

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nea/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış/ödenmiş sermayesinin 124.000.000 TL'den 620.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 496.000.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.kilergvo.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.ahlateivatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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


KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKET YÖNETİM KURULU BAŞKANI


KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKET YÖNETİM KURULU BAŞKANI

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, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

İÇİNDEKİLER

	SAYFA
I. GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR	2
II. İÇİNDEKİLER	2
III. KISALTMA VE TANIMLAR	3
IV. BORSA GÖRÜŞÜ	3
V. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR	3
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER	4
2. ÖZET	5
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	20
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	21
5. RİSK FAKTÖRLERİ	23
6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER	27
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	33
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	51
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	52
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	54
11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI	61
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	63
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	63
14. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	64
15. İDARİ YAPİ, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	65
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	72
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	72
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	77
19. ANA PAY SAHIPLERİ	78
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	80
21. DİĞER BİLGİLER	82
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	87
23. İHRAÇCININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	87
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	96
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	102
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	111
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	112
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	113
29. SULANMA ETKİSİ	121
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	122
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	122
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	123



33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	125
33A. İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER	125
33B. İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER	125
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	125
35. EKLER	126

KISALTMA VE TANIMLAR

Ahlatıcı Yatırım, Yetkili Kuruluş	Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kiler GYO	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A.Ş.	Anonim Şirket
BİST, BİAŞ, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
GSYH	Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
İhraççı, Şirket, Ortaklık, Kiler	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd. Şti.	Limited Şirket
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TL	Türk Lirası
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
USD	Amerika Birleşik Devletleri Doları

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur





1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE 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 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ümit Kiler Yönetim Kurulu Üyesi Hakan ERYILMAZ Yönetim Kurulu Üyesi Kiler Yatırım A.Ş. temsilen	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tuncay KARAHAN Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Muharrem KARAPINAR Muhasebe ve Operasyon Grup Müdürü	İZAHNAMENİN TAMAMI

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.

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Güveli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. Metin Etkin - Sorumlu Ortak Baş Denetçi	31.12.2017, 31.12.2018 Dönemlerine Ait Bağımsız Denetim Raporları
Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. Emre Halit - Sorumlu Denetçi	31.12.2019 Dönemlerine Ait Bağımsız Denetim Raporu

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 özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yamltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	<ul style="list-style-type: none">Yoktur

B—İHRAÇCI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	<p>Hukuki Statüsü: Anonim Şirket</p> <p>Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları (TTK,SPK,VUK, Vb)</p> <p>Kurulduğu Ülke: Türkiye</p> <p>Adresi: Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evi Mahallesi No:1/1 Kat: 7 34418 -Kağıthane - İSTANBUL</p> <p>İnternet Adresi: www.kilergyo.com</p>
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.



**faktörlerin tanımı
ile faaliyet
gösterilen
sektörler/pazarlar
hakkında bilgi**

"Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş." unvanı ile kurulmuş 01.09.2005 tarihinde 563609 sicil numarası ile İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu nezdinde tescil edilmiştir ve bu tescil 06.09.2005 tarihinde ve 6383 sayılı TTSG 'de ilan edilmiştir. Şirket unvanı 2006 yılında "Biskon İnşaat A.Ş." ve daha sonra da "Biskon Yapı A.Ş." olarak değişmiştir. Şirket, SPK hükümlerine göre ve SPK'nun 08.02.2008 tarih ve 4/174 sayılı kararı ve 10.03.2008 tarihinde yapılan tescil ile GYO'ya dönüşmüş ve unvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.400.000.000 TL olup mevcut çıkarılmış sermayesi 124.000.000 TL'dir.

Kiler GYO'nun temel amaç ve faaliyet konusu, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı hakları ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esastır. Kiler GYO, sosyal yaşam tarzlarına ve halkın beklentilere uygun, karma kullanım amaçlı alışveriş ve eğlence merkezlerinin ve konut projelerinin yanı sıra, mevcut deneyimi ve ilişkileri yardımıyla destekleyebileceği ve iyi ulaşım bağlantıları olan, talebin yüksek olacağını öngördüğü, avantajlı konumlarında bulunan ve cazip yatırım getirisi sunan bölge ve lokasyonlarda ofisler, oteller, lojistik ve depolar ile diğer potansiyel proje türlerini de geliştirmeyi planlamaktadır.

Bunların yanı sıra şirket, gayrimenkul portföyünün içeriğini ve dağılımını da yüksek getiri performansı sağlamak amacıyla aktif olarak yönetmektedir.

Mevcut ve gelecekte planlanan geliştirme projeleri için İstanbul Sapphire projesinin tamamlanması (2011), Türkiye'nin ve Avrupa'nın (Moskova ve Londra hariç) en yüksek ve İstanbul'un mihenk taşı özelliğindeki binalarından birini Kiler GYO portföyüne kazandırmıştır. Bu durum Şirket'i Türkiye'nin önde gelen bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak konumlandırmaktadır. Projenin tasarlanması ve geliştirilmesi sürecindeki kilit ortakları Tabanlıoğlu Mimarlık, Londra ve İstanbul'da ofisleri bulunan ve oteller, eğlence tesisleri ve rezidansların geliştirilmesi konusunda ihtisaslaşmış bir danışmanlık firması olan Servotel Corporation gibi Türk ve uluslararası şirketlerdir. İstanbul Sapphire projesi ile ulaşılan başarı: Şirket'le ortaklık kurmak isteyen arsa sahiplerinden yüklenicilere, danışmanlara, kredi verenlere ve mevcut ve müstakbel ticari birimlerin potansiyel kiracılarına ve mesken birimlerinin alıcılarına kadar Türkiye'deki emlak piyasasının neredeyse bütün katılımcıları arasında yüksek bir bilinirlik ve kredibilite kazandırmıştır. İstanbul Sapphire projesinin global kriz ortamında tamamlanabilmesi ve farklı dizayn ile yeni nesil yeşil alanları birleştirebilmesi bu başarıyı perçinlemiştir.

ANLATILAN YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN
6

6

		<p>Şirket portföyü İstanbul, Ankara, Zonguldak ve İzmir şehirlerinde veya bu şehirlerin civarında hem mesken satışlarını hem de ticari kiralama alanı kapsayan proje, arsa ve tamamlanmış mülklerden oluşmaktadır. İstanbul şehrine odaklanmanın ardında, bu şehrin büyüklüğü, nüfus yoğunluğu, zenginliği, özellikle İstanbul'un küresel kültür açısından taşıdığı önem yatmaktadır. Portföy çeşitliliği açısından da bünyesinde; rezidans, konut, alışveriş merkezi, lojistik depo, ofis, iş yerleri ve otel (planlanan projeler) bulunmaktadır. Faaliyetlerin tamamlanma safhalarındaki çeşitlilik, Şirket'in tamamlanmış projeleri kullanarak arsa alımlarını ve devam eden geliştirme projelerini kısmen finlayabilecek durumda olmasını sağlamaktadır. Gelişme aşamasında olan projeler açısından imar ve planlama safhalarını yönetme becerileri, değişen gayrimenkul sektöründe karlılığını artırmak bakımından önem arz etmektedir. Bu çeşitlilik aynı zamanda emlak piyasasının tek bir segmentine veya tek bir varlığa bağlı kalmak açısından taşınan göreceli riski de azaltmayı hedeflemektedir.</p>
B.4	İhraççısı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, tüketici eğilimleri, sektörel dinamikler, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi konular Şirket'in sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.</p> <p>Söz konusu eğilimler nedeniyle kimi zaman yaşanabilecek zorluklar Şirket gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir, gelecekte yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.</p> <p>Döviz kurlarında meydana gelebilecek artışlar maliyetlerde ve dolayısıyla satış fiyatlarında artış yaratabilmektedir. Bu artışlar tüketicilerin taleplerinde dalgalanmalara sebep olabilmektedir.</p> <p>Konut kredisi faizlerinde yaşanabilecek yükseliş veya düşüşler tüketicilerin konut taleplerinde dalgalanmalara sebebiyet verebilir.</p> <p>Türkiye'de bir süredir gözlenen jeopolitik gelişmeler, ekonomik görünüme ve talebe ilişkin belirsizlik oluşturmakta ve bu belirsizlik geleceğe yönelik yatırım kararlarını etkileyebilmektedir.</p>
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	<p>Şirket sermayesinin %53,06'sını temsil eden paylar Kiler Holding, A.Ş.'ye aittir.</p> <p>Şirket Ana Ortakı Kiler Holding A.Ş. tarafından Şirket payları ile ilgili olarak 13-14-17 Ağustos 2020 tarihlerinde 15.000.000 adet satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte Şirket sermayesindeki Kiler Holding A.Ş.'nin payları 17 Ağustos 2020 tarihi itibarıyla % 53,06 olmuştur.</p>
B.6	Sermayede ki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin	<p>Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, sermayesi her biri 1 TL itibari değerde 1.400.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 124.000.000 (Yüzotuzdörtmilyon) TL olup, her biri 1 TL itibari değerde 124.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı ödenmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 9.000.000 adet pay karşılığı 9.000.000 TL'den ve B grubu 115.000.000 adet pay karşılığı 115.000.000 TL'den oluşmaktadır.</p>

KILER HOLDİNG A.Ş. BAŞKANLIĞI

[İmzalar]

KILER HOLDİNG A.Ş.

isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 2/3'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihraç edilemez. Aday gösterme imtiyazının yaratılmasında Türk Ticaret Kanunu'nun 360. Maddesi hükümleri uygulanmaz. Halka açılma sonrasında, hiçbir şekilde yönetim kurulu üyeliğine aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratılmaz. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu olduğu haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst fiste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

İzahname tarihi itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan veya dolaylı %5 ve fazlası payı olan ortakların pay oranı ve tutarları aşağıda verilmiştir. Şirket sermayesinin %53,06'sını temsil eden paylar Kiler Holding A.Ş.'ye aittir. Yönetim kurulunu seçimde imtiyaz sahibidir.

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı	
	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Kiler Holding A.Ş.	65.794.839,71	53,06
Diğer	58.205.160,29	46,94
Toplam	124.000.000,00	100,00

2023 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Müdür
Kiler Holding A.Ş.

2023 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Müdür
Kiler Holding A.Ş.

B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile ihracının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

Bilanço	Bin TL	2020/06	2019/12	2018/12	2017/12
VARLIKLAR					
Dönen Varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri		8.383	44.439	7.188	18.256
Ticari alacaklar		154.154	241.165	519.970	227.639
Stoklar		492.719	438.721	385.489	434.808
Diğer dönen varlıklar		22.568	16.700	12.570	17.645
Toplam Dönen Varlıklar		677.824	740.925	924.817	698.348
Duran Varlıklar					
Ticari alacaklar		2.480	4.727	0	110.487
Özkaynak yönetimiyle değerlendirilen varlıklar		120.344	119.426	118.798	96.134
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		494.424	494.424	1.124.751	983.882
Toplam duran varlıklar		617.248	618.577	1.243.549	1.190.503
TOPLAM VARLIKLAR		1.295.072	1.359.502	2.168.366	1.888.851
KAYNAKLAR					
Kısa vadeli yükümlülükler					
Kısa vadeli borçlanmalar		1.656	1.731	91.880	101.724
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		22.846	73.895	207.922	204.658
Ticari borçlar		38.747	35.825	12.371	40.287
Ertesiz gelirler		457.306	465.182	318.667	262.674
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		520.555	576.623	630.840	509.343
Uzun vadeli yükümlülükler					
Uzun vadeli borçlanmalar		21.113	87.684	368.953	281.847
Uzun vadeli karşılıklar		12.685	11.291	8.825	6.023
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		33.798	98.975	377.778	287.870
ÖZKAYNAKLAR					
Ödenmiş sermaye		124.000	124.000	124.000	124.000
Paylara düşen primler (ikisimler)		126.511	126.511	126.511	126.511
Karlar ayırılmamış yedekler		18.093	18.093	18.093	9.046
Geçmiş yıllar karları veya zararları		401.045	908.683	384.452	465.983
Net dönem zararı (karı)		-4.703	-447.638	144.231	311.086
Toplam özkaynaklar		624.952	628.649	797.287	1.037.626
TOPLAM KAYNAKLAR		1.295.072	1.359.502	2.168.366	1.888.851

Gelir Tablosu	Bin TL	2020/06	2019/06	2019/12	2018/12
Hasılat		115.825	57.188	747.299	101.398
Satışların maliyeti (-)		-38.913	-46.899	-1.036.232	-73.444
Brüt kar		76.912	10.289	-288.933	27.954
Pazarlama giderleri (-)		-4.999	-546	-1.201	-2.607
Genel yönetim giderleri (-)		-5.919	-5.554	-15.129	-7.419
Yatırım faaliyetlerinden diğer gelirler				52.415	155.809
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		3.497	64.900	102.609	106.055
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		-4.820	-271	-9.177	-9.725
Esas faaliyet karı (zararı)		44.471	68.514	-153.356	290.097
Özkaynak yönetimiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) payları		815	-3.109	1.064	22.270
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)		45.286	65.405	-152.292	312.367
Finansman gelirleri		610	41.991	9.463	7.684
Finansman giderleri (-)		-50.699	-220.180	-304.808	-173.820
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		-4.703	-112.784	-447.638	144.231
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)					
Net dönem karı(zararı)		-4.703	-112.784	-447.638	144.231

Seçili kalemler ilgili tabloya eklendiği için ara toplamlar ve dip toplamlar tutmamaktadır.

B.8 Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler

Yoktur.



B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.																									
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	<p>Gürel Yeminli Mali Müşavirlik Ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. 31.12.2018 tarihli finansal tablolara ilişkin sınırlı olumlu görüş beyan etmiştir. Bu görüşe ilişkin denetim firması sınırlı olumlu görüş dayanağını aşağıdaki şekilde açıklamıştır.</p> <p>Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı</p> <p>Şirket tarafından finansal tablo ve eklerinde şirket portföyünde proje olarak değerlendirilen Referans Güneşli Projesinin ipotek tutarı SPK "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" 22. maddesinin (e) bendinde yer alan sınırlamaların üzerindedir.</p> <p>Finansal Tablolarda yer alan ticari alacaklarının net 446.725.564 TL'lik kısmının vadesi geçmiş ve vadesi geçen ticari alacakların bir kısmı içinde kamuni takibe geçilmiştir. Söz konusu 446.725.564 TL'lik alacağa ilişkin teminat olarak henüz tapu devirleri yapılmamış ve tapusu devir edilmemiş gayrimenkullerin ekspertiz bedeli 426.000.000 TL'dir. Şirket tarafından söz konusu tutarlar için şüpheli alacak karşılığı ayrılmamıştır.</p> <p>Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.</p>																									
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bin (TL)</th> <th>30.06.2020</th> <th>31.12.2019</th> <th>31.12.2018</th> <th>31.12.2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>671.485</td> <td>784.727</td> <td>941.654</td> <td>691.723</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>538.116</td> <td>578.330</td> <td>633.892</td> <td>550.253</td> </tr> <tr> <td>Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yük.</td> <td>1,25</td> <td>1,36</td> <td>1,49</td> <td>1,26</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td> <td>133.369</td> <td>206.397</td> <td>307.662</td> <td>143.520</td> </tr> </tbody> </table> <p>Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere, 30.06.2020 tarihi itibarı ile şirketin dönen varlıkları 671.485.000 TL, kısa vadeli yükümlülükleri 538.116.000 TL, Net işletme sermayesi ise 133.369.000 TL'dir. Şirket, Dönen Varlıklarıyla Kısa Vadeli Yükümlülüklerini karşılayabilir durumdadır.</p>	Bin (TL)	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	Dönen Varlıklar	671.485	784.727	941.654	691.723	Kısa Vadeli Yükümlülükler	538.116	578.330	633.892	550.253	Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yük.	1,25	1,36	1,49	1,26	Net İşletme Sermayesi	133.369	206.397	307.662	143.520
Bin (TL)	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017																							
Dönen Varlıklar	671.485	784.727	941.654	691.723																							
Kısa Vadeli Yükümlülükler	538.116	578.330	633.892	550.253																							
Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yük.	1,25	1,36	1,49	1,26																							
Net İşletme Sermayesi	133.369	206.397	307.662	143.520																							

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	<p>Şirket, esas sözleşmesinin 8. maddesinin vermiş olduğu yetkiye dayanarak, 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 124.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 496.000.000 TL nakit (bedelli) olarak % 400 oranında artırılarak 620.000.000 TL ye çıkarılacaktır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Grup Bilgisi</th> <th>Tutar (TL)</th> <th>Nama/Hamiline</th> <th>ISIN Numarası</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A Grubu</td> <td>36.000.000</td> <td>Nama</td> <td>TRU-KGYD000022</td> </tr> <tr> <td>B Grubu</td> <td>460.000.000</td> <td>Hamiline</td> <td>TRU-KGYD000014</td> </tr> </tbody> </table>	Grup Bilgisi	Tutar (TL)	Nama/Hamiline	ISIN Numarası	A Grubu	36.000.000	Nama	TRU-KGYD000022	B Grubu	460.000.000	Hamiline	TRU-KGYD000014
Grup Bilgisi	Tutar (TL)	Nama/Hamiline	ISIN Numarası											
A Grubu	36.000.000	Nama	TRU-KGYD000022											
B Grubu	460.000.000	Hamiline	TRU-KGYD000014											

(Handwritten signatures and stamps)

		<p>Artırılan 496.000.000 TL sermayeyi temsil eden, beheri 1,00 TL nominal değerli, 36.000.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 460.000.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir.</p> <p>Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüşhan hakkının) kısıtlanmayacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının nominal değer üzerinden kullandırılmasına ve yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın kullanım fiyatı 1 TL olarak belirlenmiştir.</p> <p>Sermaye artırımında (A) grubu imtiyazlı pay sahiplerine (A) grubu imtiyazlı nama yazılı pay, (B) grubu pay sahiplerine (B) grubu hamiline pay verilecektir.</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (on beş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan BİAŞ'de halka arz edilecektir.</p>
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	Ihraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 124.000.000 (Yüzyirmidörtmilyon) TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 124.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı ödenmiştir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	<p>Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuatta pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği Seri – No II-19.1, TTK md.507) -Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği Seri – No II-23.1) -Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği Seri – No II-27.1) -Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507) -Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn madde 19, Pay Tebliği Seri – No VII-128.1) -Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği Seri – No II-18.1) -Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn madde 29,30, Vekâleten Oy Kullanımı ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Seri – No II-30.1, TTK Madde 414, 415, 419, 425, 1527)

11

[Handwritten signatures and stamps]

		<p>-Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md 407, 409, 417) -Oy Hakkı (SPKn madde 30 TTK MADDE 432, 434, 436) -Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn madde 14, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Seri - No II-14.1, TTK madde 437) -İptal Davası Açma Hakkı (TTK md 445-451, SPKn md 18/6, 20/2) -Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559) -Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438,439) -Dönüştürme hakkı (Izahname ve ihraç belgesi tebliği seri-No:n.5.1)</p>
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Esas Sözleşme uyarınca Borsada işlem görmekte olan B grubu paylar için devir ve tedavülü kısıtlayıcı bir düzenleme 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	<p>Payları Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri yeni paylar, sermaye artırımını sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin Borsa'ya bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınırlar.</p> <p>Şirketin B grubu payları Borsa İstanbul A.Ş./de Ana Pazar'da işlem görmektedir.</p>
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	<p>Şirket, kar dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar. Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safı (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra; kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:</p> <p>Genel Kanuni Yedek Akçe</p> <p>a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayrılır.</p> <p>Birinci Temettü</p> <p>b) Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.</p>

İkinci Temettü

e) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya kendi isteği ile ayırdığı yedek akçelere ilave etmeye, yönetim kurulu üyeleri, memur, müstahdem ve işçilere kardan pay olarak dağıtılmasına veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519.maddesinin 2. fıkrası c. bendi uyarınca pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri genel kanuni yedek akçeye eklenir. Yası hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya pay biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemez.

Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun komuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

D—RİSKLER

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

İhraççya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Küresel bazda ekonomik veya finansal riskler, jeopolitik riskler:

Dünya gündeminde koronavirüs salgınının ilişkin gelişmeler ön plana çıkmaya devam ediyor. Küresel ölçekte vaka sayısı 25 milyonu aşarken, Covid-19 kaynaklı ölümlerin sayısı 900 bine yaklaştı. Hindistan, Meksika ve Brezilya gibi gelişmekte olan ülkelerde vaka sayısında kaydedilen hızlı artışlar virüsün kontrol altına alınmaktan çok uzak olduğuna işaret ediyor. İspanya ve Fransa'nın aralarında bulunduğu bazı AB ülkelerinde de aktif vaka sayısının yeniden yükselişe geçmesi ikinci dalganın başladığı şeklinde değerlendirilirken, kısıtlayıcı önlemler yeniden gündeme geliyor. Söz konusu gelişmeler küresel ekonomik aktivitenin seyrine ilişkin beklentilerin iyileşmesine engel oluyor. Diğer taraftan, çeşitli ülkelerden gelen aşı ve tedavi haberleri yakından takip ediliyor. Küresel piyasalar salgına karşı yürütülen aşı çalışmalarına ilişkin

olumsuz haberlerle baskı altında kalırken, Brent türü ham petrolün varil fiyatı talep endişeleriyle 40 USD'nin altına geriledi. Bu fiyat düşüşünün ülkemiz ekonomisinin cari açık miktarını pozitif yönde etkilediğini de unutmamak gerekiyor.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, yayınladığı Eylül ayı "Küresel Ekonomik Görünüm" raporunda 2020 yılı için dünya GSYH daralma tahminini yıl içinde ilk kez yukarı yönlü revize etti. Buna göre Kuruluş küresel ekonomi için Haziran ayında -%4,6 olan daralma tahminini yeni raporunda -%4,4 olarak belirledi. Öte yandan Fitch, bu dönemde Euro Alanı için daralma tahminini % 8'den %9'a, İngiltere için %9'dan %11,5'e, Çin hariç gelişmekte olan ekonomiler için de %4,7'den %5,7'ye yükseltti. Fitch, Türkiye ekonomisinin bu yıl için daralma tahminini %3,9'dan %3,2'ye, 2021 yılı için büyüme tahminini %5,4'ten %5'e revize etti. 2021 yılında Dünya ülkelerinde büyümenin sınırlı da olsa olma ihtimaline karşı Türkiye ekonomisinin büyümesi yüksek olacaktır.

Orta Doğu üçgeninin merkezinde bulunan Türkiye, dolaylı veya doğrudan olarak bu bölgelerden kaynaklanan tehdit ve risklerden etkilenmektedir. Bulunduğu jeostratejik konum; Türkiye'nin milli menfaatlerini koruyarak milli hedeflerini elde etmek için milli güç unsurlarının daha etkin ve dikkatli kullanılmasını gerektirmektedir. Orta Doğu, Kıbrıs ve Doğu Akdeniz aynı Bölgesel Güvenlik Kompleksinde bulunması sebebiyle stratejik önemdedir. Bölgenin önemli bir güçü olarak siyasi arenada masadaki oyuncular değişse de Türkiye her zaman masada olacaktır.

Türkiye'nin Doğu Akdeniz'de yürüttüğü sondaj çalışmaları nedeniyle bölgede gerilim artsa da sert siyasi görüşmelerin ötesine geçmesi zordur. Bu kaynak önümüzdeki süreçte Türkiye ekonomisi için fırsat olacaktır.

Türkiye'de ise ekonomik, politik, sosyal ve benzeri durumların risklerin ortaya çıkması:

Koronavirüs salgınının ekonomik aktivite üzerindeki sınırlayıcı etkisi yılın ikinci çeyreğinde net biçimde hissedildi. Haziran ayında hız kazanan normalleşme adımlarına rağmen, özellikle Nisan ve Mayıs aylarında yaşanan kayıplarla ekonomik aktivite küresel krizden bu yana en hızlı düşüşünü kaydetti. Sokağa çıkma yasakları, seyahat sınırlamaları, sosyal mesafe gibi tedbirlerin bu dönemde başta turizm olmak üzere hizmetler sektörü üzerinde baskı yarattığı görüldü. Atılan normalleşme adımlarının da katkısıyla açıklanan öncü göstergeler yılın üçüncü çeyreğinde ekonomik aktivitede toparlanma eğilimine işaret etse de, dünya genelinde vaka sayısındaki artışın devam etmesi önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlik yaratmaya devam ediyor. Başta merkez bankaları olmak üzere bol likiditenin piyasalara sağlanması olumsuz etkilerin derinleşmesini engellemektedir.

Moody's Türkiye'nin kredi notunu B1'den B2'ye düşürürken kredi görünümünü negatifte tuttu. Yapılan açıklamada söz konusu kararın en önemli sebepleri olarak ödemeler dengesindeki dışa bağımlılıklar, kurumların artan riskler karşısında çözüm üretme kapasitesinin sorgulanması ve mali

tamponların aşırıya başlaması gösterildi. Zaten eski notumuzun da yatırım yapılabilme statüsünün altında olması sermaye piyasasına olan ilgiyi etkilemeyecektir.

Türkiye ekonomisi virüs salgını nedeniyle sosyal hayatı kısıtlayıcı yönde alınan tedbirlerin de etkisiyle ekonomik aktivitede yaşanan kayba bağlı olarak 2020 yılının ikinci çeyreğinde yıllık bazda %9,9 ile 2009'un ilk çeyreğinden bu yana en hızlı daralmasını kaydetti. 2021 yılında ise trendin hızlı bir şekilde pozitif yönde yükselmesi beklenmektedir.

Haziran ayında cari denge salgın nedeniyle net turizm ve taşımacılık gelirlerinde kaydedilen daralmaya bağlı olarak 2,9 milyar USD açık verdi. 12 aylık kümülatif verilere göre cari açık Haziran'da 11,1 milyar USD ile Ocak 2019'dan bu yana en yüksek düzeyine yükseldi. Ocak-Temmuz döneminde yıllık bazda %103 oranında genişleyerek 139,1 milyar TL'ye çıkan bütçe açığı 2020 yılsonu hedefini aştı. Ağustos ayında TÜFE aylık bazda %0,86 yükselirken, yıllık TÜFE enflasyonu %11,77 ile önceki aya kıyasla yatay seyretti. Bu dönemde yurt içi ÜFE artışı aylık %2,35 düzeyinde gerçekleşirken, yıllık %11,53 ile son bir yılın en yüksek düzeyine çıktı. Faiz oranlarındaki artış önümüzdeki süreçte dengelenmeye destek olacaktır.

