

**SERMAYE PİYASASI KURULU**

**ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI  
TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ PAYLARININ HALKA ARZINDA  
KULLANILACAK İZAHNAMEDİR**

2012

16 Temmuz 2012



  
Gedik Yatırım  
Menkul Değerler A.Ş.

1

  
ulaşlar TURİZM YATIRIMLARI  
VE DAY. TÜK. MAL. TIC. PAZ. A.Ş.  
A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok.  
No: 3/4 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91  
Başkent Vergi Dairesi: 887 003 25 92

**Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama  
Anonim Şirketi'nden**

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 9.157.000 TL'den 11.157.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 2.000.000 TL ve mevcut ortaklardan Yılmaz ULAŞ'ın sahip olduğu 1.000.000 TL ve Anadolu Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu 500.000 TL olmak üzere toplam 3.500.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahnamedir.

Söz konusu paylar, Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 4'üncü maddesi uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 1.7.2012 tarih ve 73/2012 sayı ile kayda alınmıştır. Ancak kayda alınma ortaklığımızın ve paylarının Kurul veya kamuca tekeffülü anlamına gelmez.

SPKn uyarınca, izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmasından ihraççılar sorumludur. Ancak, kendilerinden beklenen özeni göstermeyen aracı kuruluşlara da zararın ihraççılara tazmin ettirilemeyen kısmı için müracaat edilebilir. Bağımsız denetim kuruluşları ise, denetledikleri finansal tablo ve raporlara ilişkin olarak hazırladıkları raporlardaki yanlış ve yanıltıcı bilgi ve kanaatler nedeniyle doğabilecek zararlardan hukuken sorumludur.

İzahname ve eklerinde yer alan bilgilerin gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmasından aşağıda unvanları belirtilen kuruluşlar ile bu kuruluşları temsile yetkili kişiler sorumludur:

Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş. ve halka arzda aracı kurum olarak yer alan Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. izahname ve eklerinin tamamından, Akademik Bağımsız Denetim Danışmanlık ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. izahname ekinde yer alan ve izahname içerisinde yer alan finansal bilgilerin kaynağı olan 31.12.2011, 31.12.2010, 31.12.2009 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporlarından sorumludur.

**Yatırımcılara Uyarı:**

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

16 Temmuz 2012





## I. BORSA GÖRÜŞÜ:

"Borsamız Yönetim Kurulu'nun 05.07.2012 tarihli toplantısında,

A) Şirket İMKB Kotasyon Yönetmeliğinin 13/(c) maddesinde yer alan şartları sağlayamadığından, Şirket paylarının Borsa kotuna alınamayacağı, yapılan ilgili pazarda işlem görme başvurusunun İMKB İkinci Ulusal Pazar Esasları Genelgesi çerçevesinde değerlendirilmesi sonucunda, Şirketin Genelgenin III. Maddesinin (b) fıkrası dışındaki şartları sağladığı, halka arz sonuçlarının incelenmesinden sonra söz konusu maddede yer alan "Ortaklığın halka arz edilen hisse senetlerinin piyasa değeri ile bu hisse senetlerinin ödenmiş veya çıkarılmış sermayeye oranının sırasıyla en az 6.100.000 TL ve %15 olması ya da 12.200.000 TL ve %5 olması" şartını da sağlaması halinde, Borsa Yönetim Kurulunca verilecek kararla Şirket paylarının Borsamızın İkinci Ulusal Pazarı'nda işlem görebileceği,

B) Şirketin halka arz edilecek 3.500.000 TL nominal değerli paylarının, 1 TL nominal değere tekabül eden beher pay için 1,90 TL fiyattan, Borsamız Pay Piyasası Müdürlüğü tarafından çıkarılan 30/12/2011 tarihli ve 385 sayılı Genelgede belirlenen esaslar çerçevesinde "Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış" yöntemiyle 2 (iki) gün süre ile satışa sunulması, ikincil piyasa işlemlerinin Borsa Yönetim Kurulunca verilecek işlem görme kararından sonra başlaması,

C) Kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde, Şirketin kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tabi oldukları mevzuata uygun olduğuna dair Sözen Avukatlık Bürosu tarafından hazırlanan 26/06/2012 tarihli hukukçu raporunun izahname ekinde yer alması,

Ç) Ayrıca, Kurulunuza iletilecek Borsamız görüşünden sonra gelmek üzere, "İşbu İMKB görüşü, Menkul Kıymetler Borsalarında Üyeliğe ve Kotasyona İlişkin Yönetmeliğin 5 inci maddesinde yer alan "...Borsa kotuna alıp almama konusunda yetkili merci, borsaların yönetim kurullarıdır." hükmü gereğince İMKB Yönetim Kurulunun vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu İMKB Görüşü'ne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle İMKB'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır." ifadesinin eklenmesi

hususlarının Kurulunuza iletilmesine karar verilmiştir."

## II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

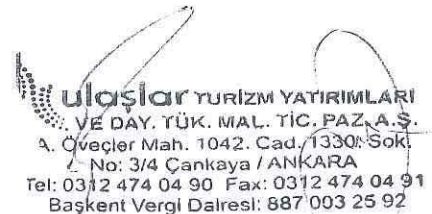
Yoktur.

16 Temmuz 2012



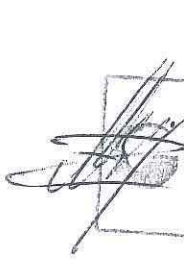
  
GEDİK Yavuz  
Menkul Değerler A.Ş.

3

  
ulaşlar TURİZM YATIRIMLARI  
VE DAY. TÜK. MAL. TIC. PAZ. A.Ş.  
A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok.  
No: 3/4 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91  
Başkent Vergi Dairesi: 887 003 25 92


## İÇİNDEKİLER

1. ÖZET .....	5
2. RİSK FAKTÖRLERİ .....	26
3. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER .....	38
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER .....	59
5. MEVCUT SERMAYE VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI HAKKINDA BİLGİLER .....	61
6. YÖNETİM VE ORGANİZASYON YAPISINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	65
7. GRUP HAKKINDA BİLGİLER .....	75
8. İLİŞKİLİ TARAF VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER .....	75
9. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER .....	77
10. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARI .....	102
11. ORTAKLIĞIN FON KAYNAKLARI .....	111
12. GEÇMİŞ DÖNEM FİNANSAL TABLO VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI .....	116
13. ORTAKLIĞIN PROFORMA FİNANSAL BİLGİLERİ .....	117
14. KAR PAYI DAĞITIM ESASLARI .....	117
15. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ .....	118
16. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI .....	118
17. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER .....	121
18. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER .....	122
19. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER .....	122
20. EKLER .....	123

  
**GEDİK Yatırım**  
Menkul Değerler A.Ş.

16 Temmuz 2012



  
**Yulaşlar TURİZM YATIRIMLARI**  
VE DAY. TÜK. MAL. TİC. PAZ. A.Ş.  
A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok.  
No: 3/4 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91  
Başkent Vergi Dairesi: 887 003 25 92



## KISALTMA VE TANIMLAR

Akademik Bağımsız Denetim Danışmanlık ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	"Akademik Bağımsız Denetim A.Ş."
Ankara İş Adamları ve Sanayicileri Derneği	"ANKİSAD"
Anadolu Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	"Anadolu G.S.Y.O. A.Ş."
Amerikan Doları	"USD"
Asker Alma Dairesi Başkanlığı	"ASAL"
Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş.	"Şirket", "Ortaklık", "Ulaşlar veya Ulaşlar A.Ş."
Gayri Safi Yurt İçi Hasıla	"GSYİH"
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	"GEDİK Yatırım"
İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.	"Takasbank"
İstanbul Menkul Kıymetler Borsası	"İMKB veya "Borsa"
Kamuyu Aydınlatma Platformu	"KAP"
Kara Kuvvetleri Komutanlığı	"KKK"
Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.	"MKK"
T.C. Milli Savunma Bakanlığı	"MSB"
Sermaye Piyasası Kanunu	"SPKn"
Sermaye Piyasası Kurulu	"SPK", "Kurul"
Türkiye Büyük Millet Meclisi	"TBMM"
Türk Lirası	"TL"
Türk Silahlı Kuvvetleri	"TSK"
Türk Ticaret Kanunu	"TTK"
Türk Ticaret Sicil Gazetesi	"TTSG"
Madde	"Md"
6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu	"Yeni TTK"
Türkiye Cumhuriyeti Kanunları	"TCK"
Uluslararası Finansal Raporlama Standartları	"UFRS"
World Travel & Tourism Council	"WTTC"

### 1. ÖZET

Bu bölüm izahnamenin özeti olup, sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

#### 1.1. Ortaklık Tarihçesi Gelişimi ve Faaliyetleri:

Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret ve Pazarlama A.Ş. 1985 yılında "Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret ve Pazarlama A.Ş." unvanıyla Ankara Ticaret Sicil Memurluğu'nda 58459 sicil numarası ile tescil ve ilan olunmuştur.

Ortaklık 19.07.2011 tarih ve 7861 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan ve tescil olduğu üzere unvanını "Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş." olarak değiştirmiştir.



5





Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş. elektrikli, elektriksiz ev aletleri dikiş-nakiş makineleri, halı, battaniye, yatak, beyaz eşya olarak nitelenen dayanıklı tüketim malzemelerinin ve bu malların yedek parçalarının alımı, satımı ve pazarlaması ile turizm alanında yurtiçinde otel işletmeciliği konularında faaliyet göstermektedir.

