb_gd

İstanbul, 08.06.2021

TSKBGD- 1445

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI
Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı
Eskişehir Yolu 8.km No:156
06530 Söğütözü/Ankara

Şirketimiz TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. uzmanları tarafından hazırlanan ve işbu izahnamenin bir parçası olan 03.02.2021 tarihli 2021REV57 ve 2021REV58 sayılı gayrimenkul değerleme raporlarında ("İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkilap Mahallesi, Hekimbaşı Mevki, 874 ada, 99 parselde bulunan 1 adet dükkan ile 41 adet ofis ve işyeri" ve "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 979 Ada, 15 numaralı parselde bulunan 1 adet bina" nitelikli taşınmazlar) yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İstanbul (Merkez)
Ömer Avni Mah. Karun
Çıkmazı Sok. No: 2/1 34427
Beyoğlu / İstanbul
T: 0 212 334 50 54
F: 0 212 334 50 35

Adana
T: 0 322 459 59 80

Ankara
T: 0 312 441 75 22

Antalya
T: 0 242 322 20 90

Bursa
T: 0 224 225 40 30

Diyarbakır
T: 0 412 229 09 00

İzmir
T: 0 232 463 12 00

Malatya
T: 0 422 504 50 54

Trabzon
T: 0 462 229 06 91

02.08.2021

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Anel İş Merkezi, Saray Mah. Site Yolu Cad. 5/4
Ümraniye / İstanbul

Konu: Rüşhan haklarının tamamının kullanılmasına dair taahhütname

Anel Elektrik Proje Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin 400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 200.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 65.000.000 TL (%32,50 oranında) artırılarak 265.000.000 TL'ye çıkarılması kapsamında ihraç edilecek 65.000.000 TL nominal değerli paylar için tarafımda Şirket sermayesinde sahip olduğum 40.343.346,87 TL nominal değerli 40.343.346,87 adet A grubu, imtiyazlı, hamiline yazılı ve 48.348.966,78 TL nominal değerli 48.3648.966,78 adet B grubu, imtiyazsız, hamiline yazılı olmak üzere toplamda 88.692.313,65 TL nominal değerli 88.692.313,65 adet paylar karşılığında rüşhan haklarının tamamını kullanacağımı ortaklığınıza karşı kabul, beyan ve taahhüt ederim.

Rıdvan CELİKEL