İşsizlik oranı Haziran döneminde yıllık bazda 0,4 puan artarak %13,4 oldu. Bu dönemde işgücüne katılım oranı yıllık bazda 4,3 puan düşüşle %49'a geriledi. Bu gelişimde, hizmetler sektöründeki 1,3 milyon kişilik istihdam azalışı belirleyici oldu. Aynı dönemde istihdam sanayi sektöründe 319 bin kişi, tarım sektöründe 274 bin kişi, inşaat sektöründe 91 bin kişi azaldı. Haziran'da mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı bir önceki döneme kıyasla 0,2 puan artarak %14,3 düzeyine yükseldi.

Ticaret Bakanlığı tarafından yayımlanan önceki dış ticaret verilerine göre, Ağustos ayında başlıca ihracat pazarımız Avrupa birliğinde talep daralmasının etkisiyle ihracat yıllık bazda %5,74 azalırken, ithalat %20,64 artış kaydetti. Böylece, bu dönemde dış ticaret açığı yıllık bazda %169,7 ile hızlı genişledi. Dünya genelinde süregelen koronavirüs endişeleri ihracat üzerinde, tarihi yüksek seviyeleri test eden döviz kuru da ithalat üzerinde baskı yaratıyor. Uluslararası uçuşların Temmuz ayından itibaren kademeli bir şekilde başlamasının turizm gelirlerini bir miktar desteklemesi beklense de sürecin yavaş seyretmesi ve dünya genelinde vaka sayılarındaki artışın hız kesmemesi, cari açık üzerindeki turizm sektörü kaynaklı baskıların devam edeceğine işaret ediyor. Açığın bulunmasıyla beraber yukarı hızlı tepki verecek ekonomilerin başında gelmekteyiz.

Maliyet riski

Genel ekonomik durum ve buna bağlı olarak operasyonel maliyet kalemlerinde ve döviz kurlarında tahmin edilemeyen artışlar.

İnşaatlara ilişkin riskler

Şirket'in yürütmekte olduğu inşaat projelerinin programlanan çerçevede bitirilmesi, ruhsatların alınması, müteahhitlerin ve taşeronların üstlendikleri işlerin zamanında bitirilmesi riski.

		<p>Diğer Riskler: Şirketin tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket'i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket'in yönetsel ve finansal görünümüne bağlı riskler.</p> <p>Borçlanma faizi, döviz kuru hareketleri ve finansal performans beklentilerinin altında kalması nedeniyle Şirket'in faaliyetlerinde ve dolayısı ile finansal sonuçları üzerinde oluşabilecek riskler.</p> <p>Şirket kira geliri elde ettiği portföyüne ilişkin, kiracıların temerrüde düşme durumu ve doluluk oranı gibi kim gelirlerinde dalgalanma riski.</p> <p>Sektöre ilişkin riskler Şirket SPK düzenlemelerine uygun olarak GYO statüsünde faaliyet göstermekte ve GYO'lara tanınan vergi avantajlarından faydalanmaktadır. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme mevzuatında yapılacak herhangi bir değişiklik riski.</p> <p>Ülkenin genel ekonomik ve finansal görünümünü doğrultusunda oluşabilecek riskler, Şirket'in satışları üzerindeki azalma ve/veya ticari üniteleri üzerindeki elde ettiği kira gelirlerindeki düşüş riski.</p>
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>Kar payı geliri şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya kar payını sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtılabilir. Şirketin beklenen karı elde edememesi veya genel kurulca karın dağıtılmamasına karar verilmesi sonucunda kar dağıtılamaması riski vardır.</p> <p>Sermaye kazancına ilişkin riskler zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Global ekonomik ve finansal riskler, jeopolitik riskler, sektörel riskler, şirketin finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle pay fiyatı düşebilir. Sonuç olarak pay sahibi şirketin karına veya zararına ortak olmaktadır.</p>

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraçının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Halka arz sonunda sağlanacak tahmini brüt nakit girişi 496.000.000 TL olacaktır. Halka arz ile ilgili tahmini Toplam maliyet 1.489.680 TL olarak hesaplanmaktadır. Halka arz sonucu sağlanacak tahmini net nakit ise 494.510.320 TL'dir.</p> <p>Paylar, yeni pay alma kullanımında 1 TL nominal değerli 1 adet pay 1 TL'den, kullanımından sonra kalan paylar ise borsa birincil piyasada 1 TL'den aşağı olmamak kaydıyla satılacaktır. Talepte bulunan yatırımcılar ilgili aracı kuruluşun komisyon vb. ücret politikalarına tabidir.</p>
-----	---	---

ALATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 16

Masraflar (TL)	Toplam
SPK Kurul Kayıt Ücreti (%0,2)	992.000
BİST A.Ş. Kotasyon Ücreti (%0,03)	148.800
BİST A.Ş. Kotasyon Ücreti (BSMV)	7.440
Rekabeti Korumaya Fonu (%0,04)	198.400
MKK İhracı Hizmet Ücreti (%0,005)	24.800
MKK İhracı Hizmet Ücreti (BSMV)	1.240
Araçlık Komisyon Ücreti+BSMV	105.000
İlan ve Tecil Giderleri (Tahmini)	2.000
Diğer Giderler (Tahmini)	10.000
Toplam Maliyet	1.489.680
Toplam Hisse Nominal	124.000.000
Pay Bayma Maliyet	0,0120
Net Gelir (Tahmini)	494.510.320

E.2a Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi

Şirket'in önceliği, portföyünde yer alan geliştirilmekte olan projelerin en kısa sürede tamamlanarak arsa sahipleri, müteahhitler ve müşterilerle (proje bazlı) olan sözleşmelere bağlı taahhütlerinden arınmasıdır. Buna istinaden Şirket, bedelli sermaye artırımını yaparak oluşturulacak kaynağı devam eden projelerin tamamlanmasında kullanarak ülke ekonomisine ve yatırımcılarına katma değer sağlamaya devam etmeyi planlamaktadır. Başladığı fakat henüz bitirilmemiş projelerinden gayrimenkullerini almış ama ilgili sürede teslim alamamış aileler bulunmaktadır. Şirket, bunlara karşı olan taahhütlerini yerine getirmeyi birincil önceliği olarak görmektedir. Aynı şekilde kat karşılığı alınan arsuları üzerinde de yeni projelerine başlamak ve inşaatı devam eden projelerini de bitirmeyi hedeflemiştir. Aksi takdirde yüksek maddi cezaları ilgili yaptırımlara istinaden ödemek zorunda kalmamak ve projelerini bitirmek için düşük maliyetli kaynaklar sağlamayı planlamıştır.

Şirketimiz finansal yapısını güçlendirerek hedeflerini gerçekleştirmek üzere sermaye artırım kararı almıştır. Bu kapsamda 124.000.000 TL olan sermayemizin tamamını nakit karşılanmak üzere %400 artırılarak 620.000.000 TL'ye çıkarılması ve bu kapsamda elde edilecek 494.510.320 TL net fonun aşağıdaki özet tabloda yer alan projelerde belirtildiği şekilde kullanılması planlanmaktadır. Eksik kalan fon ihtiyacımızın ise stok satış ve pazarlama faaliyetlerinden karşılanması planlanmaktadır.

Açıklamalar	Sermaye Artırımı Sonucu Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri	
	Tutar (TL)	%
Referans Panorada 1	145.000.000	26,29
Referans Panorada 2	95.000.000	17,23
Referans Başakşehir Vadi	55.000.000	9,97
Referans Bahçeşehir	195.000.000	35,36
Referans Kartal Towers	7.500.000	1,36
Referans Kartal Kordonboyu	4.000.000	0,73
Finansal Borçlar	50.000.000	9,07
Toplam:	551.500.000	100,00

17

E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Şirket'in 124.000.000 TL olan ödenmiş sermayesi %40'l artış ile 620.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.</p> <p>Şirket'in pay sahipleri sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını herhangi bir kısıtlama olmadan kullanabileceklerdir. Yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın kullanım fiyatı 1 TL olarak belirlenmiştir.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacak olup yeni pay alma kullanım hakkı 15 gün olacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması durumunda, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.</p> <p>Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmayan isteyen tasarruf sahiplerinin satış süreci içerisinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili bankalar ve aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi, Borsa İstanbul'un (www.borsaistanbul.com) adresindeki kurumsal internet sitesinde "Borsa Üyeleri" başlıklı bölümde yer almaktadır. (https://www.borsaistanbul.com/borsa_uyeleri/uye-bilgileri). Borsa İstanbul'un telefon numarası 0212 298 21 00'dir.</p> <p>Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ortaklarımız pay bedellerini AKBANK Çorum Şubesi nezdinde bu sermaye artırımında kullanılmak üzere TR320004600089888000241397 IBAN numaralı özel hesaba yatırılacaktır.</p> <p>Mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısmen veya tamamen kullanmamaları nedeniyle artı kalan paylar nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan 2 (iki) iş günü süre ile halka arz edilecektir. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile KAP'ta (www.kap.org.tr), Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.kilergvo.com) ve Ahlatcı Yatırım'ın internet sitesinde (www.ahlatciyatirim.com.tr) ilan edilecektir.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların borsada satışa sunulmasından sonra, borsa satış süresi sonunda satılamayan paylar iptal edilecektir. Halka arz sırasında satılamayan payların satın alınmasına ilişkin herhangi bir taahhüt bulunmamaktadır.</p> <p>İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.</p>
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	<p>Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile şirketin sermayesi artacak olup, aracılık hizmeti veren Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir.</p> <p>Halka arzın tarafları arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. Aracı kurumun, halka arz komisyonu dışında, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arz başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.</p>

E.5	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>İhraççı: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi</p> <p>Yoktur.</p>																				
E.6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p>	<p>% 100 Katılıma göre; Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullanmaları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli 1 adet paydan oluşan bir lot pay için (negatif) sulanma etkisinin tutarı 3,88 TL ve yüzdesi % 66,36'dır.</p> <table border="1" data-bbox="446 1120 1436 1534"> <thead> <tr> <th colspan="2">Sulanma Etkisi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sermaye Artırımı Öncesi Mevcut Özkaynaklar</td> <td>724.952.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırımı Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye</td> <td>124.000.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırımı Öncesi Pay Başına Defter Değeri</td> <td>5,85 TL</td> </tr> <tr> <td>Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi</td> <td>493.510.320 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırımı Sonrası Özkaynaklar</td> <td>1.219.462.320 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırımı Sonrası Ödenmiş Sermaye</td> <td>620.000.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırımı Sonrası Pay Başına Defter Değeri</td> <td>1,97 TL</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi</td> <td>-3,88 TL</td> </tr> <tr> <td></td> <td>-66,36%</td> </tr> </tbody> </table> <p>% 0 Katılıma Göre; Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanılmaları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli paylar (1 lot/1 adet pay) için (negatif) sulanma etkisinin tutarı 2,97 TL ve yüzdesi % 50,84, yeni ortaklar için ise (pozitif) sulanma etkisinin tutarı 1 TL nominal değerli pay için 0,74 TL ve yüzdesi % 34,68'dir. Sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıda yer almaktadır.</p> <p>BIST-Ana pazarda KLGYO kodu ile işlem gören şirket paylarının 21.09.2020 tarihli kapanış fiyatı 6.67 TL olup, bu fiyat üzerinden yapılan sulanma etkisi hesabı aşağıdaki gibidir.</p>	Sulanma Etkisi		Sermaye Artırımı Öncesi Mevcut Özkaynaklar	724.952.000 TL	Sermaye Artırımı Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	124.000.000 TL	Sermaye Artırımı Öncesi Pay Başına Defter Değeri	5,85 TL	Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	493.510.320 TL	Sermaye Artırımı Sonrası Özkaynaklar	1.219.462.320 TL	Sermaye Artırımı Sonrası Ödenmiş Sermaye	620.000.000 TL	Sermaye Artırımı Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,97 TL	Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-3,88 TL		-66,36%
Sulanma Etkisi																						
Sermaye Artırımı Öncesi Mevcut Özkaynaklar	724.952.000 TL																					
Sermaye Artırımı Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	124.000.000 TL																					
Sermaye Artırımı Öncesi Pay Başına Defter Değeri	5,85 TL																					
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	493.510.320 TL																					
Sermaye Artırımı Sonrası Özkaynaklar	1.219.462.320 TL																					
Sermaye Artırımı Sonrası Ödenmiş Sermaye	620.000.000 TL																					
Sermaye Artırımı Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,97 TL																					
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-3,88 TL																					
	-66,36%																					

10

KILGYO

		Mevcut Hissedarların Rüşhanlarını Kullanmamaları Durumunda	%0 Katılım
		KL.GYO Kapama Fiyatı (21.09.2020)	6,67 TL
		Sermaye Artırım Sonrası Düzeltilmiş Fiyat	2,13 TL
		Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar	724.952.000 TL
		Pay Başına Defter Değeri	5,85 TL
		Halka Arz Geliri	1.058.464.000 TL
		Halka Arz Masrafları	1.489.680 TL
		Emisyon Primi	560.974.320 TL
		Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	1.781.926.320 TL
		Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	2,87 TL
		Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisinin Tutarı ve Yüzdesi	-2,97 TL -50,84%
		Yeni Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Etkisinin Tutarı ve Yüzdesi	0,74 TL 34,68%
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Aracı Kurumlar yeni pay alma haklarını kullanılmaması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının Rüşhan Hakkı Pazarında satılması, tüm bu işlemler sonrasında kalan payların Birincil Piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılarda ücret, komisyon vb. taleplerde bulunabilirler.</p> <p>Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabaktırlar.</p> <p>Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırım işlemleri neticesinde aracı kuruluşların tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.</p>	

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
1 Ocak-31 Aralık 2017	Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Büyükdere Cd.59.Sk Spine Tower No:243 K:2 Maslak Sarıyer İstanbul	Metin Etkin Sorumlu Ortak Baş Denetçi	An Independent Member Of Baker Tilly International
1 Ocak-31 Aralık 2018	Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Büyükdere Cd.59.Sk Spine Tower No:243 K:2 Maslak Sarıyer İstanbul	Metin Etkin Sorumlu Ortak Baş Denetçi	An Independent Member Of Baker Tilly International

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

1 Ocak-31 Aralık 2019	Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.	Reşitpaşa Mah. Eskibilyükdere Cad. No:14 Maslak Park Plaza Kat:10 D:24-25 Sarıyer İstanbul	Emre Halit Sorumlu Denetçi	Member Firm Of Grant Thornton International
1 Ocak-30 Haziran 2020	EREN Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Reşitpaşa Mah. Eskibilyükdere Cad. No:14 Maslak Park Plaza Kat:10 D:24-25 Sarıyer İstanbul	Aykut Halit Sorumlu Denetçi	Member Firm Of Grant Thornton International

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Bilanço	Bin TL.	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
VARLIKLAR					
Dönen Varlıklar					
Nakit ve nakit benzetleri		9.365	44.439	5.188	18.256
Ticari alacaklar		134.154	241.185	519.970	227.639
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar		10.594	72.570	16.865	5.554
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		123.560	168.615	503.106	222.085
Diğer alacaklar		121	0	0	0
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar		121	0	0	0
Stoklar		492.719	418.721	385.489	424.808
Peşin ödenmiş giderler		11.558	63.682	18.437	5.425
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		0	0	13.762	0
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		11.558	63.682	4.674	5.425
Diğer dönen varlıklar		23.568	16.700	12.570	17.645
-İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		23.568	16.700	0	0
Toplam Dönen Varlıklar		671.485	784.727	941.654	693.773
Duran Varlıklar					
Finansal Yatırımlar		0	0	0	3
Ticari alacaklar		2.496	4.727	0	110.467
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar		2.132	4.727	0	0
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		364	0	0	110.467
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		120.344	119.426	118.398	96.134
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		494.424	494.424	1.124.751	968.882
Maddi duran varlıklar		7.698	3.576	2.249	2.405
Maddi olmayan duran varlıklar		10	0	16	10
Peşin ödenmiş giderler		0	0	0	0
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		0	0	0	0
Diğer Duran Varlıklar		0	0	0	3.147

21  

<i>-İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar</i>	0	0	0	3.117
Toplam duran varlıklar	624.981	622.162	1.245.414	1.181.017
TOPLAM VARLIKLAR	1.296.466	1.406.889	2.187.068	1.874.790

KAYNAKLAR	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kısa vadeli yükümlülükler				
Kısa vadeli borçlanmalar	5.610	1.731	93.882	101.724
-Banka kredileri	5.610	1.731	93.882	101.724
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	22.886	73.695	207.922	204.658
-Banka kredileri	22.143	73.445	206.711	201.146
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	743	250	1.211	3.511
Ticari borçlar	38.747	35.855	12.377	40.287
-İlişkili taraflara ticari borçlar	1.447	11.294	271	5.459
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	37.300	24.561	12.106	34.828
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	248	372	378	421
Diğer borçlar	33.098	1.227	484	868
-İlişkili taraflara diğer borçlar	31.875	578	0	868
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	1.223	649	484	868
Ertelenmiş gelirler	437.300	465.182	318.667	202.074
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	437.300	465.182	318.667	202.074
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	227	268	282	221
-İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	227	268	282	221
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	538.116	578.330	633.992	550.253
Uzun vadeli yükümlülükler				
Uzun vadeli borçlanmalar	21.313	87.694	368.953	281.843
-Banka kredileri	20.864	87.694	368.953	280.861
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	449	0	0	982
Uzun vadeli karşılıklar	12.085	11.293	6.855	6.025
-Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkili uzun vadeli karşılıklar	401	400	311	191
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	11.684	10.893	6.544	5.834
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	33.398	98.987	375.808	287.868
ÖZKAYNAKLAR				
Ödenmiş sermaye	124.000	124.000	124.000	124.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	126.511	126.511	126.511	126.511
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	0	0	0	0
-Tamamlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	6	-77	19	24
Kardart ayrıları kısıtlanmış yedekler	18.093	18.093	18.093	9.056
Geçmiş yıllar karları veya zararları	461.045	908.683	764.452	463.983
Net dönem zararı / (karı)	-4.703	-447.638	144.231	713.096
Toplam özkaynaklar	724.952	729.572	1.177.268	1.036.670
TOPLAM KAYNAKLAR	1.296.466	1.406.889	2.187.068	1.874.790

BAKİTÇİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.




Gelir Tablosu

Bin TL.	2020/06	2019/06	2019/12	2018/12	2017/12
Hesolat:	115.625	57.188	747.299	101.398	369.611
Satışların maliyeti (-)	-58.913	-46.899	-1.030.232	-73.441	-127.886
Brüt kar	56.712	10.289	-282.933	-27.954	241.725
Pazarlama giderleri (-)	-4.990	-546	-1.201	-2.607	-3.011
Genel yönetim giderleri (-)	-5.910	-5.554	-15.129	-7.419	-8.891
Yatırım faaliyetlerinden diğer gelirler			52.413	155.869	142.257
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	5.497	64.600	102.669	126.055	41.883
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-4.820	-275	-9.177	-9.755	-21.095
Esas faaliyet karı (zararı)	44.471	68.514	-153.356	290.097	392.868
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	915	-3.109	1.064	22.270	7.289
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)	45.386	65.405	-152.292	312.367	400.157
Finansman gelirleri	610	41.991	9.463	7.684	11.684
Finansman giderleri (-)	-50.699	220.180	-304.809	175.820	-98.746
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı	-4.703	112.784	-447.638	144.231	313.096
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)					
Net dönem karı(zararı)	-4.703	112.784	-447.638	144.231	313.096

"Yatırımı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır."

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Küresel bazda ekonomik veya finansal riskler, jeopolitik riskler:

Dünya gündeminde koronavirüs salgınına ilişkin gelişmeler ön plana çıkmaya devam ediyor. Küresel ölçekte vaka sayısı 25 milyonu aşarken, Kovid-19 kaynaklı ölümlerin sayısı 900 bine yaklaştı. Hindistan, Meksika ve Brezilya gibi gelişmekte olan ülkelerde vaka sayısında kaydedilen hızlı artışlar virüsün kontrol altına alınmaktan çok uzak olduğuna işaret ediyor. İspanya ve Fransa'nın aralarında bulunduğu bazı AB ülkelerinde de aktif vaka sayısının yeniden yükselişe geçmesi ikinci dalganın başladığı şeklinde değerlendirilirken, kısıtlayıcı önlemler yeniden gündeme geliyor. Söz konusu gelişmeler küresel ekonomik aktivitenin seyrine ilişkin beklentilerin iyileşmesine engel oluyor. Diğer taraftan, çeşitli ülkelerden gelen aşı ve tedavi haberleri yakından takip ediliyor. Küresel piyasalar salgına karşı yürütülen aşı çalışmalarına ilişkin olumsuz haberlerle baskı altında kalırken, Brent türü ham petrolün varil fiyatı talep endişeleriyle 40 USD'nin altına geriledi. Bu fiyat düşüşünün Ülkemiz ekonomisinin cari açık miktarını pozitif yönde etkilediğini de unutmamak gerekiyor.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, yayınladığı Eylül ayı "Küresel Ekonomik Görünüm" raporunda 2020 yılı için dünya GSYİH daralmasını tahminini yıl içinde ilk kez yukarı yönlü revize etti. Buna göre Kuruluş küresel ekonomi için Haziran ayında -%4,6 olan daralmanın tahminini yeni raporunda -%4,4 olarak belirledi. Öte yandan Fitch, bu dönemde Euro Alan

AKSARAY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MÜDÜR
İmza

AKSARAY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MÜDÜR
İmza

için daralma tahminini % 8'den %9'a, İngiltere için %9'dan %11,5'e, Çin hariç gelişmekte olan ekonomiler için de %4,7'den %5,7'ye yükseltti. Fitch, Türkiye ekonomisinin bu yıl için daralma tahminini %3,9'dan %3,2'ye, 2021 yılı için büyüme tahminini %5,4'ten %5'e revize etti. 2021 yılında Dünya ülkelerinde büyümenin sınırlı da olsa olma ihtimaline karşı Türkiye ekonomisinin büyümesi yüksek olacaktır.

Orta Doğu üçgeninin merkezinde bulunan Türkiye, dolaylı veya doğrudan olarak bu bölgelerden kaynaklanan tehdit ve risklerden etkilenmektedir. Bulunduğu jeostratejik konum; Türkiye'nin millî menfaatlerini koruyarak millî hedeflerini elde etmek için millî güç unsurlarının daha etkin ve dikkatli kullanılmasını gerektirmektedir. Orta Doğu, Kıbrıs ve Doğu Akdeniz; aynı Bölgesel Güvenlik Kompleksinde bulunması sebebiyle stratejik önemdedir. Bölgenin önemli bir gücü olarak siyasi arenada masadaki oyuncular değişse de Türkiye her zaman masada olacaktır.

Türkiye'nin Doğu Akdeniz'de yürüttüğü sondaj çalışmaları nedeniyle bölgede gerilim artsa da sert siyasi görüşmelerin ötesine geçmesi zordur. Bu kaynak önümüzdeki süreçte Türkiye ekonomisi için fırsat olacaktır.

Türkiye'de ise ekonomik, politik, sosyal ve benzeri durumların risklerin ortaya çıkması:

Koronavirüs salgınının ekonomik aktivite üzerindeki sınırlayıcı etkisi yılın ikinci çeyreğinde net biçimde hissedildi. Haziran ayında hız kazanan normalleşme adımlarına rağmen, özellikle Nisan ve Mayıs aylarında yaşanan kayıplarla ekonomik aktivite küresel krizden bu yana en hızlı düşüşünü kaydetti. Sokağa çıkma yasakları, seyahat sınırlamaları, sosyal mesafe gibi tedbirlerin bu dönemde başta turizm olmak üzere hizmetler sektörü üzerinde baskı yarattığı görüldü. Atılan normalleşme adımlarının da katkısıyla açıklanan öncül göstergeler yılın üçüncü çeyreğinde ekonomik aktivitede toparlanma eğilimine işaret etse de, dünya genelinde vaka sayısındaki artışın devam etmesi önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlik yaratmaya devam ediyor. Başta merkez bankaları olmak üzere bol likiditenin piyasalara sağlanması olumsuz etkilerin derinleşmesini engellemektedir.

Moody's Türkiye'nin kredi notunu B1'den B2'ye düşürürken kredi görünümünü negatifte tuttu. Yapılan açıklamada söz konusu kararın en önemli sebepleri olarak ödemeler dengesindeki dışa bağlı kırılganlıklar, kurumların artan riskler karşısında çözüm üretme kapasitesinin sorgulanması ve mali tamponların aşınmaya başlaması gösterildi. Zaten eski notumuzun da yatırım yapılabilirlik statüsünün altında olması sermaye piyasasına olan ilgiyi etkilemeyecektir.

Türkiye ekonomisi virüs salgını nedeniyle sosyal hayatı kısıtlayıcı yönde alınan tedbirlerin de etkisiyle ekonomik aktivitede yaşanan kayba bağlı olarak 2020 yılının ikinci çeyreğinde yıllık bazda %9,9 ile 2009'un ilk çeyreğinden bu yana en hızlı daralmasını kaydetti. 2021 yılında ise trendin hızlı bir şekilde pozitif yönde yükselmesi beklenmektedir.

Haziran ayında cari denge salgın nedeniyle net turizm ve taşımacılık gelirlerinde kaydedilen daralmaya bağlı olarak 2,9 milyar USD açık verdi. 12 aylık kümülatif verilere göre cari açık Haziran'da 11,1 milyar USD ile Ocak 2019'dan bu yana en yüksek düzeyine yükseldi. Ocak-Temmuz döneminde yıllık bazda %103 oranında genişleyerek 139,1 milyar TL'ye çıkan bütçe açığı 2020 yılsonu hedefini aştı. Ağustos ayında TÜFE aylık bazda %0,86 yükselirken, yıllık TÜFE enflasyonu %11,77 ile önceki aya kıyasla yatay seyretti. Bu dönemde yurt içi ÜFE artışı aylık %2,35 düzeyinde gerçekleşirken, yıllık %11,53 ile son bir yılın en yüksek düzeyine çıktı. Faiz oranlarındaki artış önümüzdeki süreçte dengelenmeye destek olacaktır.