Şirket'in merkezi Aşağı Öveçler Mahallesi 1042. Cadde 1330 Sokak No:3/4 Çankaya Ankara'dır. Şirket'in, 27 yıldır kendi mülkiyetinde olan 170 m<sup>2</sup>'lik İstinye Sokak No:12 Aydınlikevler Altındağ Ankara adresinde ve 5 yıldır kiralık olan Eskişehir Yolu 7. Km CEPA Alışveriş Merkezi Kat:2 No:11 Çankaya Ankara adresinde ağırlıklı olarak BEKO markalı ürünler olmak üzere yerli ve yabancı markalı dayanıklı tüketim malzemeleri satışını yaptığı iki adet şubesi ile Meydan Mevkii Vatan Caddesi No:1 Mahmutlar, Alanya Antalya adresinde "Club Hotel Ulaşlar" adıyla faaliyet gösteren bir turizm işletmesi bulunmaktadır. Şirket, 1994 yılından itibaren turizm sektöründe yatırıma yönelmiştir. Yaklaşık 2.000 m<sup>2</sup> açık alan, 4.000 m<sup>2</sup>'si kapalı alanı olan, üç yıldızlı Club Hotel Ulaşlar'ı 1997 yılında hizmete açarak 125 oda, 41 suit, 466 yatak kapasitesi ile turizm sektöründe faaliyetlerini devam ettirmektedir.

Rusya, Polonya, Almanya, Beyaz Rusya, Kazakistan, Kosova, İrlanda, Hollanda vb. gibi birçok ülkeden gelen ziyaretçileri ağırlamaktadır.

Sektörde faaliyet gösteren tur şirketlerinden 2012 sezonu için ODEON, TEZ TUR, ANEX TUR, TREK TRAVEL INTERNATIONAL, ve FİT TURİZM ile kontenjan sözleşmesi imzalanarak çalışılmaktadır.

Şirket, 2012 yılının ikinci yarısında dayanıklı tüketim malları pazarlama ve satış faaliyetini azaltmayı ve turizm yatırımlarına ağırlık vermeyi planlamaktadır. Bu amaçla Şirket'in Cepa Alışveriş Merkezindeki Beko bayiliğinin yapıldığı mağazasının 31.08.2012 tarihinde dolacak olan kira sözleşmesi yenilememiş ve bu tarihte tahliye yapılmasına karar vermiştir. Stoklar artırılmayıp, satış yapılarak stokların eritilmesine çalışılmaktadır. Kalan stok olursa Aydınlikevler/Ankara'deki yine Beko bayiliğinin yapıldığı mağazasına sevk edilecektir. Tahliye sonucunda mağazanın kiralama sürecinde verilen 49.630 USD Şirket hesaplarına aktarılacaktır. Cepa AVM 'nin tahliyesi sonucunda Arçelik A.Ş. ve Mağaza sahibi Üstünçelik A.Ş.'ne Şirketçe ödenmesi gereken bir tazminat bulunmamaktadır. Şirket Yönetim Kurulu tarafından alınmış bir karar olmamakla birlikte Aydınlikevler mağazasının da 2013 yılı ikinci çeyreğine kadar kapatılarak dayanıklı tüketim malları pazarlama ve satış faaliyetinin sonlandırılması planlanmaktadır.

Şirket 06.03.2012 tarihindeki genel kurul toplantısında sermayesini 8.700.000 TL'den 9.157.000 TL'ye çıkartarak, artırılan sermayenin 450.000 TL nominal değerli kısmını Anadolu Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye, 6.000 TL'lik kısmını Aslan Yeşilyurt'a ve 1.000 TL'lik kısmını Sadık Kurada'ya satmıştır. Şirket'in işbu Genel Kurul kararı 26.03.2012 tarihindeki 8034 no'lu T.T.S.G.'nin 282, 283, 284 ve 285'inci sayfalarında ilan edilmiştir.

Şirket'in kendisine ait T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan tescilli "CLUB OTEL ULAŞLAR" markası vardır. Ulaşlar, Ankara Ticaret Odası ve Alanya Turistik İşletmeciler Derneği üyesidir.

16 Temmuz 2012



Ulaşlar TURİZM YATIRIMLARI  
VE DAY. TÜK. MAL. TIC. PAZ. A.Ş.  
A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok.  
No: 3/4 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91  
Başkent Vergi Dairesi: 887 003 25 92



Bununla birlikte Şirket turizm sektöründe yeni yatırımlarla büyümeyi planlamaktadır. Şirket, 2014 yılında faaliyete geçirilmek üzere dört yıldızlı 250 odalı ikinci bir tesis alımını ve 2016 yılında da yine dört yıldızlı 250 odalı üçüncü bir tesisin kiralamasını planlamaktadır.

## 1.2. Risk Faktörleri:

Risk faktörleri, Ortaklığın içine bulunduğu sektöre, faaliyetlerine, ihraç edilen paylara ilişkin ve finansal risklerden oluşmaktadır.

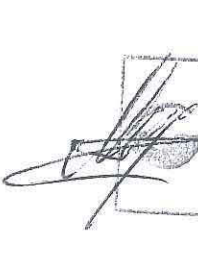
### 1.2.1. Sektöre İlişkin Riskler:

#### Turizm sektörü için;

- Küresel ekonomide yaşanacak sıkıntıların sektör faaliyetlerini negatif etkilemesi riski vardır.
- Rakip ülkelerin turizm sektöründe fiyat kırmasının sektörü olumsuz etkilemesi riski vardır.
- Döviz kuru dalgalanmalarından olumsuz yönde etkilenmektedir, kurda yaşanan dalgalanmalar sektörde yapılacak anlaşmalara dönük belirsizliğe sebep olmaktadır. Şirketin turizm sektöründeki gelirleri döviz üzerinden, maliyetleri Türk Lirası cinsindedir. Bu yüzden kur değişimlerinin satışlar ve dönem karına etkileri büyüktür.
- Ortalama fiyatların komşu ülkelere kıyasla daha düşük seviyede olması ve piyasadaki çok sayıda firma arasında yüksek seviyede fiyat rekabeti olması risk oluşturmaktadır.
- Sektörde nispeten küçük ölçekli şirketlerde rastlanan kayıt dışı işlemler rekabet açısından risk oluşturmaktadır.
- Türkiye'de ya da bölgede yaşanacak olası siyasi belirsizliklerin, savaş, terör olaylarının yabancı ziyaretçi sayısını düşürme riski bulunmaktadır.

#### Dayanıklı Tüketim Malları sektörü için;

- Küresel ekonomide yaşanacak sıkıntıların, tüketiciyi öncelikli olarak dayanıklı tüketim malları yerine temel ihtiyaçlarını gidermeye yöneltmesi sektör faaliyetlerini negatif etkilemektedir.
- Dayanıklı tüketim malları sektöründe global şirketlerin iç pazara girmesiyle oluşacak zorlu rekabet koşullarının satışları olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.
- Türkiye nüfusunun büyük çoğunluğunun düşük gelir düzeyine sahip olması dayanıklı tüketim mallarını değiştirmek yerine, mümkün olduğunca uzun süre kullanmaya yönelmesinin negatif etkileri vardır.
- İnşaat sektöründeki gelişim, dayanıklı tüketim malları sektörünü de olumlu etkilemektedir. Ancak inşaat sektöründe yaşanacak olası sıkıntılar, dayanıklı tüketim malları sektörünü de negatif etkileme riski bulunmaktadır.
- Teknolojik gelişmeler ve tüketici tercihlerinin değişmesi nedeniyle dayanıklı tüketim ürünlerinin hızla değişmesinin stok değer düşüklüğü yaratma riski bulunmaktadır.

  
GEDİK Yatırım  
Menkul Değerler A.Ş.

16 Temmuz 2012



  
ulaşlar TURİZM YATIRIMLARI  
VE DAY. TÜK. MAL. TİC. PAZ. A.Ş.  
A/ Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330/Sok.  
No: 3/4 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91  
Başkent Vergi Dairesi: 887 003 25 92



### 1.2.2. Ortaklığa ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler:

Turizm Sektörü'ne ve Dayanıklı Tüketim Malları Sektörü'ne ilişkin;

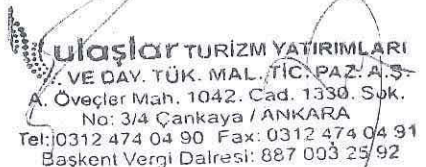
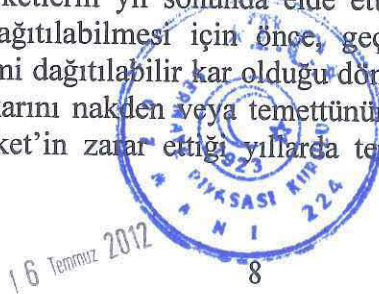
- Şirketin müşterilerinin bir kısmının ödeme güçlerini kaybetmesi sonucu bazı tahsilatların yapılamama ihtimali vardır.
- Tahmin edilemeyen ekonomik gelişmelerin olası etkilerinin şirket üzerindeki yansımaları olabilir.
- Döviz kurlarında yaşanabilecek önemli dalgalanmaların şirketin faaliyet sonuçlarını negatif etkileme ihtimali vardır.
- Büyük teknoloji marketlerinin büyük şehirlerde yoğunlaşması sebebiyle artan rekabet sonucu kar marjlarındaki büyük düşüşler risk oluşturmaktadır. Şirket bu riski azaltmak için beyaz eşya operasyonunu azaltma ve sonlandırmayı planlamaktadır. Ortaklığın Dayanıklı Tüketim Malları sektöründeki faaliyetlerini sonlandırmasıyla ortaklık tek sektöre bağlı hale gelecek ve faaliyet riski artacaktır.
- Ortaklık bilançosunun önemli bir bölümünü Maddi Duran Varlıklar oluşturmaktadır (2012/3 dönemine ait finansallarda Toplam Kaynakların %74'ünü Maddi Duran Varlıklar oluşturmaktadır.) Bu varlıklarda oluşacak olası değer düşüklükleri Ortaklık Özkaynaklarını önemli derecede etkileme riski taşımaktadır.
- Ortaklığın asıl faaliyet konusunun turizm olması ve sadece bir otelinin olması risk oluşturmaktadır.
- Ortaklık gelirlerinin, turizm sektörünün dönemselliğinden dolayı etkilenme riski vardır.
- Halka arzdan elde edilecek fonun bir kısmı ile yapılacak mevcut üç yıldızlı otelin renovasyon çalışması sonunda otel dört yıldızlı olamayabilir.
- Ortaklığın menfi tespit davası nedeniyle ayrılmayan karşılık tutarının daha sonra ayrılması gerekmesi durumunda Şirket'in zarara uğrama riski bulunmaktadır.
- Şirket'in sahip olduğu otelde ek yataklar nedeniyle turizm işletme belgesinde yer alan yatak sayısından fazla kapasite bulunmaktadır. İlgili Bakanlık tarafından söz konusu fazla kapasitenin kullanımının engellenmesi Şirket'in satış gelirlerinde azalmaya neden olabilir.
- Şirket'in yasal kayıtlarının geçmişte doğru tutulmaması nedeniyle ileride kamu otoriteleri tarafından Şirket hakkında yaptırım uygulanabilir.
- Şirket'in ileride yapmayı planladığı otel yatırım kararları gerçekleşmeyebilir.
- Alacaatlı/Yenimahalle/Ankara adresindeki şirket gayrimenkulü için gereken izin ve belgeleri (yapı ruhsatı, aplikasyon krokisi, çap, vb) bulunmakta olup, yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