İşsizlik oranı Haziran döneminde yıllık bazda 0,4 puan artarak %13,4 oldu. Bu dönemde işgücüne katılım oranı yıllık bazda 4,3 puan düşüşle %49'a geriledi. Bu gelişmede, hizmetler

24

24

sektöründeki 1,3 milyon kişilik istihdam azalışı belirleyici oldu. Aynı dönemde istihdam sanayi sektöründe 319 bin kişi, tarım sektöründe 274 bin kişi, inşaat sektöründe 91 bin kişi azaldı. Haziran'da mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı bir önceki döneme kıyasla 0,2 puan artarak %14,3 düzeyine yükseldi.

Ticaret Bakanlığı tarafından yayımlanan öneti dış ticaret verilerine göre, Ağustos ayında başta ihracat pazarımız Avrupa birliğinde talep daralmasının etkisiyle ihracat yıllık bazda %5,74 azalırken, ithalat %20,64 artış kaydetti. Böylece, bu dönemde dış ticaret açığı yıllık bazda %169,7 ile hızlı genişledi. Dünya genelinde süregelen koronavirüs endişeleri ihracat üzerinde, tarihi yüksek seviyeleri test eden döviz kuru da ithalat üzerinde baskı yaratıyor. Uluslararası uçuşların Temmuz ayından itibaren kademeli bir şekilde başlamasının turizm gelirlerini bir miktar desteklemesi beklense de sürecin yavaş seyretmesi ve dünya genelinde vaka sayılarındaki artışın hız kesmemesi, cari açık üzerindeki turizm sektörü kaynaklı baskıların devam edeceğine işaret ediyor. Aşının bulunmasıyla beraber yukarı hızlı tepki verecek ekonomilerin başında gelmekteyiz.

Maliyet riski:

Genel ekonomik durum ve buna bağlı olarak operasyonel maliyet kalemlerinde ve döviz kurlarında tahmin edilemeyen artışlar.

İnşaatlara ilişkin riskler:

Şirket'in yürütmekte olduğu inşaat projelerinin programlanan çerçevede bitirilmesi, ruhsatların alınması, müteahhillerin ve tüketicilerin (istendikleri işlerin zamanında bitirilmesi) riski.

Diğer Riskler:

Şirketin tabii olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket'i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket'in yönetsel ve finansal görünümüne bağlı riskler.

Borçlanma faizi, döviz kuru hareketleri ve finansal performansın beklentilerin altında kalması nedeniyle Şirket'in faaliyetlerinde ve dolayısı ile finansal sonuçları üzerinde oluşabilecek riskler.

Şirket kira geliri elde ettiği portföyüne ilişkin, kiracıların temerrüde düşme durumu ve doluluk oranı gibi kira gelirlerinde dalgalanma riski.

5.2. İhracatın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Şirket SPK düzenlemelerine uygun olarak GYO statüsünde faaliyet göstermekte ve GYO'lara tanınan vergi avantajlarından faydalanmaktadır. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme mevzuatında yapılacak herhangi bir değişiklik riski bulunmaktadır.

Ülkenin genel ekonomik ve finansal görünümü doğrultusunda oluşabilecek riskler, Şirket'in satışları üzerindeki azalma ve/veya ticari üniteleri üzerindeki elde ettiği kira gelirlerindeki düşüş riski yaratabilmektedir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Pay sahipleri temel olarak iki tür gelir elde etmekte olup bu gelir türlerine yönelik risk faktörleri aşağıdaki gibidir:

Kar payı geliri: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır. Ortaklığın kâr payı dağıtımını



gerçekleştirilmesi için öncelikle ilgili yılı kar ile tamamlanması ve/veya özkaynakları altında kar olarak dağıtılabilen kaynak olması gerekir. Gelecek yıllarda da kar elde edilmesine bağlı olarak kar payı dağıtımı yapılabileceği gibi yapılmayabilir. Zarar edilmesi halinde ise Şirket'in kar payı dağıtması mümkün olmayabilir. Ayrıca, geçmiş yıllar zararlı olması durumunda zarar kapatılmadan kar dağıtılamaz.

Sermaye Kazancı: Sermaye kazancı, payın fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen kazanç olup Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında kalması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket'in pay fiyatı düşebilir. Dolayısıyla pay sahibi Şirket'in karına ve zararına ortak olmaktadır.

5.4. Diğer riskler:

5.4.1 Kredi riski

Şirket vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları, bankalardaki mevduat ve diğer alacaklarından dolayı kredi riskine maruz kalmaktadır.

Finansal varlıkların sahipliği karşı tarafın sözleşmeyi yerine getirmeme riskini beraberinde getirir. Ticari alacaklar, Şirket yönetiminin geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerektiğinde uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir. Bankalar için bağımsız derecelendirme kuruluşlarının vereceği değerlendirme derecelerine dikkat edilmektedir.

5.4.2 Faiz oranı riski

Faiz oranı riski faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tablolarda gösterilmiş olan karlılık üzerinde yaratabileceği etkileri içerir. Şirket, ulusal ve uluslararası piyasalarda faiz oranlarındaki değişikliklerden etkilenmektedir. Söz konusu riskler faiz oranına bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin netleştirilmesinin sonucunda ortaya çıkan doğal yöntemler kullanılarak yönetilmektedir.

5.4.3 Likidite riski

Likidite riski Şirket'in yapması gereken ödemeleri yapamaması riskinden oluşur. Şirket, likidite riskini uzun vadeli borç ödeme tarihlerini dikkatli bir şekilde takip ederek ve aynı zamanda günlük iş akışı çerçevesinde gerekli olan nakdi sağlayarak yönetmektedir. Likidite ihtiyaçları her gün için ayrı olarak tespit edildiği gibi haftalık ve aylık nakit ihtiyaçları devamlı olarak revize edilmekte ve öngörülere hazırlanmaktadır. Ayrıca her ay ileriye dönük 180 günlük ve 360 günlük nakit ihtiyacı öngörülere hazırlanmaktadır.

LİKİDİTE ORANLARI	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Cari Oran	1,25	1,36	1,49	1,26
Likidite Oranı	0,33	0,63	0,88	0,49
Nakit Oranı	0,02	0,08	0,01	0,03

5.4.4 Döviz kuru riski

Şirket, ağırlıklı olarak ABD Doları ve Euro para birimini cinsinden borçlu veya alacaklı bulunan meblağların Türk Lirası'na çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kur riskine maruz kalmaktadır.

5.4.5 Sermaye risk yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı



hedeflemektedir. Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihraçı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır. Sermaye riski, Net Borç/Toplam Özkaynak oranı olarak izlenir. Bu oran net yükümlülüğün toplam özkaynağa bölünmesiyle bulunmaktadır. Net yükümlülük; nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (Kısa ve uzun vadeli toplam yükümlülükler) düşülmesiyle elde edilmektedir. Net Borç/Özkaynak oranının yüksekliği Şirket'in borçlarını ödeyebilmesine ilişkin riskinin bir göstergesidir. İhraççı'nın 31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019 ve 30.06.2020 tarihleri itibarıyla Net Borç/Özkaynak oranı aşağıdaki gibidir.

Bin (TL)	30.06.2020	30.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Toplam Borçlar	571.514	677.317	1.009.800	838.121
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	9.365	44.439	5.188	18.256
Net Borç	562.149	632.878	1.004.612	819.865
Özkaynaklar	724.952	729.572	1.177.268	1.036.670
Sermaye	124.000	124.000	124.000	124.000
Net Borç/Özkaynak Oranı	77,54%	86,75%	85,33%	79,09%

2017 yılında net yükümlülüklerin özkaynakları oranı 79,09% seviyesindedir. 2018 yılı itibarıyla ise net yükümlülüklerin oranı 85,33% seviyesine yükselmiştir. 2019 yılında da bu oran 86,75% seviyesine yükseliş kaydettikten sonra, 2020 yılı ilk altı aylık periyotta ise 77,54%'e gerilemiştir.

6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

"Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş." unvanı ile kurularak 01.09.2005 tarihinde 563609 sicil numarası ile İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu nezdinde tescil edilmiştir ve bu tescil 06.09.2005 tarihinde ve 6383 sayılı TTSG 'de ilan edilmiştir. Şirket unvanı 2006 yılında "Biskon İnşaat A.Ş." ve daha sonra da "Biskon Yapı A.Ş." olarak değişmiştir. Şirket, SPK hükümlerine göre ve SPK'nun 08.02.2008 tarih ve 4/174 sayılı karar ve 10.03.2008 tarihinde yapılan tescil ile GYO'ya dönüşmüş ve unvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.

Gayrimenkul geliştirme ve inşaat işlerinin yönetimi ile başladığı inşaat faaliyetlerinde, özellikle perakende işinin en önemli unsurlarından olan mağaza ağı geliştirilmesi ve hizmete açılması sırasında Türkiye çapında doğru lokasyonların tespiti, arsa ve mülk satın alınması, mağaza kiralanması, projelendirilmesi, dekorasyonlarının yapımı ve ruhsat işlemlerinin yönetilmesi gibi kilit konularda geniş deneyim kazanmıştır. Biskon Yapı'nın kurulması ile inşaat faaliyetleri grup içi ihtiyaçların karşılanmasıyla ötesine geçerek dışına çıkmış ve profesyonel inşaat faaliyetine dönüşmüştür.

Bugüne kadar Türkiye genelinde 170'den fazla mağazanın 150.000 metrekare inşaatının kaba ince, elektrik, mekanik, ısıtma, aydınlatma, dekorasyon ve altyapı işlerini eksiksiz olarak tamamlanmış ve mağazaları hizmete hazır hale getirmiştir.

Kiler Grubu süpermarket mağazalarının inşaat ve tadilatlarından elde ettiği deneyimle perakendecilerin kimlik ticari gayrimenkullerde aradıkları özellikler ve ihtiyaçlar konusunda





Önemli bir deneyim kazanmış ve bu deneyimle çarşı ve alışveriş merkezlerinin yatırımlarına başlamıştır.

Bunun yanında farklı lokasyonlarda farklı gelir gruplarına hitap eden konut projeleri de geliştirilmiştir. Gayrimenkul yatırım ve geliştirme alanında ulaştığı en son noktayı temsil eden, mimari ve mühendislik alanında birçok ilkleri ve "en"leri barındıran Türkiye'nin ve Batı Avrupa'nın en yüksek (261m), en iddialı ve en seçkin projesi olan İstanbul Sapphire Rezidans ve AYM inşaatını tamamlayarak gayrimenkul geliştirme alanındaki başarısını da kanıtlamıştır.

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirketin ticaret unvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Adresi: Eski Büyükdere Cad. Emniyet Evleri Mah. No:1/1 Kat:7 34418 Kağıthane/İSTANBUL

Ticaret Sicil Numarası: 563609

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

Şirketin hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

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

Hukuki Statüsü	: Anonim Şirket
Tabii Olduğu Mevzuat	: T.C. Kanunları (TTK,SPK,VUK, Vb)
Kurulduğu Ülke	: Türkiye Cumhuriyeti
Adresi	: Eski Büyükdere Cad. Emniyet Evleri Mah. No:1/1 Kat:7 34418 Kağıthane/İSTANBUL
İnternet Adresi	: www.kilergyo.com
Telefon Ve Faks No	: +90 (212) 456 70 00 - +90 (212) 690 00 00

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

→ 1994 yılında İstanbul çapında mağaza tetrisleri yapımına başlandı. Bugüne kadar büyüklükleri 1.000 ila 4.000 m² arasında değişen Türkiye çapında 175 adet mağazanın proje yönetimi gerçekleştirildi.

→ 1997 yılında Şirinevler de toplam 12.100 m² inşaat alanına sahip mağaza ve iş merkezi inşaatı tamamlandı.

→ 1997 yılında Avelarda 2.000 m² toplam inşaat alanına sahip konut binası inşa edildi.

→ 1998 yılında ilk bina inşaatı Güngören de yapıldı. 7.000 m² lik arsa üzerinde 35.000 m² inşaat alanı sahip olan yapı; depo, mağaza, yönetim ofisleri ve okul binası olarak inşa edildi.

→ 2001 yılının Ağustos ayında Bağcılar Ateştuğla'da 7.500 m² arsa üzerinde 13.000 m² bina inşa edildi.

→ 2001 yılında Beylikdüzü bölgesinde 30 daireli konut inşaatı yapıldı.

→ 2002 yılında Başakşehir'de 6.000 m² arsa üzerinde toplam 5.000 m² büyüklüğünde mağaza inşa edildi.

28

İNŞAATCI VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

28

- 2002 yılında Florya'da 2 blok 4 daireden oluşan ve 5.500 m² inşaat alanına sahip konut alanı inşa edildi.
- 2004 yılında Esenkentte 2 bloktan oluşan Kardelen Evler Sitesi ve 9.000 m² iş merkezi toplamda 7.000 m² arazi üzerinde 31.000 m² inşaat alanı olarak hayata geçirilmiştir.
- 2005 yılı Temmuz ayında inşaatına başlanan Kiler Lojistik Merkezi 3 yılın sonunda işlevsel olarak hizmete girmiştir. 83.560 m² büyüklüğünde bir alanda lojistik ve depolama hizmeti sunmaktadır.
- 2006 yılında inşaatına başlanan Türkiye'nin en prestijli gayrimenkul projelerinden biri olan İstanbul Sapphire 165.139 m² inşaat alanına sahiptir ve 261 metre yüksekliğiyle Türkiye'nin ve Batı Avrupa'nın en yüksek binası olma özelliğini taşımaktadır.
- 2007 yılının Temmuz ayında temeli atılan Hikmet Kiler Fen Lisesi 2008 yılının Ağustos ayında açılmıştır. 15.000 m² alan üzerinde inşa edilmiştir. Eğitim öğretim binası ve pansiyon binasından olmak üzere iki binadan oluşmaktadır.
- 2008 yılında yapımına başlanan Çınar Evler Sitesi 9 ve 10 katlı 5 bloktan meydana gelmektedir. Toplam 11.000 m² alan üzerinde kurulan Çınar Evlerde 40.000 m² inşaat alanı bulunmaktadır.
- 2009 yılında İstanbul Kavaklı 736,39 m², İzmir Seferihisar 49.949 m² arsanın tamamı ve Zonguldak İli 6.580 m² arsanın % 50'si portföyde tutulmaktadır. Ankara Altındağ 4.678 m² işyerinden ve İstanbul Esenyurt Lojistik Merkezden kira geliri elde edilmeye devam edilmektedir. Ağustos ayında Çınarevler Projesinin inşaatı tamamlanmıştır.
- 2010 yılında Çınarevler Projesinden satış gelirleri elde edilmektedir.
- 2011 yılında Kiler GYO Halka Arz edilmiş ve 10 kat fazla talep toplamıştır. Mart ayında İstanbul Sapphire projesi tamamlanarak faaliyete geçmiş, satışlara başlanmıştır. Çınarevler Projesi satışlarına devam edilmektedir. İstanbul Kavaklı, İzmir Seferihisar, Zonguldak mevkilerindeki arsalar portföyde tutulmaktadır. Ankara Altındağ, Esenyurt Lojistik Merkez kira gelirleri elde edilmeye devam edilmektedir.
- 2012 Referans Bakırköy projesi portföyde dahil olmuş, inşaatına ve satışlarına başlanmıştır. Sapphire Projesi Rezidans satışlarına devam edilmekte olup Çınarevler Projesi satışları tamamlanmıştır. İstanbul Kavaklı, Beylikdüzü Yakuplu, Beylikdüzü E5, İzmir Seferihisar arsaları portföyde tutulmaktadır. Ankara Altındağ, Esenyurt Lojistik Merkezi, Sapphire Avm kira ve Sapphire Seyir Terası gelirleri elde edilmeye devam edilmektedir. Aralık ayında, Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. hisselerinin %50'si satın alınmıştır.
- 2013 Sapphire Projesi Rezidans ve Referans Bakırköy satışlarına devam edilmektedir. İstanbul Kavaklı, Beylikdüzü Yakuplu, Beylikdüzü, İzmir Seferihisar arsaları portföyde tutulmaktadır. Ankara Altındağ, Esenyurt Lojistik Merkezi, Sapphire Avm kira ve Sapphire Seyir Terası gelirleri elde edilmeye devam edilmektedir. Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. hisselerinin %50'si portföyde tutulmaktadır. Zonguldak Alışveriş Merkezi inşaatına başlamıştır.
- 2014 Sapphire Projesi Rezidans ve Referans Bakırköy satışlarına devam edilmektedir. Beylikdüzü Yakuplu, Beylikdüzü, İzmir Seferihisar arsaları portföyde tutulmaktadır. İstanbul Kavaklı arsası üzerinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Ankara Altındağ, Esenyurt Lojistik Merkezi, Sapphire Avm kira ve Sapphire Seyir Terası gelirleri elde edilmeye devam edilmektedir. Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. hisselerinin %50'si portföyde tutulmaktadır. Zonguldak Alışveriş Merkezi inşaatına devam etmektedir. Referans Güneşli projesi ile ilgili sözleşme imzalanmıştır ve proje geliştirme

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.
 İZMİR SEFERİHİSAR
 İZMİR SEFERİHİSAR
 İZMİR SEFERİHİSAR

ŞEKER GYO
 İZMİR SEFERİHİSAR
 İZMİR SEFERİHİSAR
 İZMİR SEFERİHİSAR

faaliyetlerine başlanmıştır. İller Bankası A.Ş.'nin düzenlediği "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhalesi" ile ilgili olarak Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi tarafından geliştirilen Referans Kartal Towers Projesi kapsamında "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" sözleşmesi imzalanmıştır.

→ 2015 Referans Panorama Projesi'nin arsa hissesinin satın alımı ve diğer hak sahipleri ile Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi imzalanarak portföye dahil edilmesi.

→ 2015 "Kıptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşi" ihalesi alınması sonucu Referans Bahçeşehir projesinin Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı modeli ile portföye dahil edilmesi.

→ 2015 Referans Kartal Kordonboyu projesi "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile portföye dahil edilmiştir.

→ 2015 İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 482 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsa ile bu arsanın komşu parseli olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 88 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" imzalanarak portföy büyüklüğü artırılmıştır.

→ 2015 İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 481 ada 1 parsel, 484 ada 1 parsel, 485 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsalar ile komşu olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 0 ada 69 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında "Düzenleme Şeklinde, Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanarak portföy büyüklüğü artırılmıştır.

→ 2016 Referans Kartal Towers Projesi Arsasının %99'unun İller Bankası A.Ş.'den satın alınması ve karşılığında Arsa Üzerinde Kat İrtifakı kurulmuş olan Toplam 457 Adet Bağımsız Bölüm Mülkiyetinin %99'unun İller Bankası A.Ş.'den Devir Alınması.

→ 2016 İzmir İli, Seferihisar İlçesi 1 Pafta, 1356 Parsel Nolu, 49.949 m2 Yüzölçümlü, Arsa Nitelikli Gayrimenkul'ün satışına ilişkin protokol düzenlenmesi

→ 2017 Referans Başakşehir Vadi projesi için Kıptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Kıptaş - Başakşehir Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşi'ne ait sözleşme imzalanarak portföye dahil edilmiştir.

→ 2017 483 / 5 Parsel Konut projesi (Prestij Konakları 5) için yüklenici firma Uğurlu İnşaat-Ramis Uğurlu ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır.

→ 2017 İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, 842 Ada, 3 Parseldeki 18.554,58 m2 yüzölçümlü arsadaki Kiler GYO A.Ş. hissesi müteahhit firmaya satılarak proje portföyden çıkarılmıştır.

→ 2017 İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" imzalanmıştır.

→ 2017 İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Mahallesi, Galinos Mevkii, 1 Pafta, 1356 Parsel No'lu, 49.949 m2 Yüzölçümlü, Arsa Nitelikli Gayrimenkul'ün satışı tamamlanmış olup, satış bedelinin tamamı tahsil edilmiştir.

→ 2017 Zonguldak Westalife Alışveriş Merkezi inşası tamamlanmış olup, 12.05.2017 tarihinde hizmete açılmıştır.





→ 2017 İstanbul III. Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi'nde yer alan 3.696 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanarak portföyde dahil edilmiştir.

→ 2017 İstanbul III. Esenyurt İlçesi 347 Ada 10 parselde kayıtlı ana gayrimenkul bünyesindeki 4 adet deponun satın alınarak portföy büyüklüğü artırılmış olup düzenli kira geliri amaçlanmıştır.

→ 2017 Referans Güneşli Projesi teslim edilerek yaşam başlamıştır.

→ 2018 Portföyümüzde bulunan kira getirili gayrimenkullerde kiralama faaliyetleri devam etmiştir.

→ 2018 Portföyümüzde bulunan projelerin inşaat faaliyetleri devam etmiştir.

→ 2019 Referans Güneşli Projesinde kalan stok bağımsız bölümlerin tanınımının satışı gerçekleştirilmiş olup portföyden çıkartılmıştır.

→ 2019 Referans Bahçeşehir projesi arsası Kiptaş İstanbul Konut İmar Planı, Tur, Ulaşım, San. ve Tic.A.Ş.(KIPTAŞ)'den satın alınarak portföy büyüklüğü amaçlanmıştır.

→ 2019 İstanbul Sapphire ve Ankara Dışkapıda yer alan gayri menkullerin satışı yapılarak 619 Milyon TL finansman yükü hafifletilmiştir.

→ 2020 Referans Kartal Towers projesi teslim edilerek yaşam başlamıştır.

→ 2020 Referans Kartal Kordonboyu projesi teslim edilerek yaşam başlamıştır.

→ 2020 Referans Başakşehir Vadi projesinde Kiler holding ile hasılat paylaşımı sözleşmesi imzalanarak portföy değeri artırılmıştır.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

Yatırımlar	Tamamlanma Yılı	Tamamlanma Oranına Göre Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
İstanbul Sapphire AVM ve Seyir Terası Projesi	2011	689.255.000 (*)	100	Özkaynak ve proje finansmanı
İstanbul Sapphire Rezidans	2011	317.238.000 (*)	100	Özkaynak ve proje finansmanı





Esenyurt lojistik merkezi projesi	2009	337.788.000	100	Özkaynak ve proje finansmanı
Zonguldak AVM Projesi	2017	136.483.000	100	Özkaynak ve proje finansmanı
Referans Güneşli	2017	44.716.840 (**)	100	Özkaynak ve proje finansmanı

(*) 30/09/2019 tarihli finansal raporda yer almakta olup, yatırıma aktarılan tutarın ekspertiz raporunda yer alan gerçeğe uygun değeri yer almıştır.

(*) 30/09/2019 tarihli finansal raporda yer almakta olup, yatırıma aktarılan tutarın ekspertiz raporunda yer alan gerçeğe uygun değeri yer almıştır.

(**) 30/09/2019 tarihli finansal raporda yer almakta olup, yatırıma aktarılan tutarın ekspertiz raporunda yer alan gerçeğe uygun değeri yer almıştır.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Mevcut Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
Referans Kartal Towers Projesi	Kartal / İstanbul	160.382.000	99	Özkaynak ve proje finansmanı
Referans Kartal Panorada Projesi	Kartal / İstanbul	70.257.000	-	Özkaynak ve proje finansmanı
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	Kartal / İstanbul	27.179.000	99	Özkaynak ve proje finansmanı
Referans Bahçeşehir Projesi	Başakşehir / İstanbul	177.515.000	30	Özkaynak ve proje finansmanı





Referans Başakşehir Vadi Projesi	Başakşehir / İstanbul	38.579.000	51	Özkaynak ve proje finansmanı
Yakuplu 484/17 Parsel Komut Projesi	Beylikdüzü / İstanbul	2.916.000	40	Özkaynak ve proje finansmanı
Yakuplu 482/8 Parseller Komut Projesi	Beylikdüzü / İstanbul	4.016.000	-	Özkaynak ve proje finansmanı
Yakuplu 483/5 Parsel Komut Projesi	Beylikdüzü / İstanbul	222.000	93	Özkaynak ve proje finansmanı

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

Gayrimenkul yatırım ve geliştirilmenin doğal bileşenleri olan (proje bazlı) arsa sahipleri, müteahhitler ve müşterilerle olan sözleşmeye bağlı taahhütler dışında herhangi bir bağlayıcı sözleşme bulunmamaktadır.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları 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:

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

2017, 2018 ve 2019 yılı faaliyet dönemlerinde Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerden aşağıda yer alan kira ve satış gelirlerini elde etmiştir.



Net Satışlar (TL)	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%	30.06.2020
Ürünler							
Sapphire Rezidans	320.689.208	86,76			302.671.000	40,50	
Zonguldak Rezidans	4.204.800	1,14	1.334.411	1,32			95.000
Referans Bakırköy	3.793.953	1,03	146.899	0,14			
Referans Güneşli	17.468.030	4,73	75.764.951	74,72	34.802.000	4,60	
Sapphire AVM ve Seyir Terası					385.621.000	51,60	
Ankara Mağaza					5.286.000	0,71	
Referans Kartal Towers							104.979.000
Diğer							1.337.000
Hizmetler							
Esenyurt Lojistik Merkezi	17.697.501	4,79	14.433.299	14,23	14.344.000	1,92	8.477.000
Ankara Mağaza	284.891	0,08	294.042	0,29			
Sapphire Rezidans		-	1.004.718	0,99			17.000
Sapphire AVM ve Seyir Terası	3.298.382	0,89	5.116.590	5,05			
Zonguldak AVM	2.023.482	0,55	3.080.611	3,04	4.372.000	0,59	720.000
Diğer gelirler	151.002	0,04	222.507	0,22	203.000	0,03	
TOPLAM	369.611.249	100,00	101.398.028	100,00	747.299.000	100,00	115.625.000

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 gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:


Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

7.2.1.1 İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör İçerisindeki Yer

Kiler GYO'nun temel amaç ve faaliyet konusu, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi SPK'nin gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin



düzenlemelerinde yazılı utmiş ve konularda iştiğal etmektedir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esastır.