### 1.2.3. İhraç Edilen Paylara İlişkin Riskler:

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

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

Kar payı (temettü geliri) şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Kar payı dağıtılabilmesi için önce, geçmiş yıllar zararının kapatılması gerekmektedir. Şirket yönetimi dağıtılabilir kar olduğu dönemlerde genel kurul onayı ile kar dağıtabilir. Borsa şirketleri karını nakden veya temettünün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket'in zarar ettiği yıllarda temettü geliri dağıtılamaz. Ayrıca,





Şirket'in yeterli karı olmayabilir veya karını Şirket bünyesinde tutup, dağıtmamaya karar verebilir.

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

Şirket payları herhangi bir örgütlü piyasada işlem görmüyor olup, ilk defa İMKB'de halka arz edilecektir. Satılacak payların halka arz fiyatı Şirket tarafından belirlenecektir ve bu fiyat arz sonrası İMKB'de oluşacak fiyattan farklılık gösterebilir. Ayrıca paylar ihraç edildikten sonra, ekonomideki ve/veya Şirket'in mali yapısındaki gelişmelere bağlı olarak, payların fiyatı piyasada belirlenecektir.

Halka arzdan sonra ilgili payların İMKB'de işlem görmesinden itibaren, mevcut ortakların 180 gün süreyle pay satmama taahhüt süresinin bitiminde ortaklar pay satabilirler.

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

Fiyat tespit raporundaki varsayımların (otel yatırımları vb.) gerçekleştirilmesi veya gerçekleştirilmemesi Şirket pay fiyatlarının halka arz sonrasında seyrini etkileyeceğinden hareketle, yatırımcılar tarafından gerçekleştirilecek yatırım kararlarının söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından verilmesi gerekmektedir.

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

#### **1.2.4. Finansal Riskler:**

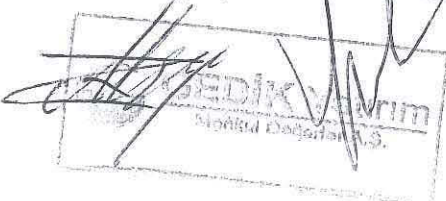
##### **Sermaye Riski:**

Ortaklığın sermaye yapısı, kısa ve uzun vadeli kredileri içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye (geçen dönem yıl karları ve kardan kısıtlanmış yedekler de dahil olmak üzere) kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in sahip olduğu gayrimenkullerinin yeniden değerlendirilmesi sonucu oluşan maddi duran varlık değer artış fonunun bir kısmı sermayeye eklenmiş olup, bu değerlerin düşmesi özkaynaklarda azalmaya neden olabilir. Şirket, sermaye yeterliliğini, borç/özsermaye oranını kullanarak izlemektedir.

Şirket'in sermaye yeterliliğini gösteren borç/özsermaye oranı, 2009 yılı 12 aylık finansal tablosunda %52, 2010 yılı 12 aylık finansal tablosunda %26 seviyesine gerçekleşmiştir. Aynı oran 2011 yılında %26 seviyesindedir.

2012 yılı 3 aylık finansallarda Borç/Toplam Sermaye Oranı % 22 seviyesindedir.

Şirket yönetimi, mevcut borçların yönetilebilmesi için daha yüksek tutarda karlılık ve özkaynak düzeyine ulaşmayı hedeflemektedir. Şirket'in cari dönem sermaye risk yönetimi stratejisi, önceki dönemlere göre farklılık arz etmemektedir.

  
MUTLUK YATIRIM  
Menkul Değerler A.Ş.

16 Temmuz 2012 9

  
Ulaşlar TURİZM YATIRIMLARI  
VE DAY. TÜK. MAL. TİC. PAZ. A.Ş.  
A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok.  
No: 3/4 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91  
Başkent Vergi Dairesi: 887 003 25 92



### **Kredi Riski:**

Şirket finansal araçları elinde bulundurarak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır.

2012 yılı 3 aylık mali tablolarında, kredi riskine maruz kaldığı 1.076.835 TL Diğer Taraf Ticari Alacağı, 678.005 TL İlişkili Taraf Alacağı, 21.897 TL Diğer Alacağı, 657.935 TL Banka Mevduatları bulunmaktadır.

Şirketin 2011 yılı 12 aylık mali tablolarında, kredi riskine maruz kaldığı 1.169.289 TL Diğer Taraf Ticari Alacağı, 662.044 TL İlişkili Taraf Alacağı, 21.352 TL Diğer Taraf Alacağı, 737.745 TL Banka Mevduatları ve 1.677 TL Finansal Yatırımları bulunmaktadır.

Şirketin 2010 yılı 12 aylık mali tablolarında, kredi riskine maruz kaldığı 1.126.197 TL Diğer Taraf Ticari Alacağı, 2.777.318 TL İlişkili Taraf Alacağı, 16.302 TL Banka Mevduatları ve 2.466 TL Finansal Yatırımları bulunmaktadır.

Şirketin 2009 yılı 12 aylık mali tablolarında ise, kredi riskine maruz kaldığı 711.700 TL Diğer Taraf Ticari Alacağı, 2.349.341 TL İlişkili Taraf Alacağı, 18.211 TL Banka Mevduatları ve 2.213 TL Finansal Yatırımları bulunmaktadır.

### **Likidite Riski:**

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir.

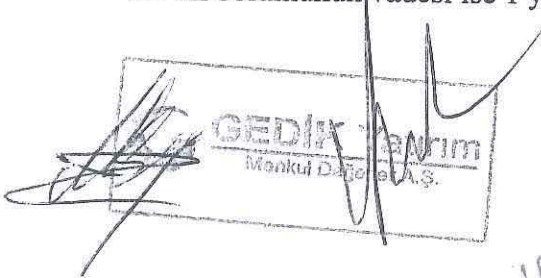
Şirketin kredi kullandığı banka tarafından kredinin geri çağırılması durumunda kredi karşılığı verilen teminatın satılması durumu ortaya çıkacaktır.

Şirketin 2012 yılı 3 aylık mali tablolarında toplam borçlarının 777.462 TL'lik bölümünün vadesi 1-3 ay arasındadır, 1.193.745 TL'lik bölümünün vadesi 3-12 ay arasındadır, 1.814.285 TL'lik bölümünün vadesi 1 yıl ve üzerindedir.

2011 yılı 12 aylık finansal tablolarında Şirketin toplam borçlarının 1.097.575 TL'lik bölümünün vadesi 1-3 ay arasındadır, 1.531.539 TL'lik bölümünün vadesi 3-12 ay arasındadır, 1.848.436 TL'lik bölümünün vadesi 1 yıl ve üzerindedir.

2010 yılı 12 aylık finansallarında Şirketin toplam borçlarının 1.620.125 TL'lik bölümünün vadesi 1-3 ay arasındadır, 2.078.698 TL'lik bölümünün vadesi 3-12 ay arasındadır, 267.080 TL'lik bölümünün vadesi ise 1 yıl ve üzerindedir.

2009 yılı 12 aylık finansallarında Şirketin toplam borçlarının 606.172 TL'lik bölümünün vadesi 1-3 ay arasındadır, 1.486.208 TL'lik bölümünün vadesi 3-12 ay arasındadır, 1.860.990 TL'lik bölümünün vadesi ise 1 yıl ve üzerindedir.

  
GEDİK MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Menkul Değerler A.Ş.



16 Temmuz 2012

  
Ulaşlar TURİZM YATIRIMLARI  
VE DAY. TÜK. MAL. TİC. PAZ. A.Ş.  
A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330 Sok.  
No: 3/4 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91  
Başkent Vergi Dairesi: 887 003 25 92



### Piyasa Riski:

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, yabancı para riski ve faiz oranı riskidir.

### Yabancı Para Riski:

Kur riski, Şirket'in Amerikan Doları ve Euro yabancı para borç ve varlıklara ayrıca yabancı para cinsinden gelirlere sahip olmasından kaynaklanmaktadır. Ayrıca Şirket'in yaptığı işlemlerden doğan kur riski vardır.

Şirket, faaliyetlerinden kaynaklanan döviz yükümlülüklerini türev finansal araç kullanarak hedge etmemektedir.

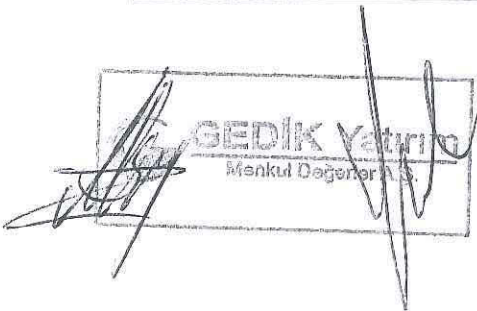
Şirketin 2012 yılı 3 aylık mali tablolarında net yabancı para yükümlülüğü 965.925 ABD Dolar'ı, 100.000 Avro'dur.

Şirketin 2011 yılı 12 aylık mali tablolarında net yabancı para yükümlülüğü 975.891 ABD Dolar'ı, 100.000 Avro'dur. (2010 12 aylık; 1.160.818 ABD Doları, 100.000 Avro. 2009 12 aylık; 1.371.122 ABD Doları, 6 Avro'dur.)

### Faiz Oranı Riski:

Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin finansal araçların veya borçlarının gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur.

Faiz Pozisyonu Tablosu (TL)				
	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2012	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2011	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2010	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2009
<b>Sabit Faizli Finansal Araçlar</b>				
Finansal Varlıklar	501.572	703.437	-	-
Finansal Yükümlülükler	182.294	212.168	142.430	25.000
<b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b>				
Finansal Varlıklar	-	-	-	-
Finansal Yükümlülükler	2.500.549	2.675.569	2.245.594	2.151.494

  
GEDİK Yatırım  
Menkul Değerler A.Ş.



  
Ulaşlar TURİZM YATIRIMLARI  
VE DAY. TÜK. MAL. TİC. PAZ. A.Ş.  
Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok.  
No: 3/4 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91  
Başkent Vergi Dairesi: 887 003 25 92



16 Temmuz 2012



### 1.3. Ortaklığın Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri, Üst Yöneticileri ile Bağımsız Denetim Kuruluşu Hakkında Temel Bilgiler:

Ortaklığın Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu aşağıda verilmektedir.

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Adresi	Ortaklıkta Son 5 Yıl Üstlendiği Görevler	Sermaye	
					(TL)	(%)
Yılmaz Ulaş	Y.K. Başkanı	Emekli Memur	Aşağı Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330 Sok. No:3/4 Çankaya Ankara	Y.K. Başkanı	1.250.000	13,65
Tevfik Meftun Ulaş	Y.K. Başkan Yrd., Genel Müdür	Serbest Meslek	Aşağı Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330 Sok. No:3/4 Çankaya Ankara	Y.K. Başkan Yrd.	2.200.000	24,03
Tevfik Mutlu Ulaş	Y.K. Başkan Yrd. Genel Müdür Yrd.	Serbest Meslek	Aşağı Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330 Sok. No:3/4 Çankaya Ankara	Y.K. Başkan Yrd.	2.200.000	24,03
Özdemir Uçar	Y.K. Üyesi	Serbest Meslek	Aşağı Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330 Sok. No:3/4 Çankaya Ankara	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Aslan Yeşilyurt	Y.K. Üyesi	Emekli Memur	Eymir Mahallesi TOKİ Küme Evleri Eymir Mah. 292K/3 Gölbaşı Ankara	-	6.000	0,07
Sadık Kurada	Y.K. Üyesi	Emekli Memur	Prof.Dr.Ahmet Taner Kışlalı Mah. Selçuk (Oyak 5) Sok. No:9/4 Yenimahalle Ankara	-	1.000	0,01
Ahmet Akbaba	Denetçi	Serbest Meslek	Cihan Sokak 29/22 Sıhhiye Çankaya/Ankara	-	-	-

Ortaklık üst yönetiminde, Tevfik Meftun Ulaş pazarlamadan ve Tevfik Mutlu Ulaş ise satıştan sorumludur. Cüneyt Ulaş otel müdürüdür.

Mankun Değirgen A.Ş.

16 Temmuz 2012 12

**ulaşlar** TURİZM YATIRIMLARI  
VE DAY. T.Ü.K. MAL. TİC. PAZ. A.Ş.  
A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok.  
No: 3/4 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91  
Başkent Vergi Dairesi: 887 003 25 92

Ortaklığın bağımsız denetim kuruluşu, Akademik Bağımsız Denetim Danışmanlık ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'dir. Sorumlu ortak baş denetçisi Hasan Kaval'dır.

#### 1.4. İhraca İlişkin Özet Veriler ve Tahmini Halka Arz Takvimi:

Ortaklığın çıkarılmış sermayesinin 9.157.000 TL'den 11.157.000 TL'ye artırılması nedeniyle, mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak 2.000.000 TL ile mevcut ortaklardan Yılmaz Ulaş'ın sahip olduğu 1.000.000 TL ve Anadolu Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu 500.000 TL olmak üzere toplam 3.500.000 TL'lik nominal değerli 3.500.000 adet hamiline yazılı C grubu paylar halka arz edilecektir.

Nakit karşılığı artırılan sermayeyi temsilen ihraç edilecek paylar ile ilgili bilgiler;

Pay Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Pay Sayısı	Nominal Değerleri Toplamı (TL)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
C	Hamiline	1 (Bir)	2.000.000	2.000.000	17,93
		<b>Toplam</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>17,93</b>

Ortak satışı yoluyla ihraç edilecek paylar ile ilgili bilgiler;

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Pay Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Pay Sayısı (Adet)	Toplam Nominal Değer (TL)	Halka Arz Öncesi Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
Yılmaz Ulaş	C	Hamiline	1,00	1.000.000	1.000.000	10,92	8,96
Anadolu Girişim Sermayesi Y.O.A.Ş.	C	Hamiline	1,00	500.000	500.000	5,46	4,48
<b>Toplam</b>		<b>Hamiline</b>	<b>1,00</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>16,38</b>	<b>13,44</b>

Satış, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından "Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış" yöntemi ile İMKB Birincil Piyasa'da "sermaye artırımı" ve "ortak satışı" şeklinde gerçekleştirilecektir. Halka arz süresi 2 (iki) işgünüdür. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr) , [www.ulaslar.com.tr](http://www.ulaslar.com.tr) ve [www.gedik.com](http://www.gedik.com) adresinde ilan edilecek sirkülerde belirtilecektir.

İhraca ilişkin özet veriler:

  
GEDİK YATIRIM  
Menkul Değerler A.Ş.



  
ulaşlar TURİZM YATIRIMLARI  
VE DAY. T.Ü.K. MAL. T.İ.C. RAZ. A.Ş.  
A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok.  
No: 3/4 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91  
Başkent Vergi Dairesi: 887 003 25 92



İhracçı Şirket	Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş.
Aracı Kurum	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Halka Arz Öncesi Sermaye	9.157.000 TL
Halka Arz Sonrası Sermaye	11.157.000 TL
Halka Arz Edilecek Pay Nominal Değeri	3.500.000 TL
Sermaye Artırımı	2.000.000 TL
Ortak Satışı	1.500.000 TL
Halka Arz Oranı	% 31,37
Bir Payın Nominal Değeri	1,00 TL
Halka Arz Fiyatı	1,90 TL
Satış Yöntemi	İMKB Birincil Piyasa'da Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış
Satış Süresi	2 iş günüdür. Sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri sirkülerde ilan edilecektir.
Taahhüt	Şirket'in mevcut ortakları, payların işlem görmeye başlamasından itibaren 180 gün süreyle tedavülü artırıcı nitelikte ilave pay satışı yapmayacaklardır.  Şirket, payların işlem görmeye başlamasından itibaren 180 gün süreyle tedavülü artırıcı nitelikte bedelli sermaye artırımı yapmayacaktır.
İşlem Göreceği Pazar	İMKB Yönetim Kurulu'nun uygun görmesi kaydıyla İMKB İkinci Ulusal Pazar
Tahsisat	Yok
Ek Satış	Yok
Fiyat İstikrarı Sağlayıcı İşlemler	Planlanmıyor


1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı 1,90 TL belirlenmiştir. Değerleme raporu satış başlamadan en az 2 iş günü önce [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr) adresinde ayrıca [www.gedik.com](http://www.gedik.com) ve [www.ulaslar.com.tr](http://www.ulaslar.com.tr) adresinin "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde yayınlanacaktır.

#### Tahmini Halka Arz Takvimi;

SPK ve İMKB'ye Başvuru Tarihi	:	Mayıs 2012
SPK Halka Arz İzin Tarihi	:	Temmuz 2012
Halka Arz Tarihi	:	Temmuz 2012
İMKB Kotasyonu	:	Temmuz 2012
İMKB'de İşlem Görme	:	Temmuz 2012

#### 1.5. Seçilmiş Finansal Bilgiler, Finansal Tablolara İlişkin Özet Veriler ve Bunlara İlişkin Önemli Değişiklikler ile Sermaye Yapısı ve Borçluluk Durumu:

Şirketin Yurtiçi Satış Gelirleri 2011 yılında bir önceki yıla göre %20 gerileyerek 4.812.345 TL seviyesine düşmüştür. Ortaklığın Dayanıklı Tüketim Malları Satış Gelirinin 2011 yılında bir önceki yıla göre %32 gerilemesi, Yurtiçi Satış Gelirlerinin gerilemesinde etkili olmuştur.

  
Gedik Yatırım  
Menkul Değerler A.Ş.

16 Temmuz 2012



Ulaşlar TURİZM YATIRIMLARI  
VE DAY. TÜK. MAL. TIC. PAZ. A.Ş.  
A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok.  
No: 3/4 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91  
Başkent Vergi Dairesi: 887 003 25/92



Ortaklığın turizm faaliyetleri kapsamında otel gelirleri 2011 yılında bir önceki yıla göre %3 gerileyerek 2.498.271 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Ortaklığın Brüt Satış Karı 2011 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %19 azalarak 1.037.367 TL seviyesine gerilemiştir.

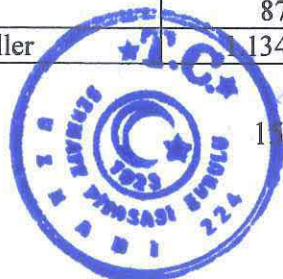
Şirketin 2012 yılı 3 aylık mali dönemde Net Satış Gelirleri %9 gerileyerek 510 431 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Satışların maliyetindeki gerilemenin etkisi ile Brüt Karı bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında %19 artarak 210.967 TL seviyesine ulaşmıştır.