Kiler GYO, sosyal yaşam tarzlarına ve halkın beklentilerine uygun, karma kullanım amaçlı alışveriş ve eğlence merkezlerinin ve konut projelerinin yanı sıra, mevcut deneyimi ve

ilişkileri yardımıyla destekleyebileceği ve iyi ulaşım bağlantıları olan, talebin yüksek olacağını öngördüğü, avantajlı konumlarda bulunan ve cazip yatırım getirisi sunan bölge ve lokasyonlarda ofisler, oteller, lojistik ve depolar ile diğer potansiyel proje türlerini de geliştirmeyi planlanmaktadır.

Bunların yanı sıra şirket, gayrimenkul portföyünün içeriğini ve dağılımını da yüksek getiri performansı sağlamak amacıyla aktif olarak yönetmektedir.

Mevcut ve gelecekte planlanan geliştirme projeleri için mükemmel bir platform olarak İstanbul Sapphire projesinin başarılı bir şekilde tamamlanması (2011), Türkiye'nin ve Avrupa'nın (Moskova ve Londra hariç) en yüksek ve İstanbul'un mihenk taşı özelliğindeki binalarından birini Kiler GYO portföyüne kazandırmıştır. Bu durum Şirket'i Türkiye'nin önde gelen bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak konumlandırmaktadır. Projenin tasarlanması ve geliştirilmesi sürecindeki kilit ortaklar; son derece saygıdeğer bir mimarlık firması olan, Türkiye'de ve uluslararası ölçekte pek çok projeyi tamamlamış olan Tabanlıoğlu Mimarlık; Londra ve İstanbul'da ofisleri bulunan ve oteller, eğlence tesisleri ve rezidansların geliştirilmesi konusunda ihtisaslaşmış bir danışmanlık firması olan Servotel Corporation gibi, kendi alanlarında mükemmel bir itibara sahip olan Türk ve uluslararası şirketlerdir. İstanbul Sapphire projesi ile ulaşılan başarı; Şirket'le ortaklık kurmak isteyen arsa sahiplerinden yüklenicilere, danışmanlara, kredi verenlere ve mevcut ve müstakbel ticari birimlerin potansiyel kiracılarına ve mesken birimlerinin alıcılarına kadar Türkiye'deki emlak piyasasının neredeyse bütün katılımcıları arasında yüksek bir bilinirlik ve kredibilite kazandırmıştır. İstanbul Sapphire projesinin global kriz ortamında tamamlanabilmesi ve farklı dizayn ile yeni nesil yeşil alanları birleştirebilmesi bu başarıyı perçinlemiştir.

7.2.1.2 Mevcut Portföyün Çeşitliliği

Şirket portföyü İstanbul, Ankara, Zonguldak ve İzmir şehirlerinde veya bu şehirlerin civarında hem mesken satışlarını hem de ticari kiralamaları kapsayan proje, arsa ve tamamlanmış mülklerden oluşmaktadır. İstanbul şehrine odaklanmanın ardında, bu şehrin büyüklüğü, nüfus yoğunluğu, zenginliği, özellikle İstanbul'un küresel kültür açısından taşıdığı önem yatmaktadır. Portföy çeşitliliği açısından da bünyesinde; rezidans, konut, alışveriş merkezi, lojistik depo, ofis, iş yerleri ve otel (planlanan projeler) bulunmaktadır.

Faaliyetlerin tamamlanma safhalarındaki çeşitlilik, Şirket'in tamamlanmış projeleri kullanarak arsa alımlarını ve devam eden geliştirme projelerini kısmen fonlayabilecek durumda olmasını sağlamaktadır. Gelişme aşamasında olan projelerimiz açısından imar ve planlama safhalarını yönetme becerilerimiz değişen gayrimenkul sektöründe katılığımızı arttırmak bakımından önem arz etmektedir. Bu çeşitlilik aynı zamanda emlak piyasasının tek bir segmentine veya tek bir varlığa bağlı kalmak açısından taşınan göreceli riski de azaltmayı hedeflemektedir.

7.2.1.3 Yeni Geliştirme Fırsatlarını Belirleme ve Elde Etme Kabiliyeti

Şirket portföyünün içerdiği projeler ve mülkler, Kiler GYO'nun yeni geliştirme fırsatlarını belirleyebilme ve daha da önemlisi bunları elde edebilme kabiliyetine işaret etmektedir. Özellikle deneyimli bir geliştirme ortağı atayan üçüncü taraf arsa sahiplerinin ilgisini çekmiş olan referans niteliğindeki İstanbul Sapphire projesinden ötürü, Şirket faaliyetleri



35


Türkiye'deki emlak sektöründe iyi bilinmektedir. Türk emlak piyasasında mesken ve ticari gayrimenkullere dair Şirket bilgi düzeyi, yeni arsaların temini aşamasında sahip olunan fırsatları artırmaktadır. Zira Kiler Grubu mevcut piyasa koşullarında en olumlu düzeyde bulunan bu yatırım ve geliştirme fırsatlarından yararlanabilecek esnekliğe sahiptir. Ayrıca Şirket'in, arsa sahipleri ile girilen gelir paylaşımı düzenlemelerini de kapsayan geliştirme yaklaşımı, sahip olduğu deneyimin ve geliştirme imkânlarının içerdiği faydaları, cazip arsular karşılığında arsa sahiplerine sunabilmesine imkân sağlamaktadır. Proje geliştirme modeli ölçek ekonomisine imkân vermekte ve geliştirme risklerini azaltmaktadır.

Şirket bünyesindeki geliştirme takımı, gayrimenkul geliştirme projelerinin yönetilmesine odaklanmaktadır. Geliştirme sürecinin belirli aşamalarında şirket dışı danışmanlara itibar edilmesi, her proje özelinde en uygun profesyonelleri kullanmak açısından Şirket'e esneklik sunmakta ve muhtelif projelerin geliştirme safhalarında faaliyetleri dalgalı işgücü gereksinimlerine ve diğer gereksinimlere adapte edebilme imkânı kazandırmaktadır. Ayrıca Kiler GYO'nun arsaların temininden geliştirme projelerinin yönetimine ve mülklerin satışı ve kiralanmasına kadar konut ve ticari gayrimenkul geliştirme projelerinin tüm gamında faaliyette bulunması nedeniyle Şirket, değer zincirinin bütün yanlarını kontrol edebilme imkânına sahiptir. Bu durum Şirket'in, izinlerin alınmasından bölgesel analizler ile fizibilitelere ve demografik değişimlere kadar sürekli değişim gösteren koşullara uyacak şekilde modifiye edilen erken safha planlama ve geliştirme sürecinin esasını teşkil eden bir arsa bankasını idame ettirebilmesine imkân sağlamaktadır.

7.2.1.4 Proje Geliştirme Süreci

Genel olarak emlak piyasasının gelişimi ve özel olarak iyi konumlandırılmış gayrimenkul yatırım fonlarının faaliyetleri açısından son derece uygun nitelikte olan Türkiye'deki demografik ve ekonomik trendlerden faydalanan Türk GYO sektöründe, aşağıda belirtilen özellikler Şirket'e belirgin bir rekabet avantajı getirmektedir.

Kiler GYO, doğru arazilerin tespiti ve alımı, en iyi kullanım analizleri ile tercih edilen yaşam alanlarının tasarlanması, proje finansmanı, imar, ruhsat ve iskân izinlerinin temini, yapım süreçlerinin denetimi, satış, pazarlama ve kiralama faaliyetlerinin yönetimi dâhil olmak üzere farklı gayrimenkul sınıflarının yatırım ve geliştirme süreçlerinin tüm aşamalarında etkin tecrübesiyle başarılı projelere ve sonuçlara ulaşmaktadır. Şirket, geliştirme hizmetlerinin yanı sıra, projelerin hayata geçmesiyle birlikte son kullanıcıya yönelik mülk yönetimi ve portföy yönetimi hizmetleriyle gayrimenkullerindeki ziyaretçi trafiğini, doluluk oranlarını ve satış ile kira gelirlerinin azami düzeye çıkarılmasını yönetmektedir.



36

(Handwritten signatures and stamps)

(Handwritten signatures and stamps)

Projelerin Yönetimi ve Süreç Platformu



7.2.1.5 Proje Geliştirme

Proje geliştirme süreci, son kullanıcıların beklenti ve taleplerinin doğru analizinin ardından doğru lokasyonlardaki arsaların ve yatırım fırsatlarının bulunması, finansmanı ve proje tasarımı ve yapım yönetimini kapsamaktadır. Yatırım fırsatları, önerilen proje boyutu, türü ve kamışı, imar şartları, sosyal ve ekonomik göstergeler, geliştirme programı, finansman maliyetleri, satış ve kiralama fiyatları ve hızı, portföy dengesi ve getiri performansı gibi yatırım performans kriterlerine uygunluğuna göre yürütülür. Sonuçların şirket yatırım kriterlerine uygun olması halinde kapsamlı bir fizibilite analizi gerçekleştirilmektedir.

Şirket fizibilite ve raporlara dayalı olarak ve gerekli görülen analizler ve değerlendirmeler ışığında her bir yatırım fırsatını detaylı incelemektedir ve yapılacak tüm yeni yatırımlar Yatırım Komitesi'nin onayına ve Yönetim Kurulu'nun kararına tabidir.

7.2.1.6 Tasarım

Şirket, gayrimenkul projelerinin tasarımını dünya standartlarında mimari konseptler ve tasarımcılar kullanarak gerçekleştirmektedir. Geliştirme projelerinin tasarım sürecinin yönetimi ve denetimi şirket tarafından uluslararası tanınırlıkta danışmanlar ile işbirliği içinde yürütülmektedir. Şirket, genel olarak, şematik tasarım ve geliştirme tasarımları dahil olmak üzere tasarım dokümantasyonunu hazırlamaları için önde gelen uluslararası tasarım ve mimarlık firmalarını görevlendirmektedir. Detay ve uygulama projeleri için ise, yerel planlama tasarım ve yapım kuralları hakkında bilgi ve deneyim sahibi olan firmalar tercih edilmektedir. Depreme hazırlıkla ilgili olarak alınması gereken teknik tedbirlere ilişkin olarak mühendislerin tavsiyeleri göz önünde bulundurulmakta ve arazinin altındaki zemin ve sismik koşullar üzerinde bağımsız değerlendirme amaçlı arazi araştırması yapması için deneyimli mühendislik şirketleriyle çalışılmaktadır.

7.2.1.7 Planlama ve Ruhsat Süreci

Gayrimenkul geliştirme sürecinin önemli bir adımı olan izin ve ruhsat başvuru ve onay süreçleri ile mevzuatları hakkında uzun yıllara dayalı kapsamlı bilgi ve deneyim elde edilmiştir. Tüm projelerin imar, ruhsat ve iskan süreçleri genellikle şirket tarafından yönetilmekte ve denetlenmektedir.

7.2.1.8 Finansman

Şirket, gayrimenkul yatırım ve geliştirme projelerinin finansmanını dağıtılmamış karlar, kısa ve uzun vadeli banka kredileri ve proje finansmanı ve konut projelerinde konut birimlerinin ön satış ve satış gelirleri kombinasyonu ile sağlamaktadır. Kullanmış olduğu banka finansmanının miktarı ve türü proje bazında banka finansmanının mevcudiyetine ve nispi maliyetine, projenin türüne ve kapsamına, tahmini inşaat süresine ve tahmini geliştirme maliyetine bağlı olarak farklılık göstermektedir.

İCERİ YATIRIM VE GELİŞTİRME KURULU BAŞKANLIĞI
M. Akın

İCERİ YATIRIM VE GELİŞTİRME KURULU BAŞKANLIĞI
M. Akın

Ticari projelerde hem arsa alımı hem de proje geliştirme ve inşaat için finansman sağlamak üzere proje finansmanı kullanılmaktadır. Alışveriş merkezi, ofis, otel yada lojistik projeleri için gerekli finansman bankalardan alınan borçlardan veya mevcut nakit kaynaklardan sağlanmaktadır. Şirket kullandığı kredileri portföyündeki diğer gayrimenkul projelerinden elde edilen gelirle geri ödemektedir.

Konut projelerinde genellikle başlangıçtaki arsa alım ve geliştirme projesinin ilk aşamaları teminatlı banka borçlarından ve dağıtılmamış karlardan karşılanmaktadır. Ancak Türkiye'deki gayrimenkul geliştirme şirketleri arasında alışlageldiği üzere şirket proje inşaatını finanse etmek için genellikle konut birimlerinin ön satışını gerçekleştirmekte ve bu ön satış sözleşmelerinden elde edilen fonları kullanmaktadır.

Şirket'in yapmış olduğu proje finansman sözleşmeleri ilk kredi geri ödemeleri başlamadan önce bir veya iki yıllık bir geri ödemesiz dönem imkân vermektedir; bu da Şirket'e projeyi tamamlamak ve faaliyete geçirmek üzere gereken zamanı sağlamaktadır. Proje kredileri beş veya on yıllık bir süreye yayılabilmektedir.

7.2.1.9 İnşaat Projesi Yönetimi

En iyi kullanım analizlerinin sonucunda proje konseptinin, içeriğinin ve ölçeklerinin belirlenmesi ve mimari projelerin ve programın ardından tasarım ve yapım süreci içerisindeki mimarlar, danışmanlar, mühendislik büroları, inşaat şirketleri, yapı denetim firmaları vb. arasındaki koordinasyonun sağlanması ve projelerin zamanında, bütçesinde ve arzulan kalitede tamamlanmasının yönetimidir. Yapım ve inşaat işleri, ihaleler sonucunda tercih edilen müteahhitler ya da proje yönetim firmalarından alınan hizmetler aracılığı ile yürütülmekte ve yönetilmektedir.

7.2.1.10 Kiralama ve Satış

Süpermarketler, yapı marketler ve elektronik mağaza zincirleri dahil ana kiracıların belirlenmesine ve muhafaza edilmesine öncelik verilerek daha küçük perakende birimleri ve yemek birimlerinin kiracıları ile anlaşmalar imzalanmaktadır. Kiralama departmanı, kiracı arzını değerlendirmek ve alan, mimari tasarım, dekor ve diğer şartlarla ilgili olarak araştırma yapmak üzere, genellikle alışveriş merkezinin yatırımına başlamadan önce ana kiracılarla görüşmelere başlanarak niyet mektupları alınmaktadır. Potansiyel kiracılardan alınan geribildirimlere dayalı olarak yerleşim planında ve mimari tasarımda revizyonlar yapılmaktadır. Genellikle alışveriş merkezinin açılış gününden önce kiracıların büyük çoğunluğu ile anlaşmalar imzalanmış olmaktadır.

Konut projelerinin satışı için bazı dönemlerde Türkiye'nin tanınmış danışmanlık firmalarından hizmet alınmakta ve satış faaliyetlerinin kontrolünü kendi yöneticileri vasıtasıyla kontrol etmektedir.

7.2.1.11 Satış Sonrası Hizmetler

Türkiye'deki konut müşterileri satın aldıkları konutlarda kaliteli bir yaşam standardına kavuşmak isterken, evlerini önemli bir yatırım aracı olarak görmektedirler. Konut satın alanlar, memnun kaldığı bir gayrimenkul şirketinin ileride yapacağı yeni projelerden de duâre almayı tercih edebilmekte ya da yakın çevresine memnun kaldığı şirketin projelerini tavsiye edebilmektedir. Kiler GYO bu bilinçle müşteri memnuniyetini en ön planda tutarak müşterileriyle uzun süreli ve güvene dayalı ilişkiler kurmaktadır. Ticari gayrimenkullerin son kullanıcıları satış sonrası kaliteli hizmetler ile ürettiği konutları sattıktan sonra her adımda müşterilerinin yardımına koşmakta ve hayatını kolaylaştırmaktadır.





7.2.1.12 Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri

Alışveriş merkezleri, konut veya diğer gayrimenkul projeleri için doğrudan mülk yönetim hizmetleri sunulmamaktadır. Ancak yönetim hizmetlerini sunmak üzere iştirak şirketler veya danışman taşeron şirketler görevlendirilmektedir. Yönetim hizmetleri şirketinin sorumlulukları arasında genellikle ortak kullanım alanlarının temizlenmesi, bakımı, emniyeti ve çevre düzenlemesi, çöp toplama, yeni kiralamalar ve kiracılardan aylık kiraların tahsili yer almaktadır.

7.2.1.13 Portföy Yönetimi

Şirket, operasyonel gayrimenkulleri için yıllık faaliyet planlarının hazırlanması ve varlık performanslarının değerlendirilmesi için stratejik kararlar alarak mülklerini aktif olarak yönetmeye devam etmektedir. Ticari gayrimenkulleri için alışveriş cirolarını ve kira gelirlerini maksimum düzeye çıkarmak üzere kiracılarının, halkın alışverişte tercih ettiği mağazalardan oluştuğuna emin olarak, yüksek doluluk oranlarını ve yüksek ziyaretçi trafiğini temin etmeye çalışmaktadır.

7.2.1.14 Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Bir önceki çeyrek raporumuzda GYO endeksinin Ocak ayında başlayan hızlı yükselişinin Covid-19 sebebiyle yerini BIST-100 endeksine paralel bir şekilde ciddi bir düşüşe bıraktığını ancak bu düşüşün yatırımcılar için bir alım fırsatı olduğunu belirtmiştik. Nitekim Mart sonunu

33.384 puandan kapatan GYO endeksi Haziran sonunda %50,12'lik bir artışla 50.118 puana yükselmiştir. GYO endeksiyle %70'in üzerinde korelasyonu olan BIST 100 endeksi ise aynı dönemde %30'luk bir artış sağlamıştır. Halka açıklık oranının %52 mertebesinde olduğu GYO endeksinin piyasa değeri de %59'luk artışla 36,5 milyar TL'ye yükselmiştir. Bununla birlikte 2. Çeyrekte yabancı yatırımcı oranında Borsa İstanbul'un genelinde olduğu gibi bir kayıp olduğunu ve %2'lik bir düşüşle bu oranın %17'lere gerilediğini görmekteyiz. Ayrıca bireysel ve kurumsal yatırımcı oranlarının da neredeyse eşit olduğunu ifade edebiliriz. Bu çeyrekte GYO'ların temettü dağıtmadığını ancak hisselerdeki yükselişin sonraki çeyrekler için temettü dağıtım anlamında da pozitif bir yansımaların olabileceğini söylemek mümkün. Yabancı yatırımcı ülke sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken Bahreyn ve Kuveyt'in ilk 5 içerisine yükseldiğini gözlemliyoruz.

Endeksin 3. çeyrekte kar satışları ile birlikte bir miktar gerilemesi ve Covid-19'un seyrine göre artı ya da eksi yönde ivmelenmesi mümkün. Yeni bir dalga gelmesi tüm borsalarda olduğu gibi GYO endeksinin de olumsuz etkileyeceken salgınla ilgili sinyallerinin olumlu olması durumunda endeksin artışı trendinin artması muhtemel gözükmektedir. Faiz oranlarındaki indirimin pozitif yansımaları döviz kurlarının artmasıyla ve faiz oranlarının tekrar yükselme trendine geçmesiyle birlikte ikinci çeyrekteki artış yerini 3. çeyrekte nispi bir gerilemeye bırakabilir. Endeksteeki artışın kalıcı olması ve iskontolu işlem gören GYO'ların gerçek değerini bulabilmesi ancak uzun vadeli yabancı yatırımcıların piyasada daha uzun süre yer almasıyla mümkün olacaktır.







Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı										
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1	2020-Ç2
25	26	30	31	31	32	31	35	33	32	33
Halka Açıklık Oranı										
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1	2020-Ç2
43%	38%	51%	52%	52%	51%	50%	52%	53%	54%	52%
Piyasa Değerleri (Milyon TL)										
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1	2020-Ç2
10.864	15.800	18.119	21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.771	23.059	30.564

7.2.1.15 Türkiye'de Konut Sektörü

2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle, Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle Mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6,4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür.

2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %28,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre artış göstererek çeyreklik bazda %31,8 olarak gerçekleşmiş olsa da Haziran ayında %30,9 ile bu oran veri setindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %206,7 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise verilerin açıklanmaya başlamasından bu yana çeyreklik bazda en düşük satış sayısı görülmüş ve geçen yılın aynı dönemine göre %28,3 oranında gerileme kaydedilmiştir.

Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış ikinci çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımış ve Mayıs ayı itibarıyla reel bazda yıllık %10,6 artış görülmüştür. Nominal bazda, geçtiğimiz yıl Mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış %1,5 seviyesinde iken, endeks bu yıl Mayıs ayında yıllık bazda %23,1 oranında artış göstermiştir.

Yabancılarla yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9

LİSTE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

M. Ö. ÖZGÜR

40

M. Ö. ÖZGÜR

olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür. İkinci çeyrekte yabancılarla yapılan konut satışlarında ilk sırada %46,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %16,8 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (milyar TL)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	93.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	196.930	208.700	405.642	146.127	36,0
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508	33,5
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	135.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.283	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.310	372.807	30.337	8,1
2018 Toplam	651.572	723.626	1.375.198	276.620	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	131.068	229.363	44.696	19,5
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	817.047	1.328.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3

Kaynak: TÜİK/DİEYR Türkiye İstatistik Kurumu, 2020 2. Çeyrek Raporu - Sayfa 21

Ocak-Haziran döneminde 624 bin 769 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5 artış gösterdi. Ocak-Haziran döneminde ipotekli konut satışı %221,4 artarak 266 bin 374, diğer satış türlerinde ise %15,3 azalarak 358 bin 395 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %4,1 azalarak 197 bin 722 oldu. İkinci el konut satışları da %42,5 artarak 426 bin 997 olarak gerçekleşti.

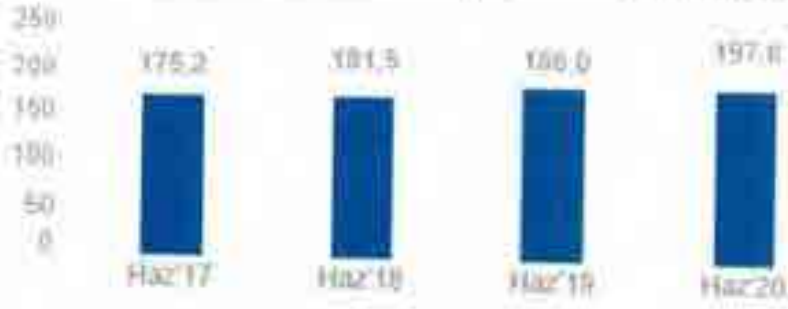
ANKARA İSTATİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

 Mustafa Kemal
 Genel Müdür

41

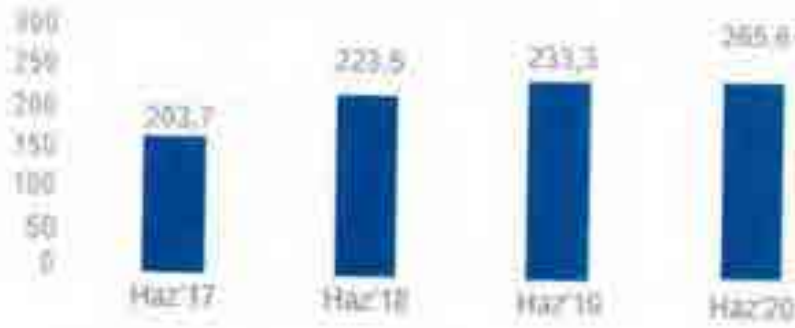
 Mustafa Kemal
 Genel Müdür

REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 2 Çeyrek Raporu - Sayı:21

REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 2 Çeyrek Raporu - Sayı:21

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2020 Haziran ayında, bir önceki aya göre %1,12, geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,34 oranında fiyat artışı gerçekleşti.

Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadeli İçin)

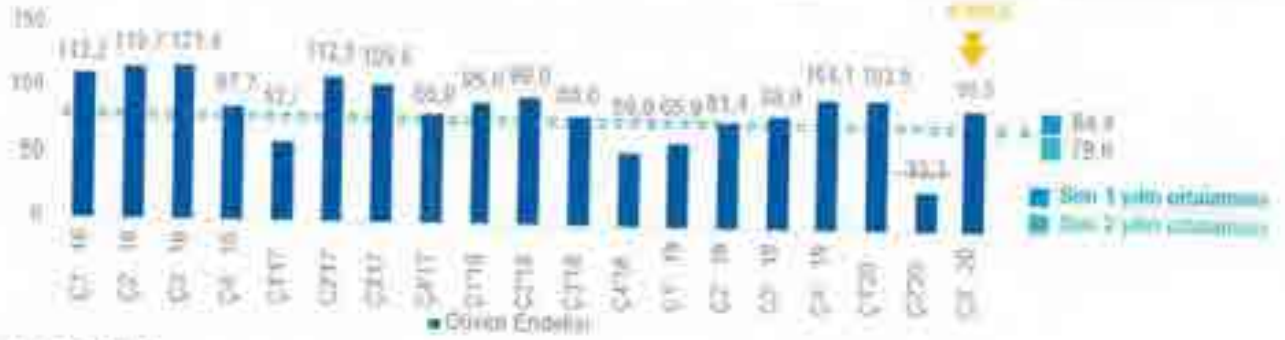


Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 2 Çeyrek Raporu - Sayı:21

Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %3,1 oranında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %37,3 oranında artış göstermiş olup 2020 yılı 2. çeyreğinde 140 olarak açıklandı.

REIDIN GYODER
Türkiye Gayrimenkul Sektörü
2020 2 Çeyrek Raporu
Sayı:21

Gayrimenkul Güven Endeksi



Kaynak: REEİM

2020'nin 3. çeyreğinde 96,5 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 84,4 açıklanırken, aynı dönemde 112,3 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 102,7 olarak açıklandı.

2019 yılı Temmuz ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki azalış trendi, yer yer haftalık bazda artışlar hariç 2020 yılı Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılı Temmuz ayı başında azalış trendine giren ve %1,65 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2020 yılı Temmuz ayında %0,73 seviyesine gerilemiştir. Aynı şekilde 2019 Temmuz ayı başında azalış trendine giren ve %21,65 olan yıllık faiz oranı ise, 2020 yılı Temmuz ayı ortasında 12,61 puan azalarak %9,14 seviyesine gerilemiştir.