Seçilmiş finansal bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmemiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	01.01.- 31.03.2012	01.01.- 31.03.2011	01.01.- 31.12.2011	01.01.- 31.12.2010	01.01.- 31.12.2009
Yurtiçi Satış Gelirleri	507.582	559.982	4.812.345	6.001.001	5.741.326
Dayanıklı Tüketim Malları	507.582	559.982	2.314.074	3.426.936	4.026.729
Otel Gelirleri	-	-	2.498.271	2.574.065	1.714.597
Diğer Gelirler	3.433	2.616	83.250	21.740	60.585
Toplam Gelirler	511.015	562.598	4.895.595	6.022.741	5.801.911
Satıştan İadeler (-)	(584)	(1.216)	(45.750)	(50.994)	(37.382)
Diğer İndirimler (-)	-	-	(1.011)	-	-
Satış Gelirleri (Net)	510.431	561.382	4.848.834	5.971.747	5.764.529
Satışların Maliyeti	(299.464)	(383.462)	(3.811.467)	(4.692.842)	(4.489.247)
Satılan Ticari Mal Maliyeti (-)	(299.464)	(383.462)	(2.110.128)	(3.228.997)	(3.432.744)
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	-	-	(1.701.339)	(1.463.845)	(1.056.503)
Ticari Faal. Brüt Karı	210.967	177.920	1.037.367	1.278.905	1.275.282
Faaliyet Karı	(197.053)	(72.568)	576.090	902.132	721.047
Net Dönem Karı/(Zararı)	(32.939)	(165.160)	37.881	562.855	409.676

Bilanço (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	01.01.- 31.03.2012	01.01.- 31.12.2011	01.01.- 31.12.2010	01.01.- 31.12.2009
Dönen Varlıklar	3.689.188	3.863.939	5.779.530	5.142.060
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.003.986	1.102.445	572.876	827.474
Finansal Yatırımlar	0	1.677	2.466	2.213
Ticari Alacaklar	1.076.835	1.169.289	1.126.197	711.700
Diğer Alacaklar	699.902	683.396	2.777.318	2.349.341
-Diğer Alacaklar	21.897	21.352	-	-
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	678.005	662.044	2.777.318	2.349.341
Stoklar	896.675	889.994	1.298.686	1.212.507
Diğer Dönen Varlıklar	11.790	17.138	1.987	38.825
Duran Varlıklar	15.482.046	15.616.127	14.248.565	1.933.612
Diğer Alacaklar	87.989	93.746	76.730	74.730
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	134.918	1.179.918	0	0

  
BEDİK YILMAZ  
Menkul Değerler



16 Temmuz 2012

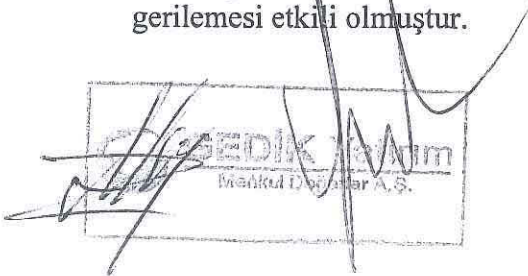
  
Ulaşlar TURİZM YATIRIMLARI  
VE DAY. TÜK. MAL. TİC. PAZ. A.Ş.  
A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok.  
No: 3/4 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91  
Başkent Vergi Dairesi: 887 003 25/92



Maddi Duran Varlıklar	14.256.007	14.339.074	14.171.835	1.857.949
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.132	3.389	0	933
Aktif Toplamı	19.171.234	19.480.066	20.028.095	7.075.672
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.981.745	2.680.251	3.698.823	2.116.450
Finansal Borçlar	832.409	1.079.943	2.162.258	387.495
Diğer Finansal Yükümlülükler	10.538	51.137	0	24.070
Ticari Borçlar	851.276	1.237.607	1.423.515	1.626.293
-Satıcılara Borçlar	851.276	1.237.607	1.423.515	1.626.293
Diğer Borçlar	69.462	107.113	56.329	54.386
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	218.060	204.451	56.721	24.206
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.087.256	3.111.813	1.923.840	1.938.273
Finansal Borçlar	1.814.285	1.848.436	267.080	1.860.990
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	66.396	49.056	51.640	23.578
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	1.206.575	1.214.321	1.605.120	53.705
Özsermaye	14.102.233	13.688.002	14.405.432	3.020.949
Ödenmiş Sermaye	9.157.000	8.700.000	115.000	75.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	-	-	1.225.066	1.225.066
Özel Fonlar	-	-	-	40.000
Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	(18.543)	(6.256)	(10.689)	3.561
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışı	7.323.790	7.323.790	12.323.790	0
Özkaynaklar Muh. Gelir/Giderlerin Vergi Etkisi	(1.237.054)	(1.239.511)	(1.488.624)	(712)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	40.893	40.893	25.450	14.914
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	(1.130.914)	(1.168.795)	1.652.584	1.253.444
Net Dönem Karı	(32.939)	37.881	562.855	409.676
Pasif Toplamı	19.171.234	19.480.066	20.028.095	7.075.672
Satış Gelirleri (net)	507.582	4.848.834	5.971.747	5.764.529
Brüt Kar	210.967	1.037.367	1.278.905	1.275.282
Faaliyet Karı	(197.053)	576.090	902.132	721.047
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	(32.939)	102.352	707.780	514.026
Net Dönem Karı/(Zararı)	(32.939)	37.881	562.855	409.676
Hisse Başına Kazanç	-0,0037	1,5152	22,5142	16,3870

Ortaklığın 2011 yılı 12 aylık finansal tablolarında Dönen Varlıkları 3.863.939 TL, Duran Varlıkları 15.616.127 TL, Kısa Vadeli Yükümlülükleri 2.680.251 TL, Uzun Vadeli Yükümlülükleri 3.111.813 TL, Özkaynakları ise 13.688.002 TL değerindedir. 2012 yılı 3 aylık finansal sonuçlarında ise ortaklığın Dönen Varlıkları 3,689.188 TL, Duran Varlıkları 15.482.046 TL , Kısa Vadeli Yükümlülükleri 1.981.745 TL, Uzun Vadeli Yükümlülükleri 3.087.256 TL, Özkaynakları ise 14.102.233 TL değerindedir.

Ortaklığın 2012 yılı 3 aylık finansal sonuçlarında Toplam Kaynaklarının %10'unu oluşturan Kısa Vadeli Yükümlülüğü 1.981.745 TL seviyesindedir. Ortaklığın Kısa Vadeli Yükümlülükleri 2011 yılı 12 aylık finansal tablolarında, bir önceki yılın aynı dönemiyle kıyaslandığında %28 azalarak 2,7 milyon TL seviyesinde gerilemiştir. Bu gerilemede Ortaklığın Kısa Vadeli Finansal Borçlarının %50 azalarak 1,2 milyon TL seviyesine gerilemesi etkili olmuştur.

  
**ORTAKLIK**  
 İncekul Turizm Yatırımları A.Ş.



  
**ORTAKLIK**  
 İncekul Turizm Yatırımları A.Ş.  
 VE DAY. TÜK. MAL. TIC. PAZ. A.Ş.  
 A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok.  
 No: 3/4 Çankaya / ANKARA  
 Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91  
 Başkent Vergi Dalresi: 887 003 25 92



Ortaklığın 2012 yılı 3 aylık finansal sonuçlarında Toplam Kaynaklarının %16'sını oluşturan Uzun Vadeli Yükümlülükleri 3.087.256 TL seviyesindedir. Ortaklığın Uzun Vadeli Yükümlülükleri 2011 yılı 12 aylık finansal tablolarında bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında %62 artarak 3,1 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 2010 yılı Mali Tablolarında Ortaklığın 3,7 milyon TL Kısa Vadeli Yükümlülüğü, 1,9 milyon TL Uzun Vadeli Yükümlülüğü bulunmakta idi.

Ortaklığın Toplam Varlıkları 2012 yılı 3 aylık finansal sonuçlarında 19.171.234 TL seviyesindedir. Ortaklığın 2010 yılı 12 aylık finansal tablolarında 20.028.095 TL olan Toplam Varlıkları 2011 yılı 12 aylık finansal tablo sonuçlarında %3 küçülerek 19,5 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Bu küçülmede Ortaklığın Diğer Alacaklarının %75 gerileyerek 0,7 milyon TL seviyesine düşmesi etkili olmuştur. Ortaklığın Dönen Varlıklarındaki Diğer Alacakları bir önceki yılın aynı döneminde 2,7 milyon TL seviyesinde idi.

2009 yılında 2,1 milyon TL olan Kısa Vadeli Yükümlülükleri ortaklığın finansal borçlarındaki artışın etkisi ile 2010 yılında %75 artarak 3,7 milyon TL'ye ulaşmıştır. 2011 yılında ise finansal ve ticari borçlardaki gerileme sonucu Kısa Vadeli Yükümlülükler bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında %28 azalarak 2,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılı 3 aylık finansal tablolarında ortaklık 32.939 TL Net Dönem Zararı açıklamıştır.

Ortaklığın Özkaynakları 2009 yılında 3 milyon TL iken 2010 yılında %377 yükselerek 14,4 milyon TL'ye ulaşmıştır. 2011 yılında Ortaklığın Özkaynakları bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında, %5 gerileyerek 13,7 milyon TL seviyesine ulaşmıştır.

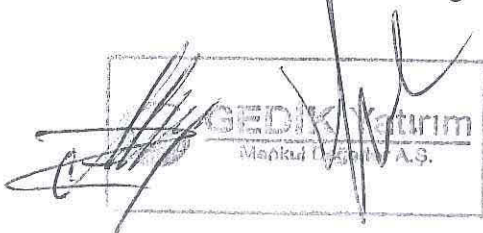
Şirket 2009 yılında 409.676 TL Net Kar açıklamışken, 2010 yılında Net Karı %37 artarak 562.855 TL olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılı Net Karı 37.881 TL seviyesindedir.

Cepa Alışveriş Merkezindeki mağazanın aylık cirosu 2012 yılının ilk üç ayında yaklaşık 116.500 TL'dir. Ayrıca mağaza için 6.250 TL'si amortismanına tabi tutulmuş toplam 25.000 TL özel maliyetler hesabı bulunmaktadır. Bu nedenle mağazanın kapatılmasıyla özel maliyetler hesabındaki bu tutar gider olarak yazılacaktır.

Şirketin 09.03.2012 tarihinde yaptığı genel kurul toplantısında Şirket yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilerine ödenecek aylık ücret belirlenmiş ve böylece yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerinin yıllık ücret toplamı 372.000 TL olmuştur. (2011 yılında yönetim kurulu üyelerine ödenen ücret 103.992 TL'dir.)

Şirket, 6111 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması Hakkındaki Kanun'dan yararlanarak, 31.12.2010 hesap dönemine kadar yasal kayıtlarında beyan edilen ancak gerçekte işletmede yer almayan kasa ve ortaklar cari hesaplarındaki tutarları silmiştir. Şirket bu işlem ile birlikte yasal kayıtlarındaki kasa bakiyesinden 880.000 TL, ortaklardan alacaklar hesabından 850.347,5 TL silme işlemi gerçekleştirmiştir.

Yasal kayıtlarda bu tutarların ilgili hesaplardan silinmesine rağmen UFRS'ye göre hazırlanan kayıtlarda silme işlemi, 2009 ve 2010 yıllarındaki yasal kasa bakiyelerinin UFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda ortaklardan alacak kaleminde izlenmesi nedeniyle ortaklardan alacaklar hesabından gerçekleştirilmiştir.

  
GEDİK Yatırım  
Menkul Değerler A.Ş.



  
Ulaşlar TURİZM YATIRIMLARI  
VE DAY. TÜK. MAL. TİC. PAZ. A.Ş.  
A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok.  
No: 3/4 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91  
Başkent Vergi Dairesi: 887 003 25 92



Ancak Şirket 6111 Sayılı Kanun kapsamında 880.000 TL kasa mevcudu için silme beyanında bulunmuştur. 6111 Sayılı Kanun kapsamında beyan edilen tutar, Kanun hükmüne aykırı olarak 31.12.2010 tarihi itibariyle bulunan kasa tutardan 37.238,38 TL fazladır.

Diğer taraftan Şirket 6111 sayılı Kanun kapsamında; kurumlar vergisi mükellefi olarak 2007-2009 yıllarına ilişkin 177.330,23 TL matrah artırım beyanında bulunmuş ve bu artırım beyanına ilişkin olarak 26.599,54 TL vergi aslı ödemesinde bulunulmuştur.

Şirket 2011 yılında 6111 sayılı Kanun kapsamında yukarıda yer alan işlemler nedeniyle toplam 1.808.857 TL yasal kayıtlarında olağan dışı gider, UFRS'ye göre hazırlanan kayıtlarına göre ise aynı tutarda geçmiş yıllar zararı yazmıştır.

Şirket'in muhasebe kayıtları doğru tutulmamıştır. Bu nedenle tedarikçiden faturası ödendiği halde teslim alınmayan, tedarikçi nezdinde emanette bulunan malların envanter listelerine alınması gerektiği halde sehven alınmamıştır. Bu nedenle yasal kayıtlarda satılan ticari malın maliyeti hesaplanırken 2009 ve 2010 yıllarında satılan malın maliyeti sehven yüksek olarak hesaplanmış ancak 2011 yılında ise tüm stoklar dikkate alınarak yapılan hesaplamada satılan ticari malın maliyeti düşük olarak tespit edilerek, yasal kayıtlarda 2011 yılına ait kar yüksek olarak hesaplanmıştır. Bu durum UFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda gerçeğe uygun olacak şekilde geçmişe dönük olarak düzeltilmiştir. Dolayısıyla UFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolardaki rakamlar gerçeği yansıtmaktadır.

Yine Şirket daha önceki muhasebe hizmetini dışarıdan alması nedeniyle Şirket'in kasa işlemleri mevcut ortaklar tarafından gerçekleştirilmiştir. Bu nedenle kasadan yapılan işlemler, yasal kayıtlarda doğru şekilde kaydedilmemiş, 6111 sayılı Kanun kapsamında kasa bakiyesinden silinen tutarlara ek olarak 2011 yılı sonu itibariyle kasa bakiyesinin fiili duruma getirilmesi için kasada bulunmayan tutar kadar ortaklardan alacak hesabına 512.151 TL borç yazılmıştır. Bu işlemin ardından kasa mevcudu fiili hale getirilmiştir.

2011 yılında Şirket'in yasal kayıtlarında görünen ancak aslında Şirket'te fiili olarak bulunmayan aktif kalemlerindeki tutarlar Şirket'in yönetim kurulu başkanı olan Yılmaz ULAŞ'tan olan alacaklar hesabına aktarılmıştır. Bu işlem ile birlikte Şirket'in yasal kayıtları fiili duruma uygun hale getirilmiştir. UFRS kayıtlarında ise söz konusu işlem geriye dönük olarak düzeltilmiştir. Bu nedenle Şirket'in 2009 ve 2010 yıllarına ait ilişkili taraflardan olan alacak hesabı yasal kayıtlarda ve UFRS'ye göre hazırlanan kayıtlarda farklılık göstermektedir. Ancak söz konusu farklılık 2011 yılı sonu itibariyle giderilmiştir.

Diğer taraftan 2011 yılında Yılmaz ULAŞ'a ait 305.000 TL değerindeki bir ev ve iki depo Şirket mülkiyetine geçirilmiştir. Yine Lamiye ULAŞ'a ait 960.000 TL değerindeki bir villa ve bir ev Şirket mülkiyetine geçirilmiştir. 2012 yılının Mayıs ayında Lamiye ULAŞ'a ait Alanya'da bulunan ve Şirket lojmanı olarak kullanılan 143.000 TL değerindeki ev Şirket mülkiyetine geçirilmiştir.

Şirket'in ortaklarından olan alacak ve borçları UFRS kayıtlarına göre 2011 yılında toplulaştırılmıştır. Şirket ortaklarından olan alacak ve borç hesapları Yılmaz ULAŞ hesaplarında toplulaştırılmıştır.

Tüm bu devir işlemlerine rağmen borç kapanmamış ve Şirket'e karşı yüksek tutarlı olarak borçlu ortak yönetim kurulu başkanı Yılmaz ULAŞ olmuştur.

  
GEDİK YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



  
ulaşlar TURİZM YATIRIMLARI  
VE DAY. T.Ü.K. MAL. T.İ.C. PAZ. A.Ş.  
A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok.  
No: 3/4 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91  
Başkent Vergi Dalresi: 887 003 25 92



Yılmaz Ulaş, Şirket'e olan borçlarını ödeme tarihine kadar adatlandırılmış faiziyle birlikte, şirketin halka arzını takip eden bir ay içerisinde tek seferde ödeyerek kapatacağını beyan etmiştir.

16.12.2011 tarihli genel kurul toplantısında alınan kararlar, maddi duran varlıkların değerlemesi sonucunda 12.130.000.-TL'lık değer artışının vergi karşılığı ayrıldıktan sonra 5.000.000.-TL'lık kısmı sermayeye eklenerek sermaye artırımını yapılmıştır.

Son üç yıl içerisinde yapılan sermaye artırımları ve kaynakları 5.8'de ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır.

#### 1.6. İhracın Gerekçesi ve Halka Arzdan Elde Edilecek Net Nakit Girişinin Kullanım Yerleri:

##### Halka Arz Gerekçeleri:

- Şirket büyümesinin sağlıklı olarak devam ettirilmesi,
- Kurumsallaşma,
- Şirket'in bilinirliğinin ve tanınırlığının artırılması,
- Şeffaflık ve hesap verebilirlik düzeyinin yükseltilmesi,
- Rekabet gücünün artırılması,
- Devam etmekte olan ve planlanan yatırımların finansmanı,
- Potansiyel müşteriler ve iş ortakları nezdinde mevcut olan güvenilirliğin artarak devam ettirilmesi.

##### Halka Arz Gelirinin Kullanım Yerleri:

Halka arzdan elde edilecek gelir, "Club Otel Ulaşlar"ın modernizasyonunda ve ikinci bir otel alımında kullanılacaktır.

##### Şirket halka arzdan elde edeceği gelir ile;

-Mevcut oteli olan "Club Hotel Ulaşlar"ın modernizasyonu 1.300.000 USD ile yapılacaktır. Böylece mevcut otel 4 yıldızlı bir tesise dönüştürülecektir.

\*Otel Lobi yenilenmesi için : 180.000 TL

\*\*Otel Odalarının yenilenmesi için : 1.825.000 TL

\*\*\*TOPLAM : 2.366.000 TL

\*\*\*TOPLAM(+/-%10-20 arasında fiyat değişimi olabilir USD kuru:1,82 TL) : 1.300.000 USD

Halka Arzdan Gelecek Gelir	3.800.000 TL
Şirkete Ait Olan Halka Arz Maliyeti	310.232 TL
Mevcut Otel Renovasyon Maliyeti	2.366.000 TL
Kalan	1.123.800 TL (617.450 USD)

  
GEDİK İNVESTİM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

  
ulaşlar TURİZM YATIRIMLARI  
VE DAY. TÜK. MAL. TİC. PAZ. A.Ş.  
A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok.  
No: 3/4 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91  
Başkent Vergi Dairesi: 887 003 25 92



Halka arzdan kalan bakiye 617.450 USD 2014 yılına kadar en yüksek getiriye sağlayacak yatırım aracında değerlendirilecektir. Örneğin; 617.450 USD ,TL karşılığı olan 1.123.800 TL'yi %11 yıllık brüt faiz oranından 365 günlük mevduat yapılırsa vade sonunda net bakiye 1.228.875 TL(1,82 USD kurundan, 675.206 USD) olur.