2020 yılı Haziran ayı sonunda konut kredisi hacmi 234 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2019 Haziran ayında %51 seviyesindeyken, 2020 yılı Haziran ayında %60'a yükselmiştir. Haziran 2020'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %25'den %18,77'ye, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %17,5'ten %13'e düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2020 Haziran ayı itibarıyla %0,46 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Haziran ayında 583,9 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2019 yılı Haziran ayında %44,9 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Haziran 2020 itibarıyla 4,8 puan azalarak %40,1 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 3,25 trilyon TL tutarında seyredirken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %21,5 oldu. Bu oran 2019 Haziran ayında %20,2 seviyesindeydi.

Konut Kredisi Faiz Oranları



Kaynak: GYOİEA Tüketici Finansmanı Takvimi 2022 Çeyrek Raporu - Sayı 21

YERLİ VE YABANCI MEVDUAT BANKALARININ
KONUT KREDİLERİNE İLİŞKİN FAİZ ORANLARI
2019-2020

7.2.1.16 Türkiye'de Ofis ve Ticari Gayrimenkul

İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmasına karşın, sağlıklı çalışma alanları çözümlerinin gerekliliği gereği arzın yeniden sınıflandırılması gerekecektir. İkinci çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 41.255 m² olarak gerçekleşirken, yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 132.118 m² olmuştur. İkinci çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe ve geçen yılın aynı dönemine göre özellikle pandemi etkisinin bir yansıması olarak düşüş gösterirken sırasıyla %54,6 ve %14,7 oranlarında azalma gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, ikinci çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinin %76 gibi büyük bir çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, yılın ilk yarısında yenileme anlaşmaları kaydedilen toplam kiralama faaliyetlerinin %8,5'i şeklindedir.

İkinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %50,2'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe göre iki katından fazla bir oranda artış göstermiştir. %37,1'i Anadolu yakasında, %12,7'si bir önceki çeyreğe göre azalma göstererek MİA dışında Avrupa yakasında kaydedilmiştir. Bununla birlikte, ilk yarımın sonunda boşluk oranı genel olarak az bir oranda düşüşle %24 olarak kaydedilmiştir.

Sağlık ve güvenlik konularının ilk sıraya yerleştiği çalışma alanlarında sosyal mesafe önlemleri doğrultusunda yatırımcı ve kullanıcıların ortaya koyacakları işbirliği beraberinde, "yeni normal" kavramı ofis pazarının hızla "yeniden şekillenen" bir forma dönüşmesine öncülük ederken, temel yaklaşım esneklik üzerine olacaktır. Bu doğrultuda başta çıkarımlar, sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu üzerine kurulacaktır. Şirketler, sosyal mesafe kurallarının bir sonucu olarak ofislere kimin ve neden geri dönmesi üzerine yoğunlaşacak olup çalışma alanı deneyimini esnekliğin ve belirli bir seviyede herhangi bir yerden çalışma seçeneğinin yönlendirilmesiyle evrilecektir. Bununla birlikte, uzaktan çalışma uygulamalarından kademeli olarak ofislere dönüş işbirliği, belirli bir seviyede evden çalışmanın devamlılığı, uydu ofis seçenekleri tarafından benimsenecektir. Ek olarak, çalışma alanlarının geleceği sağlıklı çalışma alanı ortamlarına yönelik yeterli teknik altyapı gerekliliği üzerine hızla evrilecek olup, ofis bina arzı yeniden sınıflandırılacaktır. Pandemiye bağlı olarak, kiralama işlemleri ikinci çeyrekte yavaşlama göstermesine karşın yılın ilk yarısında artış göstermiştir. Öte yandan, beklenen talebin yılın ikinci yarısında ivmelenmesi beklenmektedir ancak döviz kurundaki belirgin dalgalanma kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir olup, bu yönde mal sahibi üzerindeki baskı artacaktır. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. Bununla birlikte, ofis pazarındaki yatırım faaliyetlerinin yeniden fiyatlandırmanın beraberinde artan satılık gayrimenkullerin fırsatçı alıcılar tarafından yakın gelecekte canlanması beklenmektedir.

7.2.1.17 Türkiye'de AVM Sektörü

Ağustos ayında yaşanan döviz kurundaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgüç maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlemlenmiştir. Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın ciroların tatmin edici oranlarda artmaması önemli sorunlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır ve bu durum sürdürülebilirlik açısından risk teşkil edebilmektedir. Bazı perakendeciler, belirli 'ciro/kira' hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başlamıştır. Bu noktada ciroların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir. Ciroların takibi perakendeciler için; $Ciro / (kira + ortak alan giderleri)$ dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı açısından

29

44

ise TL'ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m² ve kategori bazında verimliliği ölçülebilirliği önemlidir. Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılması için imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabet dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi yabancı fonların ve yabancı sermayeli perakendecilerin özellikle 2019 yılı içindeki pozisyonları ve hamleleri önemle takip edilmelidir. Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM'nin dövizle endeksli kontrat gelirleri üzerinden kredileme sürecini yürüttüğü bu süreçte TL'ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ve döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM yatırımcıları için zor bir yıl olacağını söylemek yanlış olmayacaktır.

Türkiye genelinde 2019 yılı kasım ayı sonu itibarıyla AVM sayısı 454 AVM bulunmaktadır.

En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 508 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ibracının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket, operasyonel gayrimenkulleri için yıllık faaliyet planlarının hazırlanması ve varlık performanslarının değerlendirmeleri için stratejik kararlar alarak mülklerini aktif olarak yönetmeye devam etmektedir. Ticari gayrimenkulleri için alışveriş cirolarını ve kira gelirlerini maksimum düzeye çıkarmak üzere kiracılarının, halkın alışverişte tercih ettiği mağazalardan oluştuğuna emin olarak, yüksek doluluk oranlarını ve yüksek ziyaretçi trafiğini temin etmeye çalışmaktadır.

Tamamlanan Projeler	Devam Eden Projeler	Planlanan Projeler	İştirakler
<input type="checkbox"/> İstanbul Sapphire <input type="checkbox"/> Çınaröveler <input type="checkbox"/> Esenyurt Lojistik Merkezi <input type="checkbox"/> Ankara Dışkapı Magaza <input type="checkbox"/> Referans Bakırköy <input type="checkbox"/> Zonguldak AVM <input type="checkbox"/> Referans Güneşli Projesi	<input type="checkbox"/> Referans Kartal Towers <input checked="" type="checkbox"/> Referans Kartal Pasajı <input type="checkbox"/> Referans Bahçeşehir <input type="checkbox"/> Referans Kartal Kordonboyu <input type="checkbox"/> Yakuplu 484/17 Parsel Konut Projesi <input type="checkbox"/> Yakuplu 482-8 Parsel Konut Projesi <input type="checkbox"/> Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi <input type="checkbox"/> Referans Başakşehir Vadi Projesi	<input type="checkbox"/> Beylikdüzü E-5 Yeni Konut Projesi <input type="checkbox"/> Bahçelievler Ofis Projesi	<input checked="" type="checkbox"/> Seker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. (Kütahya Sera AVM)

İSTANBUL SAPPHIRE RESIDENCE VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

İstanbul Sapphire 261 metre anten yüksekliği ile Avrupa'nın önde gelen prestijli projeleri arasında yer almaktadır. Konut, AVM ve Seyir Terası kullanımlarının bir arada yer aldığı karma bir proje olma özelliği taşımaktadır. 2006 yılında inşaatına başlanan proje Mart 2011'de tamamlanarak faaliyete geçmiştir. 10 kat bodrum ve yer üstünde 56 katlı oluşan projede 34-

45

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

56 katlarda Seyir Terası yer almaktadır. Turizm Bakanlığında Turizm Belgesi alan Seyir Terası, 236 metre yükseklikten yerli ve yabancı misafirlerine İstanbul manzarasını sunmaktadır. İstanbul'da ilk olmasının yanı sıra Türkiye'nin en yüksek seyir terası olma özelliğini de taşımaktadır. Alışveriş Merkezi toplamda 6 katta yayılmış olup, 3. bodrum katta metro bağlantısı yer almaktadır.

Katlarda doğal havalandırma, gerçek canlı bitkiler ve komşuluk kültürü sunulan geniş bahçeleri bulunmaktadır. Dikcey bahçeler projenin sunduğu ayrıcalıklardan biri olup, çift cephe uygulaması konfor sağlamaktadır. Dıştaki cephe bir güvenlik kalkanı görevi üstlenirken, iç mekânı dış etkenlerden ve gürültüden korumaktadır. Böylelikle rezidans sakinleri konfor ve ayrıcalığı en üst seviyede yaşamaktadırlar. 2019 yıl sonu itibariyle Sapphire AVM ve Seyir Terasındaki Şirketimiz paylarının tamamı devredilmiş olup Sapphire Rezidansdaki Şirkete bağımsız bölümlerin büyük bölümünün satışı tamamlanmıştır.

BEYLİKDÜZÜ ÇINAREVLER

Toplu konut-site tarzı yapıların yoğun olduğu ve aynı zamanda sanayi amaçlı yapıların yer aldığı bir bölgede yer almaktadır. Atatürk havalimanına 14 km., Beylikdüzü merkeze 3 km. mesafededir. 5 bloktan oluşmaktadır. Şubat 2008'de inşaatına başlanmış olup, Ağustos 2009'da tamamlanmıştır. Şirket payına düşen 136 adet bağımsız bölümün tamamı satılmıştır.

ESENYURT LOJİSTİK MERKEZİ

Ambarlı limanı ve şehir merkezine yakın bir konumda olup, depolama, sanayi ve ticaretin geliştiği bölgede konumlanmıştır. D-100 karayoluna 800 m., Ambarlı limanına 5,2 km. ve Atatürk havalimanına 10 km. mesafede yer almaktadır. Lojistik merkez ve ofis binası ve 19 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup 12 adet depo nitelikli bağımsız bölüm Kiler GYO mülkiyetindedir. İdari bina Zemin+6 kattan oluşmaktadır. Lojistik bina ise Zemin-2 kattan oluşmaktadır. Lojistik binanın 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri olup doluluk oranı % 95'dir.

ANKARA DIŞKAPI MAĞAZA

Ankara Altındağ Gençlik Kültür Merkezi içerisinde yer almaktadır. 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri elde edilmekte olan Kiler GYO'ya ait 7 bağımsız bölümün satışı 2019 yılında tamamlanmıştır.

REFERANS BAKIRKÖY PROJESİ

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Biskon Yapı A.Ş. arasında 04.05.2012 tarihinde, Biskon Yapı'nın Halk GYO ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği % 49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın % 90'ı karşılığında, söz konusu gayrimenkul projesinin finansman, konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi imzalanmıştır.

Proje alanı Bakırköy Osmaniye'de yer almaktadır. 13.073 m² arsa üzerinde 4 blok halinde 2012 yılında inşasına başlanan konut ve ticari alanlardan oluşan projede inşaat tamamlanmış olup, satışlar tamamlanmıştır. 2014 yılı Ağustos ayı itibariyle projede yaşam başlamıştır. 17.09.2013 tarihinde proje için revize ruhsat alınmış olup, projede inşaat alanı 58.070 m², brüt konut satılabilir alan 35.545,18 m²'dir. Toplam 257 adet Konut ve 73 adet ticari ünitelerden oluşan projede kapalı otopark, açık ve kapalı yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, fitness, sauna, Türk hamamı, basketbol sahası, kreş gibi sosyal tesis alanları da yer almaktadır.

ZONGULDAK ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Genel olarak konut yerleşimlerinin yer aldığı bölgede, şehir merkezinde ve mevcut ticaret aksamının devamında yeni bir çekim merkezi oluşturarak konumda yer almaktadır. Toplam



46


6.268m² arsa üzerinde, 50.200 m² kapalı alan için düzenlenmiş 07.12.2015 tarihli mayalı mimari projesine göre; proje kapsamında 18.000m² kiralanabilir alanlı AVM ile 5.506 m² satılabilir alana sahip 72 üniteden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. Süpermarket, sinema, teknomarket ve 14 farklı kafeterya-restoran ile kapalı çocuk eğlence merkezi ile birlikte toplam 146 adet mağazanın yer aldığı proje, artık ihtiyaç cevap vermeyen mevcut ticari dükkan farklı olarak, modern yaşamın imkânlarını sunan konforlu alışveriş ayrıcalığını şehir merkezine getirmektedir. 2013 yılında inşasına başlanan projede AVM 12 Nisan 2017 tarihinde açılmış olup, 30.06.2017 tarihi itibari ile proje tamamlanmıştır. Projedeki konutların tamamının satışı gerçekleştirilmiştir.

REFERANS GÜNEŞLİ PROJESİ

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Nahit Kiler arasında 29.04.2014 tarihinde "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İş Sözleşmesi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında arsa sahibine 3.078 m² ticari alan ve hasılatın %42'si verilecektir.

Proje, gerçekleştirilen tüm yatırımlar ve Metro'nun hizmete girmesiyle birlikte İstanbul'un en hızlı değer kazanan bölgelerinden biri olan Güneşli - Bağcılar hattında 9.234 m² büyüklüğünde arsa üzerinde yükselmektedir. Estetik tasarımı ve merkezi lokasyonu itibariyle öne çıkan Referans Güneşli'de 2 blok üzerinde 208 konut ve 32 dükkan yer almaktadır. Projede satılabilir konut alanı 24.707 m² iken, satılabilir ticaret alanı ise 7.700 m² dir.

Kapalı havuz, fitness salonu, sauna, Türk hamamı, bobi salonu, kreş, açık sosyal alanlar, mini basketbol sahası, trampolin gibi sosyal ve sportif olanaklarla zenginleştirilmiş projede geniş peyzaj alanları da bulunuyor. Proje için 28.12.2018 tarihinde yapı kullanma ruhsatları alınmıştır. Projede satışlar ve bağımsız bölümler teslimleri tamamlanmış olup, 2017 yılı Aralık ayı itibari ile projede yaşam başlamıştır. Projede tüm bağımsız bölümlerin satışı tamamlanmıştır.

REFERANS KARTAL TOWERS PROJESİ

Referans Kartal Towers, İller Bankası tarafından gelir paylaşımı usulü ile ihale edilmiş olan ve mülkiyetinin 99/100 hissesi şirketimize ait olan İstanbul-Kartal ilçesi 11441 ada 70 parselde bulunan 13.170 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmekte ve konut ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. İnşai faaliyetleri devam eden projenin revize ruhsatı 30.12.2016 tarihinde alınmıştır. Deniz manzarası olgusu ön planda tutulmuş olan projede, 34 ve 25 katlı iki yüksek blok ile yatay konseptte tasarlanmış 5 katlı bir blok üzerinde 451 adet konut ve 6 adet ticari ünitenin yer almaktadır. Ticari üniteler ana yol cephele konumlandırılmış olup, sosyal tesis bloklarının altında oluşturulan podiumda açık havuz-kapalı havuz ilişkisi sağlanacak şekilde tasarlanmıştır. Projede bağımsız bölüm satışları ve inşaat faaliyetleri sürmekte olup Mart 2020 tarihi itibariyle yaşam başlamıştır.

REFERANS KARTAL PANORADA PROJESİ

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 Parsel no'lu arsa nitelikli gayrimenkuller satın alınmış ve İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin 1.870,75 m², SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin 4.179,25 m² ve İsmail Kenan Özyuva'nın 326,87 m² hisselerinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi" 23.01.2015 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye konu 82 ve 87 numaralı parseller tevhid edilerek 11371 Ada 184 Parsel, 48,85 ve 87 numaralı parseller ise tevhid edilerek 11466 Ada 105 Parsel haline almıştır. Projenin 1. Etap yapı ruhsatları 12/05/2017 tarihinde, 2. Etap yapı ruhsatları ise 30/09/2017 tarihinde alınmıştır.





Proje alanı, E-5 ile sahil yolu arasında, ana yola cephefi konumlanmış olup, yüksek ulaşılabilirliğe sahiptir. İlgili gayrimenkuller üzerinde, konut ve cadde mağazası gibi ticari ünitelerden oluşan karma bir proje yapılması planlanmaktadır. Projede inşa edilecek gayrimenkullerin paylaşım usulü, Kiler GYO'ya ait arsalara denk gelen gayrimenkullerin ve gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerinin tamamı Kiler GYO'ya ait olmak üzere, diğer arsa sahiplerine brüt 110 m² alana sahip 21 adet daire, brüt 75 m² alana sahip 69 adet daire, brüt 100 m² alana sahip 19 adet daire verilmesi olarak belirlenmiştir.

REFERANS BAHÇEŞEHİR PROJESİ

Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur, Ulaşım San. ve Tic. A.Ş.'nin düzenlediği İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesi'nde yer alan 25.920,50 m² büyüklüğündeki 558 Ada, 8 Parsel üzerine "Kiptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İş'i" ihalesi ile ilgili olarak, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan proje kapsamında Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ile Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur, Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. arasında 08.06.2015 tarihinde "Arsa Satış Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İş'i" sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye konu arsa 23/12/2019 Tarihinde Kiptaş'tan satın alınarak 99/100 arsa payı şirketimiz mülkiyetine geçmiştir.

Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi tarafından hayata geçirilecek olan projenin geliştirme ve tasarımı süreçleri tamamlanmış olup, 11/06/2020 tarihinde 463 konut ve 34 adet dükkan için revize yapı ruhsatı alınarak inşaat ve satış-pazarlama faaliyetlerine devam edilmektedir.

REFERANS KARTAL KORDONBOYU PROJESİ

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Kiler Holding A.Ş. arasında 04.11.2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İstanbul İli, Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi'nde 186 pafta 11236 ada 21 parselde bulunan 3.028,37 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Holding A.Ş.'nin mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde "Referans Kartal Kordonboyu" ismiyle konut ve ticari ünitelerden oluşan karma projede, toplam 94 adet konut ve 11 adet ticari ünite yer alacaktır. Proje ile ilgili yapı ruhsatı 16.02.2016 tarihinde düzenlenmiştir. Şirket uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin tapu devirleri 25/12/2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Projede inşaat ve satış-pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

YAKUPLU 484/17 PARSEL KONUT PROJESİ (İHLAS MARMARA 4 PROJESİ)

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü eski 481 ada 1 parsel, eski 484 ada 1 parsel, eski 485 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsalar ile şirketin bu arsalara komşu olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü eski 0 ada 69 parselde kayıtlı arsa malikleri ile şirket arasında 21.12.2015 tarihinde imzalanan "Düzenleme Şeklinde, Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" kapsamında parseller tevhid edilerek 484 Ada 12 Parsel numarasını almıştır. Söz konusu parsel üzerindeki Kiler GYO mülkiyetindeki arsa payı hasılat paylaşım modeli ile, eski 0 ada 69 parsel malikleri ile şirket arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devir edilmek sureti ile "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 03.05.2017 tarihinde imzalanmış olup, Arsa Sahibi payı % 43 olarak belirlenmiştir.

İlgili gayrimenkuller üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje geliştirilmesi amacıyla Yüklenici tarafından yeni parseller de projeye dahil edilerek parsel numarası 484 Ada 17 Parsel halini almış ve projenin yapı ruhsatları 29/09/2017 tarihinde alınmıştır.





Projenin kat irtifakı tesisi 10.09.2019 tarihinde tamamlanmıştır. Projede inşaat ve satış-pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

YAKUPLU 482/8 PARSEL KONUT PROJESİ (İHLAS MARMARA 5 PROJESİ)

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 482 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsa ile bu arsanın komşu parselli olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 88 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında 09.12.2015 tarihinde imzalanmış olan "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" kapsamında ilgili parsellerin tevhid işlemleri tamamlanmış olup 482 Ada 8 Parsel olarak tescilli yapılmıştır. Söz konusu parsel üzerindeki Kiler GYO mülkiyetindeki arsa payı hasılat paylaşım modeli ile, eski 0 ada 88 parsel malikleri ile şirket arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devir edilmek sureti ile "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satış Karşılığı Hasılat Paylaşım" sözleşmesi İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 03.05.2017 tarihinde imzalanmış olup, Arsa Sahibi payı % 43 olarak belirlenmiştir.

İlgili gayrimenkuller üzerinde Yüklenici tarafından konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje inşa edilmesi planlanmaktadır.

YAKUPLU 483/5 PARSEL KONUT PROJESİ

İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü eski 483 ada, 1 parsel no'lu, 5.713,27 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkul için yüklenici firma Uğurlu İnşaat-Ramis Uğurlu ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu gayrimenkul, imar uygulamaları sonucunda 03/08/2017 tarihinde terkleri yapılarak 4552,51 m² yüzölçümlü ve 483 ada 5 parsel numarası ile net parsel halini almıştır. Arsa üzerinde Konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 29/09/2017 tarihinde Yüklenici tarafından alınmış olup, kat irtifakları 15.02.2019 tarihinde tesis edilmiştir. Projede satış-pazarlama ve inşaat faaliyetleri sürmektedir.

REFERANS BAŞAKŞEHİR VADİ PROJESİ

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İktelli-2 Mahallesi'nde yer alan 8.607,80 m² büyüklüğündeki 1284 Ada, 2 Parsel arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Kıptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ile Kıptaş - Başakşehir Evleri İnşaatları'nın Arsa Satış Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşım Usulü ile Yapılması İşine ait sözleşme 13.02.2017 tarihinde imzalanarak sözleşmeye göre, KIPTAŞ'ın paylaşım oranı, sözleşme konusu arsa üzerindeki arsa payına denk gelen hissesi için satış toplam geliri üzerinden % 42 olarak belirlenmiştir. Parsel üzerinde hak sahibi sıfatıyla Bilim ve İnsan Vakfı ile 22.12.2016 tarihinde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, Bilim ve İnsan Vakfı'nın Kat Karşılığı paylaşım oranı Vakıf hissesine düşen arsa payı üzerinden % 46 olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.Ş tarafından gerçekleştirilecek olan konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 30.06.2017 tarihinde alınmış olup inşaat ve satış-pazarlama süreçleri devam etmektedir. Projede kat irtifakları 30/01/2019 tarihinde tesis edilmiştir.

BAHÇELİEVLER OFİS PROJESİ

İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi'nde yer alan 3.696 m² büyüklüğündeki 272 ada 2 numaralı parsel arsa üzerinde ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, İşil Turizm Sağlık Hizm. Taşımacılık Mlşv. ve Tic. A.Ş. ile Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, Kiler GYO A.Ş'nin paylaşım oranı % 45, geliştirilecek projenin inşaat süresi ruhsat

İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ
YAKUPLU KÖYÜ
482 ADA 1 PARSEL
KILER GYO A.Ş.
29/09/2017

İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ
YAKUPLU KÖYÜ
482 ADA 1 PARSEL
KILER GYO A.Ş.
30/01/2019

alımından itibaren en geç 28 ay olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.Ş tarafından gerçekleştirilecek ticari alanlardan oluşacak projenin geliştirme ve inşaat süreçleri devam etmektedir.

BEYLİKDÜZÜ E-5 YANI KONUT PROJESİ

Metro ve metrobüs hattına yakın konumda olan proje, İstanbul'un en önemli sorunlarından biri olan ulaşımında önemli kolaylık sağladığı için, hem kullanıcılar hem de yatırımcılar tarafından tercih edilebilecektir. E-5 kenarında, metro ve metrobüs güzergahında yer alan proje alanı, konumu itibarıyla değerli bir bölgede yer almakta olup, yüksek tabaka değerine sahiptir. Projede konut ve ticari üniteler yer alacaktır. Arsuya ait imar plan çalışmaları devam etmektedir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

Sera AVM, Şeker Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş. aktifinde yer almakta olup, şirketin % 50 hisseleri Aralık 2012 döneminde satın alınarak şirkete iştirak edilmiştir.

Sera Kütahya Alışveriş Merkezi, Eskişehir Karayolu Üzeri, Akkent Mahallesi, Kütahya adresinde yer almakta olup, toplam 187.893,64 m² arsana 134.548,00 m²'lik bölümünde brüt 64.305,69 m² inşaat alanına sahip olacak şekilde inşa edilmiştir. Toplam kiralanabilir alan 37.548,61 m² olup, onaylı mimari projesine göre 1. bodrum, zemin kat, asma kat, 1. kat ve arka kattan oluşan betonarme tarzda inşa edilmiş yapı olmak üzere toplam 5 katlıdır. 2012 yılı Ağustos ayında faaliyete geçen Sera AVM, Kütahya ilinde yer alan en büyük AVM olması ve kentin girişinde yer alması dolayısıyla stratejik öneme sahiptir. AVM içerisinde yer alan mağazaların ürün çeşitliliği sebebiyle ortalama günlük 12.000 kişi tarafından ziyaret edilmektedir. Çevresinde nitelikli alışveriş merkezi konseptini taşıyan tesislerin bulunmaması sebebiyle Kütahya ilindeki en prestijli alışveriş merkezidir. Sera AVM gerek konsepti, gerekse marka dağılımı nedeniyle bölgede farklılık yaratmış durumdadır.

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

Şirket'in 7.1.1 ve 7.2'de sayılan bilgilerin işbu raporun 5.bölümünde belirtilen Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörel ve Şirket'e ilişkin risklerden olumsuz etkilenmesi ihtimali bulunmaktadır.

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:

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.
Müdürü
[İmza]

[İmza]

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:

Ortağın adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı	Faaliyet Konuları Hakkında Bilgi	Sermayedeki Payı	Sermayedeki Payı %
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	65.794.840	53,06
Beyaz Çınar Yapı İnş. Emlak Yön. Hizm. Ltd Şti.	Avm Çarşı Yönetimi	1.000.000	50
Biskon Yapı A.Ş.	İnşaat ve Taahhüt İşleri	67.000.000	49
Bist Enerji Üretim A.Ş.	Elektrik Üretimi	8.480.000	80
Denge Reklam San Ve Tic. Ltd Şti.	Reklam Ve Gıda	4.680.000	60
Doğu Atas Enerji Yatırımları A.Ş.	Elektrik ve Enerji Yatırımları	67.000.000	50
Gülkar Enerji Üretim Ve Tic. A.Ş.	Elektrik Üretimi	6.640.000	80
Klr Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Toptan ve Perakende Elektrik Dağıtım	1.600.000	80
Klr Savunma Sistemleri San Ve Tic. Ltd Şti.	Savunma Sistemleri Geliştirilmesi	25.500	51
Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.	Şeker Üretimi	46.000.000	38,66
Nuve Elektrik Üretim A.Ş.	Elektrik Üretimi	12.000.000	80

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Yoktur.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddî duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Şirketin Sahip Olduğu Maddi Duran Varlıklar					
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkü	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı
Arazi ve Arsalar	2019		Beylikdüzü	1.305.000	Projeler
Taşlar	2017-2020			4.845.509	Yönetim ve Projeler
Demirbaşlar	2007-2020			422.081	Yönetim ve Satış Ofiseri
Leasing Sözleşmesi	2019-2020			1.126.855	Projeler

Aktifinde Bulunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkü	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi İse Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Sapphire Rezidance	2011	310	Kağıthane / İstanbul	20.153.000	Yönetim Ofisi	-	-	-
Esenyurt Lojistik Merkezi	2009	32.135	İstanbul / Esenyurt	337.788.000	Kira Geliri	Muhetir İşyerleri	Yıllık	17.500.000
Zonguldak AVM Projesi	2017	18.000	Zonguldak	136.483.000	Kira Geliri	Muhetir İşyerleri	Yıllık	4.000.000

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:

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
Sapphire Rezidance	İpotek	Albaraka Türk	Finansman	2019	30.000.000 TL
Esenyurt Lojistik Merkezi	İpotek	Yapı Kredi Bankası	Finansman	2019	97.500.000 TL 5.000.000 USD

AYLA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.