-2014 yılında faaliyete geçirmek üzere 250 Odalı 2'nci bir tesis arayışındadır. Tesis 4 yıldızlı, Alanya'nın batısında araştırılmaktadır. Tesis için 7.000.000 USD bütçe ayrılacaktır. Halka arz gelirinden kalan 617.450 USD, mevcut otel karları ve alınacak 5.500.000 USD kredi bu otelin alımında kullanılacaktır.

2014 Yılında Alınacak Kredi	5.500.000 USD
Halka Arz Gelirinden Kalan	675.206 USD
2012-2013 Otel Karları Toplamı (Tahmini)	824.794 USD
Toplam	7.000.000 USD

-2016 yılında kiralanarak faaliyete geçirilecek olan 250 odalı 3ncü bir dört yıldızlı olacaktır. Bu otelin ortalama yıllık kirası 400.000 USD olarak öngörülmektedir.

Şirket otellerinin 2016 yılında mevcut otelimizle birlikte faal olarak toplam 710 oda sayısına ve 1775 yatak sayısına ulaşması hedeflenmektedir.

Otel yatırımları ile ilgili henüz alınmış yönetim kurulu kararı bulunmamaktadır.

#### 1.7. Finansal Durum ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler:

Son üç yılın 12 aylık finansal tabloları ile 2012 yılının ilk üç ayına ait finansal tablolar üzerinden yapılan oran analizinin sonuçları aşağıda sunulmuştur.

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		01.01.-31.03.2012	01.01.-31.12.2011	01.01.-31.12.2010
Nakit ve Benzerleri / Dönen Varlıklar	0,27	0,29	0,10	0,16
Özkaynaklar / Toplam Aktif	0,74	0,70	0,72	0,43
Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar	1,86	1,44	1,56	2,43
Yabancı Kaynaklar / Toplam Aktif	0,26	0,30	0,28	0,57
Net Kar / Toplam Aktif	-	0,002	0,028	0,058

**Nakit ve Nakit Benzerleri / Dönen Varlıklar:** 2009 yılı 12 aylık finansal tablolarda 0,16 olan Nakit ve Benzerleri/Dönen Varlık oranı Dönen Varlıklardaki %12'lik artışa rağmen Nakit ve Nakit Benzerlerindeki %31'lik gerilemenin etkisi ile 2010 yılında 0,10'a gerilemiştir. 2011 yılı 12 aylık finansal tablolarda aynı oran Nakit ve Nakit Benzerleri'ndeki %92'lik artışın ve Dönen Varlıklar'ın %33'lük gerilemesinin etkisi ile 0,26 seviyesine

  
BİREKUL DEĞERLER A.Ş.

16 Temmuz 2012



**ulaşlar TURİZM YATIRIMLARI**  
VE DAY. T.Ü.K. MAL. TİC. PAZ. A.Ş.  
A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok.  
No: 3/4 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91  
Başkent Vergi Dairesi: 887 003 25 92



yükselmiştir. Nakit ve Nakit Benzerleri 2011 yılında toplam dönen varlıkları grubunun %29'unu oluşturmaktadır. Finansal durum tablosuna bakıldığında bunun İlişkili Taraflardan Diğer Alacak kalemindeki azalış nedeniyle yaşandığını söyleyebiliriz.

Şirketin sermaye artışı nedeniyle Anadolu G.S.Y.O. A.Ş. tarafından 800.000 TL nakit para girişi olmuştur. Ortaklar gayrimenkul koyarak borçlarını azaltmıştır. Bu nedenle 2011 yılından nakit ve nakit benzeleri /dönen varlıkları oranı yükselmiştir.

2012 yılı 3 aylık mali tablolarında Toplam Varlıklar'ın %5'ini oluşturan Nakit ve Benzerleri'nin Dönen Varlıklar'a oranı 0,27 seviyesindedir.

**Özkaynaklar/Toplam Aktif :** Özkaynakların Toplam Aktife oranı 2009 yılında 0,43 iken 2010 yılında 0,72'ye yükselmiş, 2011 yılında ise 2010 yılına paralel seyrederek 0,70 oranında gerçekleşmiştir. 2009 yılından 2010 yılına geçişte yaşanan bu artışın nedeni şirketin gerek sermaye artırımları gerekse Maddi Duran Varlık Değerlemeleri ile öz sermayesini güçlendirmesinden kaynaklanmaktadır. Şirket 2010 yılında duran varlıklarını değerlemiştir. Ve ayrıca 2011 yılında sermayesinde 2 defa artırıma giderek 115.000 TL'den 8.700.000 TL'ye çıkarmıştır. Bunun 800.000 TL kısmı dış kaynaklardan nakit olarak gelmiştir. Şirketin 2012 yılı 3 aylık finansal tablosunda Özkaynakların Toplam Aktife oranı 0,74 seviyesindedir.

**Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar:** 2010 yılı 12 aylık finansallarda şirketin dönen varlıkları %12 artarken finansal borçları %458 artış göstermiştir. Buna bağlı olarak rasyo 2,43'ten 1,56'ya düşmüştür. 2011 yılına gelindiğinde dönen varlıklar %33 gerilemiş, finansal borçlar %50'lik bir düşüş göstermiş ayrıca ticari borçlar %13'lük bir düşüş göstermiştir. 2010 yılında 1,56 oranında olan rasyo, 2011 yılında 1,44 olarak hesaplanmıştır. 2012 yılı 3 aylık finansal tablolarında Dönen Varlıklar'ın Kısa Vadeli Borçlara oranı 1,86 seviyesindedir.

**Yabancı Kaynaklar / Toplam Aktif:** Yabancı Kaynakların Toplam Aktife Oranı 2009 yılında 0,57 iken 2010 yılında 0,28'e düşmüş 2011 yılında 2010 yılına paralel seyrederek 0,30 olarak hesaplanmıştır. 2009 yılından 2010 yılına geçişteki orandaki gerilemenin nedeni Toplam Aktif içinde Özkaynakların güçlenmesidir. Şirketin gerek sermaye artırımları gerekse Maddi Duran Varlık Değerlemeleri ile öz sermayesini güçlendirmiştir. Ortaklığın 2012 yılı 3 aylık finansal tablolarında Yabancı Kaynakların Toplam Aktife oranı 0,26 seviyesindedir.

**Net Kar / Toplam Aktif:** Net Karın Toplam Aktife Oranı 2009 yılında 0,058 iken 2010 yılında 0,028 olarak hesaplanmıştır. Şirketin yıllar itibari ile Duran Varlıklarında Artış yaşanmıştır. 2010 yılında Maddi Duran Varlıklarında muhasebe kayıtlarına yansıyan artış rakamı 12.313.886 TL dir. 2011 yılında ise şirkete ortaklarca da gayrimenkuller devredilmiş bu gayrimenkuller depo ve yatırım amaçlı olarak kullanıma sunulmuştur. 2011 yılında 2010 yılına göre Maddi Duran Varlık ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak kayıtlara yansıyan artış rakamı 1.347.157 TL dir.

Şirketin finansal borçları hakkında dönemler itibariyle detaylı bilgi aşağıda sunulmaktadır.

  
GEDİK Yatırım  
Menkul Değerler A.Ş.

  
16 Temmuz 2012  
21

  
Ulaşlar TURİZM YATIRIMLARI  
VE DAY. TÜK. MAL. TİC. PAZ. A.Ş.  
A/ Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok.  
No: 3/4 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91  
Başkent Vergi Dalresi: 887 003 25 92



(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	01.01.- 31.03.2012	01.01.- 31.12.2011	01.01.- 31.12.2010	01.01.- 31.12.2009
<b>Kısa Vadeli Finansal Borçlar</b>	<b>832.409</b>	<b>1.079.943</b>	<b>2.162.258</b>	<b>387.495</b>
- TL Banka Kredileri	108.727	175.019	81.249	25.000
- USD Banka Kredileri	673.941	812.913	2.039.694	290.504
- Avro Banka Kredileri	49.471	51.369	-	-
- Kredi Faiz Tahakkukları		40.642	41.315	71.991
<b>Uzun Vadeli Finansal Borçlar</b>	<b>1.814.285</b>	<b>1.848.436</b>	<b>267.080</b>	<b>1.860.990</b>
- TL Banka Kredileri	37.148	37.149	61.180	-
- USD Banka Kredileri	1.589.098	1.617.096	-	1.860.990
- Avro Banka Kredileri	188.039	194.191	205.900	-

### 1.8. Personel Hakkında Bilgi,

Personel sayısı üretim merkezi ve satış ofisi bazında yıllar itibariyle aşağıda verilmiştir.

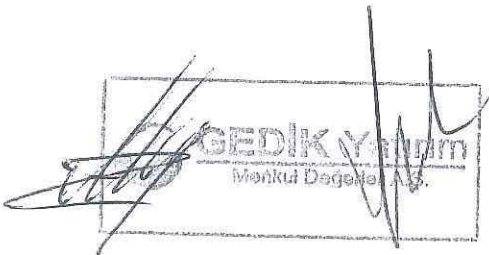
Bölüm	01.01.- 31.03.2012	01.01.- 31.12.2011	01.01.- 31.12.2010	01.01.- 31.12.2009
Turizm	64	4	5	6
Dayanıklı Tüketim Mal. Paz. Satış.	10	8	9	7
<b>Toplam</b>	<b>74</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>13</b>

Turizm sektörünün canlandığı Nisan – Eylül döneminde personel alımı yapılmakta ve sezon sonunda işten çıkarılmaktadır. Turizm sezonu dikkate alındığında yıl boyunca turizm bölümünde çalışan ortalama personel sayıları aşağıda verilmiştir:

Bölüm	31.03.2012	2011	2010	2009
Turizm	25	25	25	22

### 1.9. Ortaklık yapısı ve ilişkili taraf işlemleri hakkında bilgiler,

#### Ortaklık Yapısı:

  
GEDİK Yatırım  
Menkul Değerler A.Ş.