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

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Sapphire Rezidance	2011	20.153.000	31.12.2019 KLGYO-1912188	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Esenyurt Lojistik Merkezi	2009	537.788.000	6.01.2020 KLRGY-2019-00006	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Zonguldak AVM Projesi	2017	136.483.000	31.12.2019 KLGYO-1910121	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-

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:

Sahip Olunan Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Bin TL)	2020/06	2019/12	2018/12	2017/12
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Patent ve Yazılım Bedeli)	10,00	9,00	15,83	9,57

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.

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 şerhliye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerhliye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.





10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

Şirket'in 31/12/2017, 31/12/2018, 31/12/2019 ve 30/06/2020 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal durum tablolarının önemli kalemleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

10.1. Finansal durum:

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

Bilanço	Bin TL.	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
VARLIKLAR					
Dönen Varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri		9.365	44.439	5.188	18.256
Ticari alacaklar		134.154	241.185	519.070	227.639
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar		10.594	72.570	16.865	5.554
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		123.560	168.615	503.106	222.085
Diğer alacaklar		121	0	0	0
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar		121	0	0	0
Stoklar		492.719	418.721	385.489	424.808
Peşin ödenmiş giderler		11.558	63.682	18.437	5.425
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		0	0	13.762	0
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		11.558	63.682	4.674	5.425
Diğer dönen varlıklar		23.568	16.700	12.570	17.645
-İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		23.568	16.700	0	0
Toplam Dönen Varlıklar		671.485	784.727	941.654	693.773
Duran Varlıklar					
Finansal Yatırımlar		0	0	0	3
Ticari alacaklar		2.496	4.727	0	110.467
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar		2.132	4.727	0	0
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		364	0	0	110.467
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		120.344	119.426	118.398	96.134
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		494.424	494.424	1.124.751	968.882
Maddi duran varlıklar		7.698	3.576	2.249	2.405
Maddi olmayan duran varlıklar		10	9	16	10
Peşin ödenmiş giderler		9	0	0	0
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		9	0	0	0
Diğer Duran Varlıklar		0	0	0	3.117
-İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar		0	0	0	3.117
Toplam duran varlıklar		624.981	622.162	1.245.414	1.181.017
TOPLAM VARLIKLAR		1.296.466	1.406.889	2.187.068	1.874.790

SARILCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.




54 

KAYNAKLAR	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kısa vadeli yükümlülükler				
Kısa vadeli borçlanmalar	5.610	1.731	93.882	101.724
-Banka kredileri	5.610	1.731	93.882	101.724
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	22.886	73.694	207.922	204.658
-Banka kredileri	22.143	73.445	206.711	201.146
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	743	250	1.211	3.511
Ticari borçlar	38.747	35.855	12.377	46.287
-İlişkili taraflara ticari borçlar	1.447	11.294	271	5.459
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	37.300	24.561	12.106	34.828
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar	248	372	378	421
Diğer borçlar	33.098	1.227	484	368
-İlişkili taraflara diğer borçlar	31.875	578	0	
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	1.223	649	484	368
Ertelenmiş gelirler	437.300	465.182	318.667	202.074
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	437.300	465.182	318.667	202.074
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	227	268	282	221
-İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	227	268	282	221
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	538.116	578.330	633.992	550.253
Uzun vadeli yükümlülükler				
Uzun vadeli borçlanmalar	21.313	87.694	368.953	281.843
-Banka kredileri	20.864	87.694	368.953	280.861
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	449	0	0	982
Uzun vadeli karşılıklar	12.085	11.293	6.855	6.025
-Çalışanlara sağlanan faydalar ile ilgili uzun vadeli karşılıklar	401	400	311	191
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	11.684	10.893	6.544	5.834
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	33.398	98.987	375.808	287.868
ÖZKAYNAKLAR				
Ödenmiş sermaye	124.000	124.000	124.000	124.000
Paylara ilişkin primler (eskontolar)	126.511	126.511	126.511	126.511
Kar veya zararda yeniden sınıflandırmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	0	0	0	0
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçümü kazançları	6	-77	-19	24
Karın ayrılmış kredilenmiş yedekler	18.093	18.093	18.093	9.056
Geçmiş yıllar karları veya zararları	461.045	908.683	764.452	463.983
Net dönem zararı / (karı)	-4.703	-447.638	144.231	313.096
Toplam özkaynaklar	724.952	729.572	1.177.268	1.036.670
TOPLAM KAYNAKLAR	1.296.466	1.406.889	2.187.068	1.874.790

AYLAZLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


55


Varlıklar:

Şirket'in toplam varlıkları 2017 yılında 693,8 milyon TL iken 2018 yılında %36 artışla 941,6 milyon TL'ye 2019 yılında ise 2018 yılına göre %17 azalışla 784,7 milyon TL'ye ve 2020 ilk altı aylık dönemde ise %14 azalışla 671,5 milyon TL'ye gerilemiştir. Dönen varlıklar 2017 yılında 693,8 milyon TL iken 2018 yılında %36 artışla 941,6 milyon TL, 2019 yılında %17 azalışla 784,7 milyon TL ve 2020 yılı 6 aylık periyotta %14 azalışla 671,5 milyon TL olmuştur. Şirket'in dönen varlıklarının ve dolayısıyla toplam varlıklarının 2018 yılında artış göstermesinin nedeni ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki %128'lik artış ile ilişkilidir. Şirket portföyünde yer alan Safir Rezidans bünyesindeki 47 adet rezidansın 21.02.2017 tarihinde 91.500.000 USD'ye (KDV Dahil) toplu olarak satılması işlemine ilişkin 8.500.000 USD tahsilat yapılmış ve karşılığında 5 adet rezidansın tapu devri gerçekleştirilmiştir. Tahsilatı gerçekleşmeyen konular bu artışa neden olmuştur.

2018 yılında 5,2 milyon TL olan nakit ve nakit benzerleri 2019 yılında %757 artışla 44,4 milyon TL'ye ulaşmış, 2020 yılı altı aylık periyotta ise %79 düşüşle 9,4 milyon TL'ye gerilemiştir. Şirket'in finansman yükünün azaltılması amacıyla Şirket portföyünde yer alan İstanbul Sapphire ve Ankara Dışkapıda yer alan gayri menkullerden borçlarına karşın belirli iskonto oranı ile 619.282.067,10 TL'ye muhtelif bankalara satışı tamamlanmıştır. Buna istinaden Şirketimizin 2019 yılında toplam 583.019.301,86 TL'lik finansman yükü kapatılmıştır. Bakiyenin 2019 yılı sonunda finansal raporlarda nakit ve nakit benzerlerinde yer almış olup bu tutar 2020 yılı içerisinde finansal borç kapamalarında kullanılmıştır. Yapılan bu ödemeler ile 2020 yılı altı aylık periyotta 9,4 Milyon TL'ye gerilemiştir.

Stokların 2017 – 2020 altı aylık arası değerlerinde önemli bir değişim meydana gelmemiştir.

Şirket'in 2018 yılında yatırım amaçlı gayrimenkulleri 2017 yılına göre %16 artışla 968,9 milyon TL'den 1,12 milyar TL'ye yükselmiştir. 2019 yılında ise yatırım amaçlı gayrimenkuller %56 azalışla 494,4 milyon TL olurken, 2020 yılı altı aylık periyotta ise değişim göstermemiştir. Şirketimizin finansman yükünün azaltılması amacıyla Şirket portföyünde yer alan son kamuya açıklanan finansal raporlarımızda 943.769.274,40 TL değer ile yer alan ve 1.043.717.600,00 TL ekspertiz değeri olan İstanbul Sapphire ve Ankara Dışkapıda yer alan gayri menkullerden borçlarımıza karşın belirli iskonto oranı ile 619.282.067,10 TL'ye muhtelif bankalara satışı tamamlanmıştır. Buna istinaden 2019 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerde %56'lık azalış oluşmuştur.

Kaynaklar:

Şirket'in toplam kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri 2017 yılında 550,2 milyon TL, 2018 yılında 634 milyon TL, 2019 yılında 578,3 milyon TL ve 2020 altı aylık periyotta 538,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in 2017 yılında 101,7 milyon TL ve 2018 yılında 93,9 milyon TL olan kısa vadeli banka kredileri 2019 yılında 1,7 milyon TL'ye gerilemiş, 2020 yılı altı aylık bilançoda ise 5,6 milyon TL'ye çıkmıştır.

Şirket, kamu bankaları nezdinde anapara ve işlenmiş faiziyle oluşan toplam borç bakiyesini (558.503 bin TL) Safir AVM ve Safir Rezidans'ta sahip olduğu gayrimenkulleri kullanarak varlık-borç-takas / mahsup işlemiyle kredi borç bakiyelerini kapatmıştır.

Kısa vadeli yükümlülüklerin para birimi einsinden dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir.

AGS TPA MİTTELIA MENKUL DEĞERLER A.Ş.



56



30.06.2020 31.12.2019 31.12.2018 31.12.2017

Kısa vadeli borçlanmalar

Banka kredileri

- Türk Lirası		-	75.869	81.772
- ABD Doları	5.610	-	18.013	16.439
- EURO	-	1.731		3.513
Toplam	5.610	1.731	93.882	101.724

Şirket'in uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları 2018 yılındaki 207,9 milyon TL'den 2019 yılında 73,7 milyon TL'ye gerilemiştir. Banka kredileri ve finansal kiralama borçlarının para birimleri bazında dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir.

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları 30.06.2020 31.12.2019 31.12.2018 31.12.2017

Banka kredileri

- Türk Lirası	22.143	47.072	120.759	88.186
- ABD Doları	-	24.403	85.518	112.705
- EURO	-	1.070	434	256

Finansal kiralama borçları

- ABD Doları				1.353
- EURO				2.158
- Türk Lirası	743	250	1.211	-

Toplam	22.886	73.695	207.922	204.658
---------------	---------------	---------------	----------------	----------------

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri ise 2017 yılında 281,8 milyon TL, 2018 yılında 368,9 milyon TL olurken 2019 yılında bu uzun vadeli yükümlülükler %76 düşüşle 87,7 milyon TL'ye gerilemiştir. 2020 altı aylık periyotta ise aynı kalem 21,3 milyon TL'ye düşüş kaydetmiştir. Uzun vadeli yükümlülükleri banka kredileri ve finansal kiralama borçları olarak para birimi bazında ayrıştırılmış tablosu aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Borçlanmalar

30.06.2020 31.12.2019 31.12.2018 31.12.2017

Banka kredileri

- Türk Lirası	20.864	80.840	160.729	110.269
- ABD Doları	-	4.406	208.224	170.591
- EURO	-	2.448		

Finansal kiralama borçları

- ABD Doları				105
- EURO				877
- Türk Lirası	449	-		-

Toplam	21.313	87.694	368.953	281.843
---------------	---------------	---------------	----------------	----------------

Özkaynaklar:

Şirket'in özkaynakları toplamı 2017 yılında 1.037 milyon TL, 2018 yılında 1.177 milyon TL, 2019 yılında 729,6 milyon TL, ve 2020 yılı altı aylık periyotta 724,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynaklardaki gerilemede 447,6 milyon TL net dönem zararının elde edilmiş olmasının etkisi bulunmaktadır.

ZARFIYI YATIRIMCI VE MENKUL DEĞERLER
A. Şenel

52
A. Şenel

	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Cari Oran	1,25	1,36	1,49	1,26
Likidite Oranı	0,33	0,63	0,88	0,49
Nakit Oranı	0,02	0,08	0,01	0,03
Özsermaye Karlılık Oranı	0,44	0,48	0,46	0,45

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kaleminin 2020 yılı altı aylık periyotta 9,4 milyon TL'ye gerilemesinden kaynaklı olarak cari ve likidite oranları 2019 ve önceki yıllara göre gerilemiştir.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in 31/12/2017, 31/12/2018, 31/12/2019 ve 30/06/2020 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide gelir tabloları karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

Gelir Tablosu	Bir TL	2020/06	2019/06	2019/12	2018/12	2017/12
Hasılat		115.625	57.188	747.299	101.398	369.611
Satışların maliyeti (-)		-58.913	-46.899	-1.030.232	-73.444	-127.886
Brüt kar		56.712	10.289	-282.933	27.954	241.725
Pazarlama giderleri (-)		-4.999	-546	+1.201	-2.607	-3.011
Genel yönetim giderleri (-)		-5.919	-5.554	-15.129	-7.419	-8.891
Yatırım faaliyetlerinden diğer gelirler				52.415	155.869	142.257
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		3.497	64.600	102.669	126.055	-41.883
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		-4.820	-275	-9.177	-9.755	-21.095
Esas faaliyet karı (zararı)		44.471	68.514	-153.356	290.097	392.868
Özkaynak yönüyle değerlendirilen yatırımların katkısından (zararlarından) payları		915	-3.109	1.064	22.270	7.289
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)		45.386	65.405	-152.292	312.367	400.157
Finansman gelirleri		610	41.991	9.463	7.684	11.684
Finansman giderleri (-)		-50.699	-220.180	-304.809	-175.820	-98.746
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zarar		-4.703	-112.784	-447.638	144.231	313.096
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)		-	-	-	-	-
Net dönem karı(zararı)		-4.703	-112.784	-447.638	144.231	313.096

Şirket'in 2017 yılında hasılatı 369,6 milyon TL, 2018 yılında %73 azalışla 101,4 milyon TL, 2019 yılında 2018 yılına göre %637 artışla 747,3 milyon TL ve 2020 yılı altı aylık dönemde 2019 yılının aynı dönemine göre %102 artışla 115,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2019 yılında gözlenen hasılat artışı Sapphire AVM ve seyir terası ile Sapphire rezidans satışlarından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in satışlarının maliyeti ise 2017 yılında 127,9 milyon TL iken 2018 yılında %43 azalışla 73,4 milyon TL'ye gerilemiş fakat 2019 yılında 2018 yılına göre %1303 artışla 1,030 milyon TL'ye yükselmiştir. 2020 yılı altı aylık dönemde ise satışların maliyeti 2019 yılının aynı dönemine göre %26 artışla 58,9 milyon TL olmuştur. 2019 yılında satışların maliyetinin





%1303 yükselişinde 693,8 milyon TL olan Sapphire AVM ve seyir terasına ait satış maliyeti ile 290,7 milyon TL olan Sapphire rezidans'a ait satış maliyetinin etkisi bulunmaktadır.

Şirket'in döviz kurundaki yükselişe bağlı olarak faiz giderlerinde meydana gelen %80,7 artış kaynaklı olarak finansman giderleri 2018 yılına göre %73 artışla 307,8 milyon TL olmuştur.

2018 yılında Şirket'in net satışlarının 2017 yılına göre %73 ve net dönem karının %54 oranında azalması 2018 yılı Mart ayından itibaren ülke ekonomisinde yaşanmaya başlanan ekonomik durgunluk, döviz kurlarında gözlenen önemli oranda sıçrama, döviz kurlarındaki yükseliş ve faizlerde meydana gelen artışlar sonucu inşaat sektöründe talebin azalmasıyla yeni inşaat yatırımlarının azalması ve arsa/gayrimenkul değerlerinin düşmesi etkili olmuştur. Finansal raporlarında 943.769.274,40 TL değer ile yer alan (ekspertiz değeri) İstanbul Sapphire ve Ankara Dışkapıda yer alan gayri menkullerden borçlarına karşın belirli iskonto oranı ile 619.282.067,10 TL'ye satışı kaynaklı olarak 447,6 milyon TL net dönem zararı elde edilmiştir.

2020 yılı altı aylık dönemde şirketin hasılatı, 2019 yılı altı aylık döneme göre %102 artışla 115,6 milyon TL olarak gerçekleşirken 2019 yılı altı aylık döneme göre satışları maliyetinde %26 gibi daha düşük bir oranda artış gerçekleşmesi sonucu brüt kar, 2019 yılının aynı dönemine göre %451 artış göstermiş ve 56,7 milyon TL olmuştur. Fakat 2020 yılı altı aylık dönemde geçen yılın aynı dönemine göre pazarlama giderlerindeki artış ve esas faaliyetlerden diğer giderlerdeki yükselişin etkisiyle Şirket'in esas faaliyet karı 44,5 milyon TL ile 2019 yılı altı aylık döneme göre %35 gerilemiştir. Finansman giderlerinde 2019 yılı altı aylık döneme göre oluşan %77'lik düşüşün etkisine rağmen 2020 altı aylık dönemde şirketin net finansman giderinin faaliyet karını aşması sonucu 4,7 milyon TL net dönem zararı oluşmuştur. Fakat finansman giderlerinin 2020 yılı altı aylık dönemde 2019 yılı altı aylık döneme göre %77 oranında azalması, 2019 yılı altı aylık döneme göre net zararın %96 düşüş kaydetmesinde etkili olmuştur.

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

Net Satışlar (TL.)	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%	30.06.2020
Satışlar							
Projelerden satışlar	346.155.991	93,7%	77.961.753	76,9%	728.380.000	97,5%	105.074.000
Kira Gelirleri							
Projelerden kira gelirleri	23.455.258	6,3%	23.436.275	23,1%	18.919.000	2,5%	9.214.000
Diğer Gelirler							1.337.000
Toplam:	369.611.249	100%	101.398.028	100%	747.299.000	100,0%	115.625.000

Şirket'in satışları gerçekleştirdiği projelerden satış gelirleri bulunmaktadır. Ayrıca projelerinden bazılarından da kira gelirleri elde etmektedir. 2019 yılında gözlenen %637 oranındaki hasılat artışı Sapphire AVM ve seyir terası ile Sapphire rezidans satışlarından kaynaklanmaktadır.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:





Şirket'in, faaliyet gösterdiği sektör itibarıyla makroekonomik ve jeopolitik gelişmelere, döviz ve faiz oranlarının seyrine hassasiyeti yüksektir. Ayrıca Şirket, sektördeki yoğun rekabet ortamının yarattığı risklere maruz kalabilmektedir.

2018 yılında, küresel ticaret ve kur savaşları, döviz ve faiz oranlarında yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul ve inşaat sektörüyle birlikte Şirket faaliyetlerini de olumsuz yönde etkilemiştir. Artan inşaat birim maliyetleri ile finansman maliyetleri, Şirket'in gerek operasyonel gerekse de finansal performansı üzerinde baskı oluşturmuştur.

2019 yılında ise, TCMB'nin faiz indirim adımları, kamu bankaları öncülüğünde devreye alınan kampanyalar ile iyileşen finansman koşulları ve KDV ve tapu harçlarında yapılan indirimler, inşaat sektöründe talebi ve yatırımları olumlu yönde etkilemiştir. Döviz kurlarında etkili olan ilimli seyir ve faiz oranlarındaki düşüş eğiliminin desteğiyle hem komut talebinde hem de arsa/gayrimenkul değerlerinde yaşanan artış sonucu 2019 yılında Şirket'in hasılatı %637 artış kaydetmiştir. 2019 yılında satışların maliyeti Sapphire AVM ve seyir terası ve Sapphire rezidansdan kaynaklı olarak %1303 yükseliş kaydetmiştir. Kredi faizlerindeki düşüş eğiliminin etkisiyle 2020 ilk altı ayda Şirket'in hasılatı 2019 yılı ilk altı aylık döneme göre %102 artış göstermiştir.

Şirket'in 2017, 2018 ve 2019 yıllarına ait ticari faaliyetlerinden sağladığı kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır.

2020 yılının ilk aylarında ise yurt içinde devam eden düşük faiz ortamının, Şirket faaliyetlerini olumlu yönde etkilemesine rağmen Aralık/2019'da Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisine altına alan "Yeni Koronavirüs Hastalığı (COVID-19)", gerek küresel gerekse de Türkiye ekonomisi açısından risk yaratmakta olup, Şirket faaliyetlerini olumsuz yönde etkileme ihtimali bulunmaktadır. Diğer yandan, küresel çapta para ve maliye politikalarında hızlı bir şekilde devreye alınan genişlemeci adımların COVID-19 kaynaklı riskleri ne ölçüde telafi edeceği, gerek sektör gerekse de Şirket faaliyetleri açısından önem arz etmektedir.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Borçluluk Durumu	Bin	2020/06	2019/12	2018/12	2017/12
TL.					
Kısa vadeli yükümlülükler		538.116	578.330	633.902	550.253
Garantili					
Teminatl					
Garantisiz/Teminatsız		538.116	578.330	633.902	550.253
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)		33.398	98.987	375.808	287.868
Garantili					
Teminatl					
Garantisiz/Teminatsız		33.398	98.987	375.808	287.868
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı		571.514	677.317	1.009.800	838.121





Özkaynaklar	724.952	729.572	1.177.268	1.036.670
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	124.000	124.000	124.000	124.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18.093	18.093	18.093	9.056
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	126.511	126.511	126.511	126.511
TOPLAM KAYNAKLAR	1.296.466	1.406.889	2.187.068	1.874.790
Net Borçluluk Durumu	2020/06	2019/12	2018/12	2017/12
A. Nakit	9.365	44.439	5.188	18.256
B. Nakit Benzerleri	-	-	-	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-	-	-	-
D. Likidite (A+B+C)	9.365	44.439	5.188	18.256
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-	-	-	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	5.610	1.731	93.882	101.724
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	22.886	73.695	207.922	204.658
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-	-	-	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	28.496	75.426	301.804	306.382
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	19.131	30.987	296.616	288.126
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	20.864	87.694	368.953	280.861
L. Tahviller	-	-	-	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	449	0	0	982
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	21.313	87.694	368.953	281.843
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	40.444	118.681	665.569	569.969

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirketin net işletme sermayesini (Dönen Varlıklar – Kısa vadeli yükümlülükler) şeklinde hesaplanmakta olup, 30.06.2020, 31.12.2019, 31.12.2018 ve 31.12.2017 yıllık hesap dönemleri finansal tablolarına göre net işletme sermayesi tutarları aşağıda yer verilmektedir.

Açıklama /Dönem	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Dönen Varlıklar	671.485	784.727	941.654	693.773
Kısa Vadeli Yükümlülükler	538.116	578.330	633.992	550.253
Net İşletme Sermayesi	133.369	206.397	307.662	143.520

ŞİRKETİN YÖNETİMİNİN GÖZETİMİNE



ŞİRKETİN YÖNETİMİNİN GÖZETİMİNE



Şirket'in mevcut durumu itibari ile ve izahname tarihinden itibaren en az 12 aylık dönem için cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır.

Şirket'in mevcut durum itibarıyla 2020 altı aylık bilançosuna göre aktif toplamı 1,296 milyon TL'dir. Bunun 671,5 milyon TL'lik kısmı dönen varlıklardan oluşmaktadır. Dönen varlıklar içerisinde nakit ve nakit benzerleri 9,4 milyon TL, kısa vadeli ticari alacaklar ile stokların toplamı ise 626,9 milyon TL'dir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin toplamı 538,1 milyon TL olup, bunun 28,5 milyon TL'lik kısmı banka kredileri ile uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarının toplamından oluşmaktadır. 38,7 milyon TL'lik kısmı ticari borçlardan oluşurken 437,3 milyon TL'lik kısmı ise ilişkili olmayan taraflara olan ertelemiş gelirlerden kaynaklanmaktadır.

Şirket, kamu bankaları nezdinde anapara ve işlenmiş faiziyle oluşan toplam borç bakiyesini (558.503 bin TL) Safir AVM ve Safir Rezidans'ta sahip olduğu gayrimenkulleri kullanarak varlık-borç-takas / mahsup işlemiyle kredi borç bakiyelerini kapatmıştır.

11.2. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

30.06.2020 döneminde Şirket aleyhine açılan 14 adet işçi davasından, 32 adet de ticari kaynaklı davalardan olmak üzere toplamda 6.4 milyon TL (31.12.2019: 5.6 milyon TL, 31.12.2018: 1.3 milyon TL) tutarında muhtemel gerçekleşebilir bedeller üzerinden karşılık ayrılmıştır.

Şirket Yönetimi avukatları aracılığıyla yukarıda belirtilen 22.03.2019 tarihli ihtarnamede alıcının hukuka ve sözleşmeye aykırı davranması nedeniyle satış bedelinin %10'unu teşkil eden 9.150 bin ABDS tutarındaki cezai şartın ve ilgili bağımsız bölümlerin kiraya verilememesi nedeniyle oluşan zararın 8.400 bin ABDS tazmin edilmesi hakkında alıcı ihtar edilmiştir. 19.02.2020 tarihli avukat mektubu yazısına göre, İstanbul 30. İcra Müdürlüğü'nde açılan davaya göre 3.000 bin ABDS asıl alacak ve 205 bin ABDS işlemiş faiz için icra takibi başlatılmıştır. Borçlu tarafından yapılan itiraz Şirket'e tebliğ edilmiştir. İtirazın iptaline ilişkin Şirket tarafından dava açılmamıştır. Şirket'in bu sözleşme süresince mahrum kaldığı gelirlerini, cezai şartlarını ve diğer hukuki süreçlerini takip etmek ve neticelendirmek üzere 30.06.2020 tarihli Olağan Genel Kurul'un 14. gündem maddesi çerçevesinde Yönetim Kurulu'na yetki verilmiştir.