  
16 Temmuz 2012

  
Ulaşlar TURİZM YATIRIMLARI  
VE DAY. TÜK. MAL. TİC. PAZ. A.Ş.  
A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok.  
No: 3/4 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91  
Başkent Vergi Dairesi: 887 003 25 92



Adı Soyadı	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı (TL)	Pay (%)
Tevfik Meftun Ulaş	A	Nama	25.000	25.000	24,03
	C	Hamiline	2.175.000	2.175.000	
Tevfik Mutlu Ulaş	A	Nama	25.000	25.000	24,03
	C	Hamiline	2.175.000	2.175.000	
Cüneyt Ulaş	A	Nama	25.000	25.000	21,84
	C	Hamiline	1.975.000	1.975.000	
Yılmaz Ulaş	C	Hamiline	1.250.000	1.250.000	13,65
Anadolu Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	B	Nama	5.000	5.000	13,65
	C	Hamiline	1.245.000	1.245.000	
Lamiye Ulaş	C	Hamiline	250.000	250.000	2,73
Sadık Kurada	C	Hamiline	1.000	1.000	0,01
Aslan Yeşilyurt	C	Hamiline	6.000	6.000	0,06
<b>Toplam</b>			<b>9.157.000</b>	<b>9.157.000</b>	<b>100,0</b>

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8.1'inci maddesine göre A ve B grubu payların yönetim imtiyazı bulunmaktadır. Genel kurul tarafından seçilen ve 6 üyeden oluşan şirketin yönetim kurulunun 3 üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından ve 1 üyesi B grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterdiği adaylar arasından seçilir. Halka arz edilecek C grubu paylar herhangi bir imtiyaza sahip değildir.

#### İlişkili Taraf İşlemleri:

Ortaklıkla ilişkili taraf olarak kabul edilebilecek kişi veya kurum olarak Yönetim Kurulu üyeleri, Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Pazarlama Sanayi Ticaret Ltd. Şti. ve Anadolu Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi bulunmaktadır.

#### İlişkili Taraflardan Alacaklar:

Şirket'in, Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Pazarlama San. ve Tic. Ltd. Şti.'den olan alacakları kira nedeniyle oluşmaktadır.

İlişkili Taraflardan Alacaklar	31.03.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Yönetim Kurulu Üyelerinden Alacaklar	677.405	659.644	2.777.318	2.349.341
Ulaşlar Day. Tük. Mal. Paz. San Tic. Ltd Şti	600	2.400	-	-
<b>Toplam</b>	<b>678.005</b>	<b>662.044</b>	<b>2.777.318</b>	<b>2.349.341</b>

31.12.2011 tarihi içerisinde Yönetim Kurulu üyelerinin ücret vb. ödemelerin toplamı 103.992 TL'dir. (31.12.2010: 60.000 TL, 31.12.2009: 60.000 TL) 31.03.2012 tarihi içerisinde yönetim kurulu üyelerinin ücret vb. ödemelerinin toplamı 45.752 TL'dir. Şirketin 09.03.2012 tarihinde yaptığı genel kurul toplantısında Şirket yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilerine ödenecek aylık ücret belirlenmiş ve böylece yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerinin yıllık ücret toplamı 372.000 TL olmuştur.

  
GEDİK Yatırım  
Menkul Değerler A.Ş.



  
Ulaşlar TURİZM YATIRIMLARI  
VE DAY. TÜK. MAL. TİC. PAZ. A.Ş.  
A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 1930/Sok.  
No: 3/4 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91  
Başkent Vergi Dairesi: 887 003 25 92



31.03.2012 tarihi itibari ile Yönetim Kurulu Üyelerinden Alacaklar için hesaplanıp tahakkuk ettirilen adet faiz tutarı 28.808 TL'dir. (31.12.2011: 121.540 TL)

Yılmaz Ulaş, Şirkete olan borçlarını ödeme tarihine kadar adlandırılmış faiziyle birlikte, şirketin halka arzını takip eden bir ay içerisinde tek seferde ödeyerek kapatacağını beyan etmiştir.

**1.10. İhraca ve Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler: (satış ve dağıtım esasları, mevcut paylarını satan ortaklar, ihraç maliyeti vb)**

Satışı yapılacak tamamı hamiline yazılı 3.500.000 TL nominal değerli payların "Borsada Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile halka arz edilmesi nedeniyle, pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin, satış süresi içinde İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem yapmaya yetkili Borsa Üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. İMKB Birincil Piyasa'da seans saatleri 10:30-12:00'dir. İMKB'de işlem yapmaya yetkili aracı kuruluşların listesi İMKB aylık bültenlerinde yer almaktadır. Halka arz sonuçları, Seri: VIII, No:66 Tebliği'nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden ilk iş günü özel durum açıklaması şeklinde kamuya duyurulur. Payların fiziken teslimi sözkonusu olmayıp paylar, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenecektir.

**Dağıtım** zaman önceliği kuralına göre ve İMKB'nin 30.12.2011 tarih ve 385 sayılı "Hisse Senetleri Piyasası Genelgesi"nde belirlenen esaslara uygun olarak yapılacaktır.

Borsada Satış" yöntemi ile paylar satışa sunulacağı için halka arzdan pay almak isteyen kişilerin, yetkili aracı kuruluşlar vasıtasıyla alım talebinde bulunmaları gerekmekte olup, "Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi"nde (SFY) talep toplama aşamasında yatırımcıların alım emirleri birincil piyasa işlem saatleri içerisinde, hisse senetleri arz edilen şirket tarafından belirlenen ve duyurulan fiyattan İMKB Hisse Senetleri Bilgisayarlı Alım Satım Sistemi'ne (Sistem) gönderilir. Bu fiyat Sistem'de yer alır. Bu fiyattan farklı bir fiyattan girilen emirler Sistem'e kabul edilmez.

İMKB Birincil Piyasa "Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi"nde;

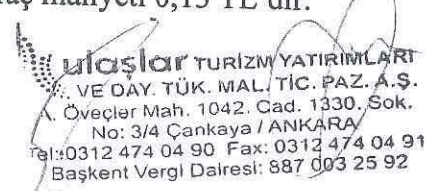
Talep Toplama Saatleri : 10:30 – 12:00  
Dağıtım Aşaması Saatleri : 12:15 – 12:30

Talep toplama süresinin sonu beklenmeden birinci gün birincil piyasa seansının sonunda dağıtım yapılabilir.

Payların satışı sermaye artırımını ve ortak satışı ile oransal olarak yapılacaktır.

Halka arzda yeterli talep gelmemesi veya payların işlem görmemesi durumunda halka arz iptal edilecektir.

İhraç maliyeti toplamı olan 446.542 TL'nin 310.232 TL'si Şirket tarafından, 136.309 TL'si pay satan ortaklar tarafından karşılanacak olup, pay başına ihraç maliyeti 0,13 TL'dir.





Öngörülen Tahmini Maliyetler	(TL)
SPK Kurul Kayıt Ücreti	28.614
İMKB Kotasyon Ücreti	11.157
MKK Üyelik Ücreti	11.715
Rekabet Kurumu Ücreti	8.000
Aracılık Komisyonu	296.000
Ticaret Sicil	15.000
Bağımsız Denetim	40.000
Hukuk	4.300
Noter	5.000
Reklam İlan	20.000
Diğer	6.014
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>446.000</b>
<b>Toplam Hisse Nominal</b>	<b>3.500.000</b>
<b>Pay Başına Maliyet</b>	<b>0,13</b>

**1.11. Ek Bilgiler: (sermaye tutarı, esas sözleşmenin önemli hükümleri, incelemeye açık belgeler)**

**Sermaye Tutarı:**

10.05.2012 tarihli olağanüstü genel kurulda kabul edilen Şirket Esas Sözleşmesi'nin 6 numaralı "Sermaye ve Hisse senetlerinin Nev'i" maddesine göre, Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 50.000.000 TL, çıkarılmış sermayesi 9.157.000 TL olup, halka arz sonrası 11.157.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesi, her biri 1 TL değerinde nama yazılı 75.000 adet A grubu, 5.000 adet nama yazılı B grubu ve 11.077.000 adet C grubu olmak üzere toplam 11.157.000 adet paya ayrılacaktır. Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabi olup, halka arzın gerçekleşmesi durumunda Kurul'dan alınacak tescile mesnet belge ile sermaye tescil edilecektir.

**Esas Sözleşmenin Önemli Hükümleri:**

**Pay devirlerine ilişkin olarak,** Hamiline yazılı tüm şirket hisseleri serbestçe ve herhangi bir kısıtlamaya tabi olmaksızın alınıp satılabilir. A ve B Grubu nama yazılı hisse senetleri Yönetim Kurulunun muvafakati olmaksızın başkalarına devir ve fer'a olunamaz. (Esas Sözleşme Madde 16)

**Yönetim Kurulu'na ilişkin olarak,** Şirketin yönetimi ve dışarıya karşı temsili Yönetim Kurulu'na aittir. (Esas Sözleşme Madde 7)

Yönetim Kurulu Genel Kurul tarafından seçilen 6 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulunun 3 (üç) üyesi A grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterdiği adaylar arasından ve 1 (bir) üyesi B grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterdiği adaylar arasından seçilir. Yönetim Kurulu üyeleri azami üç (3) yıl için ve halefleri seçilinceye kadar görev yapmak üzere seçilebilirler. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir. (Esas Sözleşme Madde 8)

 **GEDİK YATIRIM**  
Menkul Değerler A.Ş.



 **ulaşlar TURİZM YATIRIMLARI**  
VE DAY. TÜK. MAL. TİC. PAZ. A.Ş.  
Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok.  
No: 3/4 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312/474 04 91  
Başkent Vergi Dairesi: 887 003 25 92