Şirketin taraf olduğu toplam dava sayısı 89 adet olup, 17 adedi lehte, 72 adedi aleyhte yürütülen davalardır. Lehte yürütülen 17 adet davanın 14 adedi ticari alacak, 3 adedi ise imar planı değişikliğine ilişkindir. Aleyhte yürütülen davalardan 33 adedi işçi alacakları ve tazminatları ile ilgili, 25 adedi ticari nitelikli, 9 adedi tapu geç teslimi ile ilgili, 5 adedi ise diğer konularla ilgilidir.

Yukarıda belirtilen hukuki süreçler dışında Şirket açısından önem arz eden ve hukuki süreçlerinde belirsizlik olan dava bulunmamaktadır.

Referans Kartal Panorama projesi için 23 Ocak 2015 tarihinde düzenlenen "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin 1.870,75 m², SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin 4.179,25 m² ve İsmail Kenan Özyuva'nın 326,87 m² hisseleri için sözleşmeye göre hisseleri oranında verilecek bağımsız bölümler için karşılık ayrılmıştır.

30.06.2020 dönemi öncesi ayrılan karşılıklar ise aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Bin TL. 30.06.2020 31.12.2019 31.12.2018 31.12.2017

	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	401	400	311	191
Kıdem tazminatı karşılığı	300	307	235	145
İzin karşılığı	101	93	76	45,29
Diğer uzun vadeli karşılıklar	11.684	10.893	6.544	5.834
Dava karşılığı	6.404	5.613	1.264	555
Kurtul arsa bedeli karşılığı	5.280	5.280	5.280	5.280
	12.085	11.293	6.855	6.025

11.3. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

2019 yılı Temmuz ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki azalış trendi, yer yer haftalık bazda artışlar hariç 2020 yılı Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılı Temmuz ayı başında azalış trendine giren ve %1,65 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2020 yılı Temmuz ayında %0,73 seviyesine gerilemiştir. Aynı şekilde 2019 Temmuz ayı başında azalış trendine giren ve %21,65 olan yıllık faiz oranı ise, 2020 yılı Temmuz ayı ortasında 12,61 puan azalarak %9,14 seviyesine gerilemiştir.

2020 yılı Haziran ayı sonunda konut kredisi hacmi 234 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2019 Haziran ayında %51 seviyesindeyken, 2020 yılı Haziran ayında %60'a yükselmiştir. Haziran 2020'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %25'den %18,77'ye, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %17,5'ten %13'e düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2020 Haziran ayı itibarıyla %0,46 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Haziran ayında 583,9 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2019 yılı Haziran ayında %44,9 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Haziran 2020 itibarıyla 4,8 puan azalarak %40,1 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 3,25





trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %21,5 oldu. Bu oran 2019 Haziran ayında %20,2 seviyesindeydi.

2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle, Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle Mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6,4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür.

2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %28,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre artış göstererek çeyreklik bazda %31,8 olarak gerçekleşmiş olsa da Haziran ayında %30,9 ile bu oran veri setindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %206,7 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise verilerin açıklanmaya başlamasından bu yana çeyreklik bazda en düşük satış sayısı görülmüş ve geçen yılın aynı dönemine göre %28,3 oranında gerileme kaydedilmiştir.

Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış ikinci çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımış ve Mayıs ayı itibarıyla reel bazda yıllık %10,6 artış görülmüştür. Nominal bazda, geçtiğimiz yıl Mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış %1,5 seviyesinde iken, endeks bu yıl Mayıs ayında yıllık bazda %23,1 oranında artış göstermiştir.

13.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5 nolu bölümündeki "İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler", "İhraççının İçinde Bulunduğu Riskler", "İhraç Edilecek Paylara İlişkin Riskler" ve "Diğer Riskler" ana başlıkları altında detaylandırılan riskler, belirsizlikler ve olaylarla ilgili 13.1 nolu bölümde bahsedilen hususlar dışında faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

14.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

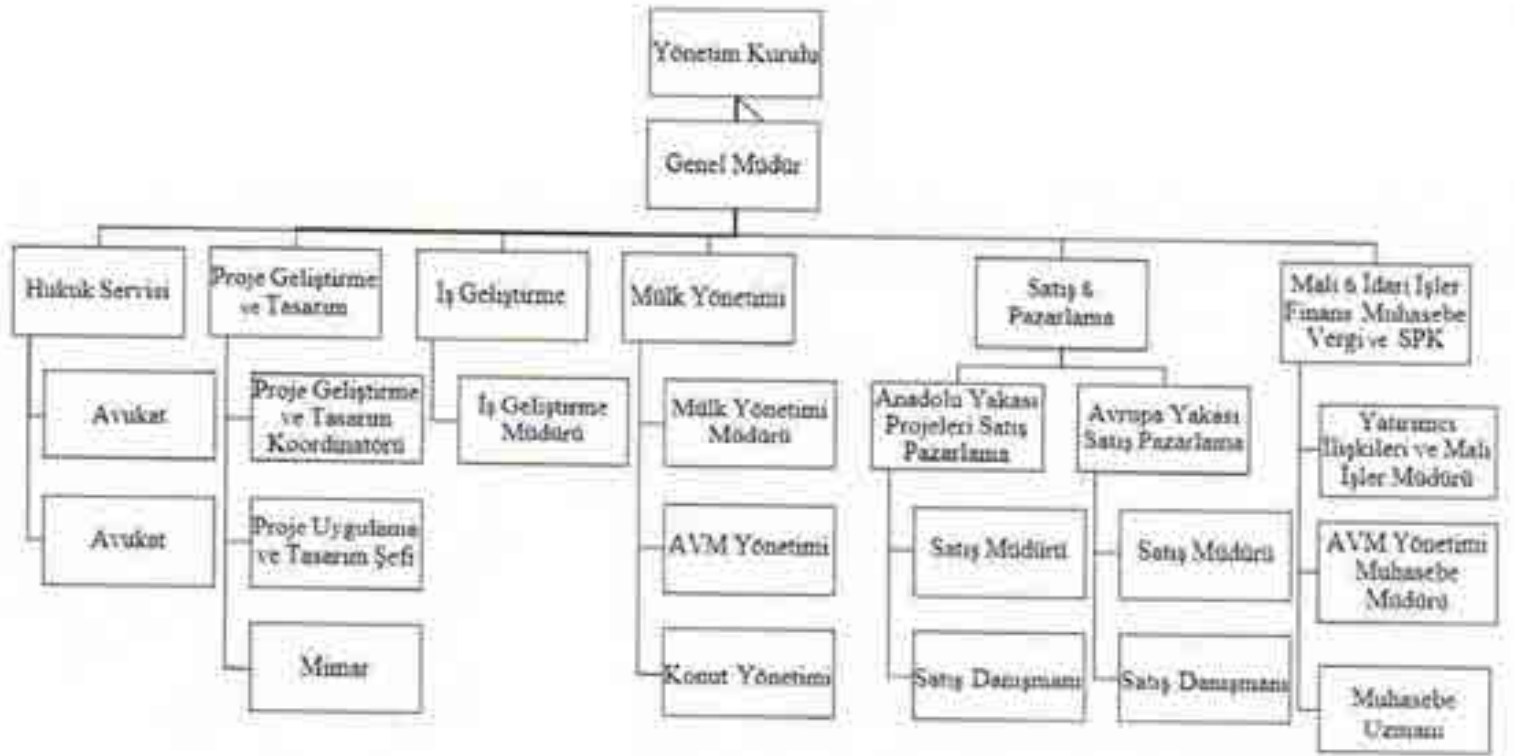
Yoktur.





15. İDARİ YAPİ, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İbraçının genel organizasyon şeması:



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetimi kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Nahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkanı	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkanı	10.07.2021	141.721,37	0,11
Vahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	10.07.2021	141.714,29	0,11
Ömit Kiler	Yönetim Kurulu Üyesi	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi	10.07.2021	141.714,29	0,11
Kiler Holding A.Ş. (Temsilen Hakan Eryılmaz)	Yönetim Kurulu Üyesi	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi	10.07.2021	-	53,06
Samî Çoban	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız	10.07.2021	-	-
Mustafa Kulu	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız	10.07.2021	-	-


Hakan Eryılmaz

66 
Sami Çoban

Yönetim Kurulu Komiteleri;

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Denetim Komitesi	Samî Çoban	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Denetim Komitesi	Mustafa Kulu	Hayır	Yönetim kurulu üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi	Mustafa Kulu	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi	Hakan Eryılmaz (Kiler Holding A.Ş. temsilen)	Hayır	Yönetim kurulu üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi	Ahmet İmir	Hayır	Yönetim kurulu üyesi değil
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Samî Çoban	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Hakan Eryılmaz (Kiler Holding A.Ş. temsilen)	Hayır	Yönetim kurulu üyesi
Yatırım Komitesi	Nahit Kiler	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Yatırım Komitesi	Mustafa Kulu	Hayır	Yönetim kurulu üyesi

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraçta Üstlendiği	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Murat Kısaalioglu	Proje Geliştirme ve Tasarım Koordinatörü	Eski Büyükdere Caddesi, Ermiyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7.34415 Kağıthane – İSTANBUL	Proje Geliştirme ve Tasarım Koordinatörü	-	-
Doğan Tolga Özdemir	İş Geliştirme Müdürü	Eski Büyükdere Caddesi, Ermiyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7.34415 Kağıthane – İSTANBUL	İş Geliştirme Müdürü	-	-
Ahmet İmir	Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Eski Büyükdere Caddesi, Ermiyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7.34415 Kağıthane – İSTANBUL	Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	-	-

15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

İhraççı son beş yıl içinde kurulmamıştır.


N. Kısaalioglu

67 
D. Tolga Ozdemir

15.2.4. İhraçının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

İhraççı son beş yıl içinde kurulmamıştır.

15.3. İhraçının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

NAHİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKANI

10.07.2018 tarihinde 3 yıl süre ile ve 3.yılım sonumda yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar görev yapmak üzere seçilmiştir. Nahit Kiler, 1965 yılında Bitlis'te doğdu İlk, orta ve lise öğrenimini Bitlis'te tamamladı. Ticaret hayatına 20 yıl önce perakendecilikle başlayan Nahit Kiler, kardeşleriyle beraber Kiler Alışveriş başta olmak üzere birçok şirketin kuruculuğunu üstlendi. İnşaat sektörünün dünyadaki gelişimini yakından takip eden ve inceleyen Nahit Kiler, Kiler Holding kuruluşu Kiler GYO ile Türkiye'nin en önemli iş merkezi/ rezidans projesi olan İstanbul Sapphire projesini hayata geçirdi. Nahit Kiler'in inşaat sektöründeki bilgi ve birikimi, holding çatısı altında inşaat projelerini ön plana çıkarmıştır. Evli ve dört çocuk babasıdır. Nahit Kiler, aynı zamanda BETAV ve GYODER üyesidir.

Nahit Kiler'in şirket dışında aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

Firma	Grup İçi/Dışı	Görevi
Kiler Holding A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Gökler Enerji Üretim ve Tic. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Nuve Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Bist Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşl. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Bağcı Sebze Meyve Tar.Ür.Su Ür. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Denge Reklam San ve Tic. Ltd Şti	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi
Kbe Gıda San ve Tic. Ltd İls	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi
Kir Savınma Hizmetleri San. Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi
Kir İnşaat Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi
Lila Turizm Ticaret Ve İnşaat Ltd.Şti.	Grup İçi	KLR İnşaat'ı Tetkilen Yetkili
Bevaz Çınar Yapı İnş. Eml. Yön.Hiz.Ltd.Şti.	Grup İçi	Kiler Holding'i Temsilen Yetkili

VAHİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI

10.07.2018 tarihinde 3 yıl süre ile ve 3.yılım sonumda yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar görev yapmak üzere seçilmiştir. Vahit Kiler, 24 Aralık 1966'da Bitlis'te doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Bitlis'te tamamladı. 22, 23, ve 24. Dönem Bitlis Milletvekili olarak seçilen Kiler, 2018 yılında 27. Dönem Milletvekili olarak tekrar Meclis'te görev almıştır. Vahit Kiler, evli ve 4 çocuk babasıdır. Vahit Kiler'in şirket dışında aldığı görevler aşağıdaki gibidir;



68 

Firma	Grup İçi/Dışı	Görevi
Kıtalya Şeker Fabrikaları A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi
Gülkar Enerji Üretim ve Tic. A.Ş.	Grup İçi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Üyesi
Niwe Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Üyesi
KLR Elektrik Enerjisi Toplama Satış A.Ş.	Grup İçi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Üyesi
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İjl. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Kiler Holding A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Bist Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Üyesi
Bağcı Sebze Meyve Tar. Ür. Su Ür. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi
Kbe Gıda San ve Tic. Ltd.	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi
Kiler Akşeriç Hizmet. Gıda San. Ltd. Şti	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi
Reklam Sağlık Hizmetleri A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Kİ İnşaat Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi
Kİ Savunma Hizmet. San. ve Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi

ÜMIT KİLER -YÖNETİM KURULU ÜYESİ

10.07.2018 tarihinde 3 yıl süre ile ve 3 yılın sonunda yapılacak ilk Genel Kurul'a Kadar görev yapmak üzere seçilmiştir. Ümit Kiler, 1970 yılında Bitlis'te doğdu. İlk ve orta öğrenimini Bitlis'te, liseyi İstanbul'da tamamlayan Ümit Kiler İstanbul Aydın Üniversitesi İletişim Fakültesinden mezun olmuştur. İstanbul ve Ankara başta olmak üzere toplam 30 ilde 201 şubesiyle faaliyet gösteren Perakende sektöründe 2015 yılına kadar Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmüştür. İnşaat, enerji, turizm ve şeker sanayi sektörlerinde faaliyet gösteren Kiler Holding A.Ş.'nin ortağıdır. Hikmet Kiler Vakfı'nın kurucularındandır. TOBB, BETAV, BİGİAD üyesi, MÜSİAD Dış İlişkiler Komisyon Başkanı ve Fenerbahçe Spor Kulübü üyesi olan Ümit Kiler evli ve dört çocuk babasıdır.

Firma	Grup İçi/Dışı	Görevi
Bağcı Sebze Meyve Tar. Ür. Su Ür. H. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Aras Elektrik Dağıtım A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi
Denge Reklam San ve Tic. Ltd Şti	Grup İçi	Müdürler Kurulu Başkanı
Kbe Gıda San ve Tic. Ltd İti	Grup İçi	Müdürler Kurulu Başkanı
Kıtalya Şeker Fabrikaları A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi
Kİ İnşaat Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi
Lila Turizm Ticaret Ve İnşaat Ltd.Şti.	Grup İçi	KLR İnşaat'ı Temsilen Yetkilil
Kİ Savunma Hizmet. San. ve Tic. Ltd Şti	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi

KİLER HOLDİNG A.Ş. TEMSİLEN HAKAN ERYILMAZ -YÖNETİM KURULU ÜYESİ

10.07.2018 tarihinde 3 yıl süre ile ve 3 yılın sonunda yapılacak ilk Genel Kurul'a Kadar görev yapmak üzere seçilmiştir. Kiler Holding A.Ş.'nin Tüzel Kişi Temsilcisi olarak Hakan Eryılmaz atanmıştır. 1972 doğumlu olan Hakan Eryılmaz Ortadoğu Teknik Üniversitesi İstatistik bölümünden 1995 yılında mezun olmuştur. 2001 yılında finans ve bankacılık üzerine yüksek lisans yapmıştır. Ziraat Portföy A.Ş. Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi, Halk Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Halkbank A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmüştür. Halen Kiler Holding A.Ş. Grup CFO ve Aras Elektrik Dağıtım A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeligi görevini yürütmektedir.





SAMI ÇOBAN -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

24.06.2019 tarihinde TTK.363 maddesi uyarınca istifa suretiyle ayrılan yönetim kurulu üyesinin yerine seçilmiştir. Sami ÇOBAN A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Bölümünden mezun olmuştur. İş hayatına Maliye Bakanlığında Hesap Uzmanı olarak başlamıştır. Daha sonra sırası ile Çağlayan Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Üyeliği Mali Koordinatörlüğü, Mustafa Tatlıcı Şirketler Grubu Mali Koordinatörlüğü ve Beşiktaş Futbol Yatırımları San. Tic. A.Ş. Genel Müdürlüğü ve Beşiktaş Jimnastik Kulübü Genel Koordinatörlüğü yapmıştır. Mevcut durumda Yeminli Mali Müşavirlik ve Kiler GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.

MUSTAFA KULU -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

18.12.2019 tarihinde TTK.363 maddesi uyarınca istifa suretiyle ayrılan yönetim kurulu üyesinin yerine seçilmiştir. Mustafa Kulu Bahçeşehir Üniversitesi Mimarlık Fakültesinden mezun olmuştur. 2008 yılından itibaren aktif mimarlık mesleğini sürdürmektedir. 2008-2011 yılları arasında farklı projelerde şantiye şefliği ve proje koordinatörlüğü yapmıştır. 2011 yılında kurucu ortak olduğu mimarlık firması bünyesinde proje, uygulama ve danışmanlık hizmetleri vermektedir.

MURAT KISAALIOĞLU – PROJE GELİŞTİRME VE TASARIM KOORDİNATÖRÜ

1977 doğumlu olan Murat Kısualioğlu İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık bölümünden 1999 yılında mezun olmuştur. İstanbul Teknik Üniversitesinden Proje Yönetimi Sertifikası sahibi olup Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. ve Sinpaş GYO A.Ş. de sırası ile Proje uzmanı, Proje Yöneticisi, Proje yönetimi Md. Yard. ve Proje Yönetimi Koordinatörlüğü, KörfezGYO A.Ş. de Proje Geliştirme ve Üretim Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmüştür. Halen Kiler GYO A.Ş. de Proje Geliştirme ve Tasarım Koordinatörlüğü görevini yürütmektedir.

AHMET İMİR – MALİ İŞLER VE YATIRIMCI İLİŞKİLERİ MÜDÜRÜ

1981 Nevşehir doğumlu olup Anadolu Üniversitesi, İşletme Fakültesi mezunudur. Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ruhsat sahibi olan İmir, 2005 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlemi gören üretim, perakende, tekstil ve medya sektörlerindeki halka açık firmaların Mali İşler ve Yatırımcı ilişkileri bölümlerinde orta ve üst kademe yöneticilik görevlerini yürütmüştür. Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı sertifikalarına sahip olan İmir, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali İşler ve Yatırımcı ilişkileri Müdürlüğü görevini ve Aras Elektrik Dağıtım A.Ş. de Yönetim Kurul Üyesi görevini yürütmektedir.

DOĞAN TOLGA ÖZDEMİR – İŞ GELİŞTİRME MÜDÜRÜ

1985 yılında Malatya'da doğmuştur. İlk ve orta öğretimini Malatya'da tamamladıktan sonra liseyi Ankara'da tamamlamıştır. 2008 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği bölümünden mezun olduktan sonra 2011 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri üzerine yüksek lisans eğitimini tamamlamıştır. Artı90 Gayrimenkul Geliştirme firmasında Gayrimenkul Geliştirme Uzmanlığı, Eksim Yatırım Holding'de İş Geliştirme Uzmanlığı ve Körfez GYO A.Ş.'de İş Geliştirme Müdürlüğü faaliyetlerini yürütmüştür. Aralık 2014'den bugüne Kiler GYO A.Ş.'de İş Geliştirme Müdürlüğü görevini yürütmektedir.



15.4. 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 üyeliklerinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

NAHİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKANI

Nahit Kiler'in şirket dışında aldığı görevler aşağıdaki gibidir:

Firma	Grup İçi/Dışı	Görevi
Kiler Holding A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
KLR Elektrik Enerjisi Toplan Satış A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Gökler Enerji Üretim ve Tic. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Nüve Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Bisi Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşl. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Bağcı Sebze Meyve Tar.Ür.Su Ür. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Denge Reklam San ve Tic. Ltd Şti	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi
Kbe Gıda San ve Tic. Ltd İhs	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi
Kİr Savunma Hizmetleri San. Tic. Ltd Şti	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi
Kİr İnşaat Tic. Ltd Şti	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi
Lili Turizm Ticaret Ve İnşaat Ltd Şti	Grup İçi	KLR İnşaat'ı Temsilen Yetkili
Beyaz Çınar Yapı İnş. Eml. Yön.Hiz.Ltd Şti	Grup İçi	Kiler Holding'i Temsilen Yetkili

15.5. 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 iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçaklığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki ayırtmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

15.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.7. 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:

Yoktur.





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

Yoktur.

15.9. 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:

İhraççı son beş yıl içerisinde kurulmamıştır.

15.9.1. 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:

İhraççı son beş yıl içerisinde kurulmamıştır.

15.9.2. 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:

İhraççı son beş yıl içerisinde kurulmamıştır.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla 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:

Dönem içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere 804.973 TL brüt huzur hakkı ve ücret ödemesi yapılmıştır.

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla 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:

Üst Yönetime ayrılan kıdem tazminatı karşılık tutarı 64.677 TL'dir.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Aşağıdaki tablodaki gibidir.

ANILATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MÜDÜRLÜĞÜ
KARAR
17.12.2023

72
MÜDÜR
17.12.2023

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Nahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkanı	10/07/2018 – 10/07/2021
Vahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	10/07/2018 – 10/07/2021
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Üyesi	10/07/2018 – 10/07/2021
Kiler Holding A.Ş. (Temsilci Hakan Eryılmaz)	Yönetim Kurulu Üyesi	10/07/2018 – 10/07/2021
Samî Çoban	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız	24/06/2019 – 10/07/2021
Mustafa Kulu	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız	18/12/2019 – 10/07/2021
Murat Kesaaloğlu	Proje Geliştirme ve Tasarım Koordinatörü	25/02/2014 -
Doğan Tolga Özdemir	İş Geliştirme Müdürü	13/11/2014 -
Ahmet İmir	Mali İşler ve Yatırım İlişkileri Müdürü	05/10/2018 -

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yönetim Kurulu üyelerine iş ilişkisi sona erdiğinde sadece hak ettiği kadar maaş ödemesi yapılır. Yönetimde söz sahibi personele iş ilişkisi sona erdiğinde eğer bu durum işveren tarafı çıkış ise kıdem, ihbar, ikramiye, yıllık izin ücreti vb. ödemeleri yapılır.

17.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Denetim Komitesi Üyeleri		
Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık
Samî Çoban	Başkanı	Bağımsız
Mustafa Kulu	Üye	Bağımsız

Denetim Komitesi: Denetimden sorumlu komite şirketin 08.03.2011 tarih ve 36 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulmuş ve çalışması esasları belirlenmiştir.

a) Çalışma Esasları:

- 1) Denetimden Sorumlu Komite biri başkan olmak üzere en az iki üyeden oluşur.
- 2) Komite üyelerinin tamamı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir.
- 3) Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumluluğu, Yönetim Kurulu'nun Türk Ticaret Kanunu'ndan doğan sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.





4) Denetimden Sorumlu Komite yı lda en az dört defa olmak üzere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

b) Görev Alanları

1) Muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetim ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.

2) Bağımsız Denetim Kuruluşu hakkında teklifte bulunur ve bu kuruluştan alınacak hizmetleri belirleyerek Yönetim Kurulu'nun onayına sunar.

3) Komite, sorumlu yöneticiler ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, izlenen muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

4) Muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak Şirkete ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirler.

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri		
Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık
Mustafa Kılıç	Başkan	Bağımsız
Hakan Eryılmaz	Üye	Bağımsız Üye Değil
Ahmet İmür	Üye	Bağımsız Üye Değil

08.06.2012 tarih ve 77 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur. Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmesine karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

1) Kurumsal Yönetim Komitesi biri başkan olmak üzere en az iki üyeden oluşur.

2) Kurumsal Yönetim Komitesi'nin başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir.

b) Görev Alanları

1) Şirketin Kurumsal Yönetiminden ve Sermaye Piyasası Kurumunun belirlediği Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum faaliyetlerinden sorumludur.

2) Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini yerine getirmekte olduğundan ayrıca;

1) Yönetim Kurulu'na uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapar.





2) Bağımsız üyeler ile ilgili aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını dikkate alarak değerlendirir ve değerlendirmesine ilişkin raporunu Yönetim Kurulu onayına sunar. Bağımsız Yönetim Kurulu Üye adayı, mevzuat, Ana Sözleşme ve kurumsal yönetim ilkelerinde yer alan kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna ilişkin yazılı bir beyanı aday gösterildiği sırada komiteye verir.

3) Bağımsız üyelerden birinin bağımsızlığını ortadan kaldıran veya görevini yerine getirmesine engel olan bir durum ortaya çıktığı takdirde asgari bağımsız Yönetim Kurulu üye sayısının yeniden sağlanması için, bağımsız olmayan üyelerden birinin görevini yerine getirmesine engel olacak bir durum ortaya çıktığı takdirde ise, Yönetim Kurulu üye sayısını yeniden sağlanması için yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere üye seçimi için değerlendirme yapar ve değerlendirme sonucunu yazılı olarak Yönetim Kurulu'na bildirir.

4) Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunar.

5) Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirme ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamalara ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunar.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Ücret Komitesi'nin görevlerini yerine getirmekte olduğundan ayrıca;

1) Yönetim Kurulu tarafından belirlenen Ücretlendirme Politikasının uygulanmasını denetler ve Kurumsal Yönetim çerçevesinde bu politikaları geliştirmeye yönelik çalışmalar yaparak bu konuda Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur.

2) Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve üst düzey yöneticilerin ücret önerilerini oluşturur ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunar.

Komite üyeleri ilgili komitenin çalışma esasları ve görev alanları ile ilgili olarak gerekli bilgi, yeterli deneyim ve tecrübeleri dikkate alınarak belirlendiğinden, bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede yer almıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, 22 Şubat 2013 tarihinde 15 sayılı yönetim kurulu kararı ile kurulmuş, çalışma esasları belirlenmiştir. 2 üyeden oluşan komite üyeleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri		
Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık
Sami Çoban	Başkan	Bağımsız
Hakan Ervilmez	Üye	Bağımsız Üye Değil

Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

1) Riskin Erken Saptanması Komitesi en az iki üyeden oluşur.

2) Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir.





b) Görev Alanları

- 1) Şirketin Risk Yönetiminden sorumludur.
- 2) Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar.
- 3) Risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir.
- 4) Risk yönetimine ilişkin olarak stratejiler belirleyerek, bunları izler ve kontrol eder.

Şirket'in maruz kaldığı başlıca riskler;

- 1) Finansal riskler (kredi, kur, faiz, likidite ve sermaye riski).
- 2) Operasyonel riskler
- 3) Hukuki riskler olarak üç ana başlıkta takip edilmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Denetim Komitesi Yönetim Kurulu adına; Şirket'in gerçekleştirdiği tüm faaliyetlerin niteliklerini dikkate alarak, operasyonların verimliliği ve etkinliğini sağlamak amacıyla operasyonel faaliyetlerin kontrolleri, iletişim kanalları ile bilgi sistemlerinin ve finansal raporlama sisteminin kontrolü ile mevzuata uygunluk kontrollerinden oluşan iç kontrol faaliyetlerini planlar, gerçekleştirir ve koordine eder.

Şirket'in Mali İşler ve Finans Direktörlüğü birimi risk yönetim süreci ve iç kontrol mekanizması ile ilgili çalışmalara ilişkin Denetim Komitesine destek vermektedir.

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

3 Ocak 2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5'inci maddesinin ikinci fıkrası ile SPK'nın 06.01.2017 tarihli bülteninde duyurulduğu üzere Şirket, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması kapsamında 3. grupta yer almaktadır. Şirket, Kurul tarafından belirlenen Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan 3.grup şirketlerin uygulaması gereken Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum sağlamaktadır.

Şirket, SPK'nın II-17.1 sayılı Tebliği'nin ekinde yer alan Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinin 4.3.6 no'lu maddesinde düzenlenen bağımsız Yönetim Kurulu üyeliğine ilişkin kriterlere uyum sağlamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmaktadır. Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna ve söz konusu şablonlara Yönetim Kurulu Faaliyet raporumuz ekinde ve şirketimizin kurumsal internet sitesi (www.kilergyo.com)'nden de erişilebilmektedir.

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

İhraççının pay sahipleri ile ilişkiler birimi, gelen başvuruları, kamuya açıklanmış bilgiler ile sınırlı olmak koşuluyla cevaplandırmak, Şirket ile ilgili bilgileri pay sahiplerine en doğru ve hızlı şekilde ulaştırmak amacıyla kurulmuştur.

Birim, pay sahipleri ile Şirket arasında yaşanabilecek anlaşmazlıklar durumunda konuyu değerlendirerek Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunar.



Yatırımcı İlişkileri biriminin başlıca görevleri aşağıdaki gibidir;

- Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,
- Genel Kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlamak,
- Genel Kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak,
- Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların pay sahiplerine yollanmasını sağlamak,
- Mevzuat ve Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bilgilendirme politikası dahil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü durumu gözetmek ve izlemek,

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi: Ahmet İmir

Görevi/Unvanı: Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi

Öğrenim Durumu: Üniversite

Lisanslar: Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı Lisans No: 204222

Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı Lisans No: 700481

İletişim:

Eposta: yi@kilergvo.com

Adres: Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat: 7 34418 Kağıthane – İSTANBUL

Telefon: +90 (212) 456 70 00

Faks: +90 (212) 690 00 00

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. 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:

	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Çalışan Personel Sayısı	59	47	56	48

Şirket'in ortalama personel sayısı 53 olup İstanbul'da bulunan merkez ofis, projeler ve satış ofislerinde görev almaktadırlar. 30.06.2020 tarihi itibariyle genel müdür mevcut iken 17.08.2020 tarihinde istifa suretiyle ayrılmıştır. Henüz yerine atama yapılmamıştır. Şirket'te görev yapan personel sayıları ile söz konusu personelin çalıştığı birimlere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.





Birim	Sayı
Genel Müdür	1
İş Geliştirme	1
Proje Geliştirme	14
Hukuk	2
Bilgi İşlem	2
Mali İşler	3
Satış Ofisi	6
Destek Personeli	30
Toplam	59

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

19. ANA PAY SAHIPLERİ

19.1. 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:

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi						
Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı					
	31.12.2019		30.06.2020		17.08.2020(*)	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Kiler Holding A.Ş.	80.794.850,05	65,2	80.794.850,05	65,2	65.794.400,00	53,06
Diğer	43.205.149,95	34,8	43.205.149,95	34,8	58.205.600,00	46,94
TOPLAM	124.000.000,00	100	124.000.000,00	100	124.000.000,00	100


Mehmet Yılmaz
KİLER HOLDİNG A.Ş. MÜDÜRÜ


Mehmet Yılmaz
KİLER HOLDİNG A.Ş. MÜDÜRÜ

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın:	Sermaye Payı / Oy Hakkı					
	31.12.2019		30.06.2020		17.08.2020	
Ticaret Unvanı/	(TL)	(%)	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Adı Soyadı						
Nahit Kiler	26.214.217,19	21,1	26.214.217,19	21,1	21.373.717,20	17,24
Vahit Kiler	26.214.210,12	21,1	26.214.210,12	21,1	21.373.710,12	17,24
Ümit Kiler	26.214.210,12	21,1	26.214.210,12	21,1	21.373.710,12	17,24
Diğer	45.357.362,57	36,6	45.357.362,57	36,6	59.878.862,57	48,29
TOPLAM	124.000.000,00	100	124.000.000,00	100	124.000.000,00	100,00

(*) Şirket Ana Ortağı Kiler Holding A.Ş. tarafından Şirket payları ile ilgili olarak 13-14-17 Ağustos 2020 tarihlerinde 15.000.000 adet satışı işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte Şirket sermayesindeki Kiler Holding A.Ş.'nin payları 17 Ağustos 2020 tarihi itibarıyla % 53,06 olmuştur.

19.2. 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:

Kiler Holding A.Ş. 9.000.000 Adet A Grubu imtiyazlı pay sahibidir. İmtiyaza ilişkin detay esas sözleşmede aşağıdaki şekilde yer almaktadır.

Madde-9 A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 2/3'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasında şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihraç edilemez. Aday gösterme imtiyazının yaratılmasında Türk Ticaret Kanunu'nun 360. Maddesi hükümleri uygulanmaz. Halka açılma sonrasında, hiçbir şekilde yönetim kurulu üyeliğine aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratılamaz. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu Aday Gösterme	1	9.000.000	7,25
B	Hamiline	Yoktur	1	115.000.000	92,75
			TOPLAM	124.000.000,00	100,00



79 

19.4. 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:

A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 2/3'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. Sermaye artırımlarında A grubu payların karşılığında A grubu, B grubu payların karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılacaktır.

Şirket yönetimi, şirket faaliyetlerini yürürlükte bulunan yasal düzenlemelere ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan kurumsal yönetim ilkelerine uygun olarak yürütmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde Şirket Yönetim Kurulunca gerekli kararlar alınarak, pay sahiplerinin hakları, kamunun aydınlatılması, şeffaflığın sağlanması ve pay sahipleri ile ilişkiler konularında gerekli düzenlemeleri gerçekleştirmiştir.

Türk Ticaret Kanunu Hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Şirketimiz Yönetim Kurulunda 2 adet bağımsız yönetim kurulu üyesi yer almaktadır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in ilişkili taraflar arasında yapılan işlemlerine ilişkin ayrıntılı açıklamalar, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden yayımlanan 01.01.2017-31.12.2017- 01.01.2018-31.12.2018, 01.01.2019-31.12.2019 ve 01.01.2020-30.06.2020 dönemlerindeki Finansal Tablo açıklamalarındaki "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotlarda verilmektedir.

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Bin TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Kiler Holding A.Ş.	1.660	-	-	-
Nahit Kiler	12	-	-	-
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal	-72	39	-	-
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir	18	245	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.352	5.937	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	-	10.644	61.526	-
İstanbul Sapphire Residences, AVM ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	0,47	-	-	-
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik	1.584	-	6.357	4.897

A.Ş.				
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	-	-	4.687	5.697
Toplam:	5.554	16.865	72.570	10.594

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (Bin TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal Projesi	-	-	2.595	-
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi	-	-	2.132	2.132
Toplam:	0	0	4.727	2.132

İlişkili Taraflara Verilen Avanslar (Bin TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Nahit Kiler		13.119	-	
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal		17	-	
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.		626	-	
Toplam:		13.762	-	

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Bin TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Nahit Kiler	-	-	-	121
Toplam:	0	0	0	121

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Bin TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Kiler Holding A.Ş.	-	236	167	173
Kiler Lojistik Bina Esenyurt Site Yönetimi	-	-	50	61
Biskon Yapı A.Ş.		18	11.077	1.115
Biskon Yapı A.Ş. (Güneşli Projesi)	707	-	-	-
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	3.572	-	-	-
Tureks Turizm Taahhütlük A.Ş.	28	-	-	-
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.	1.152	-	-	-
Diğer		17	-	98
Toplam:	5.459	271	11.294	1.447

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Borçlar (Bin TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Kiler Holding A.Ş.	-	-	-	31.875
Nahit Kiler	-	-	578	-
Toplam:	0	0	578	31.875

(Handwritten signature and stamp)

(Handwritten signature and stamp)

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

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Net Hasılat	369.611.249	101.398.028	747.299.000	115.625.000
Satışlar	18.611.119	19.765.063	94.591.000	2.447.000
Hasılat İçerisindeki Payı (%)	5,04%	19,49%	12,66%	2,12%
Alımlar	125.216.918	26.338.486	16.119.000	3.911.915
Hasılat İçerisindeki Payı (%)	33,88%	25,98%	2,16%	3,38%

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 124.000.000 (Yüzyıkmüddörtmilyon) TL olup, her biri 1 TL itibari değerde 124.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı ödenmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 9.000.000 adet pay karşılığı 9.000.000 TL'den ve B grubu 115.000.000 adet pay karşılığı 115.000.000 TL'den oluşmaktadır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahiptir.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Tarih	Fiili Dolaşımdaki Pay Sayısı	Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı (%)
31.12.2017	40.149.817,71	32,37
31.12.2018	42.777.263,09	34,49
31.12.2019	42.779.375,99	34,49
30.06.2020	42.779.375,99	34,49

Sermaye aynı olarak ödenmemiştir.

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

Yoktur.

21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

21.6. 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.

21.7. 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.

21.8. 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:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)	Borsada İşlem Görüp Görmedi
A	Nama	1	9.000.000	7,25	İşlem Görüyor
B	Hamiline	1	115.000.000	92,75	İşlem Görüyor
		TOPLAM	124.000.000	100	

Şirket'in sermayesi A ve B gruplarına ayrılmıştır. A grubu paylar Borsa'da işlem görmezken, B grubu paylar KLGYO koduyla Borsa İstanbul'a kote olup Ana Pazar - Grup 1'de işlem görmektedir.

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

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket'in Esas Sözleşmesine Şirket kurumsal web sitesini olan www.kilergyo.com ve KAP'ın internet sitesi olan www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir. Şirket Yönetim Kurulu'nun Yetki ve Görev Dağılımına İlişkin İç Yönergesi 07/07/2015 tarih 15 sayılı kararı ile belirlenmiş olup aynı yetki dağılımı aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.


MUSTAFA KEMAL
YÖNETİM KURULU BAŞKANI


MUSTAFA KEMAL
YÖNETİM KURULU BAŞKANI

Şirket adına yapılacak muamelelerde imza yetkisini haiz kişilerin yetki dereceleri A grubu ve B grubu olarak ayrılmıştır. Şirketin hiçbir sınırlamaya tabii olmadan, her türlü konuda her zaman için bir A grubu imza yetkilisi ve bir B grubu imza yetkilisi temsil ve ilzama müştereken yetkilidir.

21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ibraçının amaç ve faaliyetleri:

Şirket Esas Sözleşmesinin 5.maddesinde Şirket'in amacı ve faaliyet konusu belirtilmiş olup, 5.madde uyarınca Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında ve Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özeti:

Esas Sözleşmenin 14.maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzama, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en fazla üç yıla kadar görev yapmak üzere seçilen ve çoğunluğu icrada görevli olmayan Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz ve 6 (altı) üyeden oluşturulacak bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekil seçer. Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 2/3'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Tüzel kişi ya da kişiler, yönetim kurulu üyesi seçilebilirler. Tüzel kişinin yönetim kurulu üyesi seçilmesi durumunda, ilgili tüzel kişi ile birlikte ve o tüzel kişi adına sadece bir gerçek kişi tescil ve ilan olunur. Ayrıca tescil ve ilanın yapılmış olduğu Şirket'in internet sitesinde açıklanır. Tüzel kişi adına tescil edilmiş gerçek kişi yönetim kurulu toplantılarına katılıp oy kullanabilir. Yönetim kurulu üyesi olan tüzel kişi kendi adına tescil edilmiş olan gerçek kişiyi her zaman değiştirebilir. Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Şirket Esas Sözleşmesinin 15.maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir.

Şirket Esas Sözleşmesinin 16.maddesi uyarınca Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya







çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de yönetim kurulunu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir. Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir. Yönetim kurulu Türk Ticaret Kanunu'nun 390.maddesi gereği üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile karar alınır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar. Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

Şirket Esas Sözleşmesinin 17.maddesi uyarınca Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında olan ve (B) bendinde sayılan işlemlere ilişkin olan yönetim kurulu kararlarının Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca karar oybirliği ile alınmadığı takdirde yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirket'in 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.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim ilkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesini sağlamak üzere Şirket'in gereksinimlerini de dikkate alarak Denetim Komitesi ile gerektiği görüldüğü takdirde yeterli sayıda sair komiteleri oluşturur. Komitelerin oluşturma kararlarında görev ve çalışma alanları işbu ana sözleşme hükümleri de dikkate alınarak etraflı olarak belirlenir. Yönetim Kurulu her zaman komitelerin görev ve çalışma alanlarını yeniden belirleyebileceği gibi üyeliklerinde de gerekli gördüğü değişiklikleri yapabilir. Komiteler bağımsız olarak çalışmalarını yürütür ve Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunur. Komitelerin Şirket işlerine ilişkin olarak icrai karar alma yetkileri yoktur; komitelerin önerdikleri hususlarda karar alma yetkisi Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim kurulu, yönetim yetki ve sorumlulukları kısmen veya tamamen bir veya birden fazla yönetim kurulu üyesine veya üçüncü bir kişiye devretmeye yetkilidir. Bu durumda, yönetim kurulu Türk Ticaret Kanunu'nun 367/1'inci maddesine uygun bir yönerge düzenler.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlamı ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirket payları A grubu (nana) ve B grubu (hamiline) şeklinde ikiye ayrılmaktadır. Şirket Esas Sözleşmesinin 9.maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Şirket Esas Sözleşmesinin 8.maddesi uyarınca sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:





Esas Sözleşmenin 9.maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihraç edilemez.

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

Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Olağan genel kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır. Bu toplantıda Türk Ticaret Kanunu'nun ve Sermaye Piyasası mevzuatının ilgili hükümleri uygulanarak gerekli kararlar verilir. Olağanüstü genel kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Genel Kurullara elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir. Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirket'lerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara ilişkin 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. Yönetim Kurulu, Genel Kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren, ilgili Bakanlık tarafından, asgari unsurları belirlenmiş olan bir iç Yönerge hazırlar ve Genel Kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu üç Yönerge tescil ve ilan edilir.

Esas Sözleşmenin 24.maddesine göre Genel kurul Şirket merkezinde veya Yönetim Kurulu'nun göreceği ilzüm üzerine idare merkezinin bulunduğu şehrin elverişli başka bir yerinde de toplanabilir. Genel Kurul'un Yönetim Kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur. Türk Ticaret Kanunu'nda ve ilgili mevzuatta yer alan düzenlemeler imkan verdiği ölçüde ortakların toplantıya elektronik ortamdaki katılmaları sağlanır.

Esas Sözleşmenin 25.maddesine göre olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında ve bunların ertelenmesi halinde yapılacak toplantılarda Türk Ticaret Kanunu'nun 407.maddesine göre Bakanlık Temsilcisi bulunması zorunludur. Türk Ticaret Kanunu'nun 407.maddesi uyarınca Bakanlık Temsilcileri ile ilgili diğer düzenlemelere uyulur.

Esas Sözleşmenin 25.maddesi uyarınca Genel kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler. Şirkette pay sahibi olan temsilciler kendi oylarından başka temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler. Yetki belgesinin şeklini Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde yönetim kurulu belirler. Yetki belgesinin yazılı olması şarttır. Temsilci, yetki devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla, oyu, devreden istediği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekaleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.

Esas Sözleşmenin 27.maddesi uyarınca Genel kurul toplantılarında oylar, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde vekaleten kullanılanları da belirleyen belgeler gösterilerek el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri



sermayenin onda birine sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurmak gerekir. Genel Kurula elektronik ortamda katılmak isteyen ve gerekli yükümlülükleri yerine getiren ortaklar veya temsilcileri oylarını Elektronik Genel Kurul Sisteminde elektronik ortamda kullanabilirler.

Esas Sözleşmenin 28.maddesi uyarınca Şirket'e ait ilamlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket'in internet sitesinde Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır. Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden usgari üç hafta önceden yapılır.

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

Yoktur.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirket Sözleşmesinin 9.maddesi uyarınca payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

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

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Gayrimenkul yatırım ve geliştirmenin doğal bileşenleri olan (proje bazlı) arsa sahipleri, mütahhithler ve müşahitlerle olan sözleşmeye bağlı taahhütler dışında herhangi bir bağlayıcı sözleşme bulunmamaktadır.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

İhraççının, Kurulum muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca 31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019 ve 30.06.2020 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar 31.12.2017'de Güreli Yeminli Mali Müşavirlik Ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş., 31.12.2018'de Güreli Yeminli Mali Müşavirlik Ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş., 31.12.2019'da Engin Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. ve 30.06.2020'de EREN Bağımsız Denetim Ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve 31.12.2017'de olumlu, 31.12.2018'de sınırlı olumlu, 31.12.2019'da olumlu ve 30.06.2020'de olumlu görüş içeren bağımsız denetim raporları hazırlanmış olup, İhraççının (www.kilergyo.com) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun (www.kap.org.tr) internet sitelerinden ulaşılabilir.

31.12.2017 dönemine ait bağımsız denetim raporu 01.03.2018 tarihinde,

31.12.2018 dönemine ait bağımsız denetim raporu 01.03.2019 tarihinde,

31.12.2019 dönemine ait bağımsız denetim raporu 02.03.2020 tarihinde,



30.06.2020 dönemine ait bağımsız denetim raporu 06.08.2020 tarihinde KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet adresinde (www.kilergyo.com) yayımlanmıştır.

23.2. 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:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
1 Ocak-31 Aralık 2017	Gürel Yeminli Mali Müşavirlik Ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Metin Etkin - Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Olumlu
1 Ocak-31 Aralık 2018	Gürel Yeminli Mali Müşavirlik Ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Metin Etkin - Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Sınırlı Olumlu
1 Ocak-31 Aralık 2019	Engin Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.	Emre Halit - Sorumlu Denetçi	Olumlu
1 Ocak-30 Haziran 2020	EREN Bağımsız Denetim Ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Aykut Halit - Sorumlu Denetçi	Olumlu

31.12.2018'de Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin sınırlı olumlu görüşüne ilişkin dayanağına aşağıda yer verilmiştir.

Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Şirket tarafından finansal tablo ve eklerinde şirket portföyünde proje olarak değerlendirilen Referans Güneşli Projesinin ipotek tutarı SPK "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" 22. maddesinin (c) bendinde yer alan sınırlamaların üzerindedir.

Finansal Tablolarda yer alan ticari alacaklarının net 446.725.564 TL'lik kısmının vadesi geçmiş ve vadesi geçen ticari alacakların bir kısmı içinde kanuni takibe geçilmiştir. Söz konusu 446.725.564 TL'lik alacağa ilişkin teminat olarak henüz tapu devirleri yapılmamış ve tapusu devir edilmemiş gayrimenkullerin ekspertiz bedeli 426.000.000 TL'dir. Şirket tarafından söz konusu tutarlar için güpheli alacak karşılığı ayrılmamıştır.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

2017 ve 2018 yıllarında Gürel Yeminli Mali Müşavirlik Ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin verdiği bağımsız denetim hizmeti 2019 yılında Engin Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir. Oluşan bu değişimin nedeni Gürel Yeminli Mali Müşavirlik Ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin denetim hizmeti için uyguladığı fiyete göre Engin Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.'nin bağımsız denetim hizmeti ücretinin daha avantajlı olmasıdır. 2019 yıl sonu finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Engin Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. ve 30.06.2020 finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan EREN Bağımsız Denetim Ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. aynı çatı altında olup 2020



yılı itibarıyla EREN Bağımsız Denetim Ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. olarak hizmet vermektedir.

23.3. 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:

Rapor tarihi itibarıyla, COVID-19 salgını nedeniyle Dünya Sağlık Örgütü tarafından "Pandemi" ilan edilmiştir. Söz konusu durumun tüm dünya piyasalarında olduğu gibi ülkemiz finansal piyasalarında da olumsuzluk yaratması beklenmekte olup başta devlet otoriteleri tarafından uygulanan kontrol-koruma tedbirleri ve verilen/verilecek olan destekler yoluyla zararların en aza indirilmesi için çalışmalar yürütülmektedir. Mevcut durumun ekonomik koşullarda ciddi bir daralmaya neden olacağı beklenmekte beraber bugüne kadar alınan tedbirler çerçevesinde, rapor tarihi itibarıyla Şirket'in faaliyetlerini etkileyen herhangi bir durum söz konusu olmamıştır.

Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla stoklarında bulunan 236 bin TL tutarındaki Bütçelievler Ofis Projesi, İ91 Turizm Sağlık Hizmetleri Taahhüt Müşavirlik ve Ticaret A.Ş. ile imzalanan Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, "Karşılıklı Fesihname ve İbra Sözleşmesi" imzalanarak karşılıklı olarak feshedilmiştir. Söz konusu işlem 16.07.2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden uygulamaya konulmuştur.

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesinde yer alan 8.607,80 m² büyüklüğündeki 1284 Ada, 2 Parsel arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Kiler Holding A.Ş. ile Düzenleme Şeklinde Arsa Satış Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, Kiler Holding A.Ş.'nin (Arsa sahibi) paylaşım oranı, sözleşme konusu arsa üzerindeki arsa payına denk gelen hissesi için gelir payı, satış toplam geliri üzerinden % 42 olarak ve asgari 90.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Arsa sahibine gelir payı ödemesinin asgari tutar üzerinden sözleşme imza tarihi itibarıyla %50, sözleşme imza tarihinden itibaren 3.ayda %25 ve sözleşme imza tarihinden itibaren 6.ayda %25 olarak belirlenmiştir.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere, şirketimizin uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durumu analizi ve makroekonomik gelişmeleri, içinde yer aldığı sektörün durumu analiz edilerek şirketimiz ve menfaat sahipleri arasında Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda dağıtılacak kâr payı miktarının belirlenmesi ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir. Genel kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir. Yönetim kurulunun teklifi üzerine, Genel Kurul tarafından kararlaştırılan yıllık karın ortaklara dağıtımında yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret

89



gösterilir. Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibariyle mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılır.

2017 yılı kar dağıtımına ilişkin olarak;

Şirketimizin, Türk Ticaret Kanunu ve Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarında bulunan dönem karından vergi gideri, birinci tertip yedek akçe tutarlarının düşülmesi ve bağış tutarının eklenmesi yoluyla hesaplanan 171.719.245 TL tutarındaki net dönem dağıtılabilir karının ve TMS/TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda bulunan 304.057.816 TL net dağıtılabilir dönem karının geçmiş yıllar karlarına aktarılması ve Şirket'in büyüme ve yatırım politikaları doğrultusunda kar dağıtımı yapılmaması ve olağanüstü yedekler hesabına aktarılması hususu Genel Kurulun onayına sunulmuş kabul edilmiştir.

2018 yılı kar dağıtımına ilişkin olarak;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanan finansal tablolarında 144.230.990 TL net dönem karı, Yasal Kayıtlara göre hazırlanmış mali tablolarında ise 61.460.723,66 TL net dönem zararı ile gerçekleşmiştir.

a) Şirket'in TTK ve Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarına göre dağıtılabilir dönem karı oluşmaması sebebiyle kar dağıtım yapılmamasına, Yasal kayıtlarımızda bulunan 61.460.723,66 TL tutarındaki net dönem zararının geçmiş yıllar zararlarına eklenmesine,

b) TMS/TFRS'na uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda bulunan 144.230.990 TL net dönem karının geçmiş yıllar karlarına eklenmesine hususundaki Yönetim Kurulu önerisi, Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatına ve şirket kar dağıtım politikasına uygun olarak hazırlanan Kar Dağıtım Tablosu Genel Kurul'un onayına sunulması sonrası toplantıya katılanların 85.021.127,418 TL'lik kabul oy sonucunda oybirliği ile kabul edildi.

2019 yılı kar dağıtımına ilişkin olarak;

2019 yılı dönem sonucu ile ilgili karımıza daha önce açıklanmış olan Yönetim Kurulu önerisi Genel Kurul'un görüşüne sunuldu. Şirket'in 01 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemi faaliyetleri sonucu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanan finansal tablolarında 447.638.000,00 TL net dönem zararı, Yasal Kayıtlara göre hazırlanmış mali tablolarında ise 70.767.470,22 TL net dönem karı ile gerçekleşmiştir. Sermaye Piyasası mevzuatı, Şirket'in Esas Sözleşmesi ve Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak;

a) 2019 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre gerçekleşen 70.767.470,22 TL tutarındaki karın 91.204.783,67 TL tutarındaki geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesine ve geçmiş yıllar zararları dolayısıyla kar dağıtım yapılmamasına,

b) TMS/TFRS esas alınarak hazırlanan finansal tablolara göre 447.638.000,00 TL olarak gerçekleşen net dönem zararının ise geçmiş yıllar karlarından mahsup edilmesi hususundaki Yönetim Kurulu önerisi, Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatına ve şirket kar dağıtım politikasına uygun olarak hazırlanan Kar Dağıtım Tablosu Genel Kurul'un onayına sunulması sonrası toplantıya katılanların 1 adet ret oya karşılık 81.220.008.638 adet kabul oyu sonucunda oy çokluğu ile kabul edildi.

ŞİRKETİN YATIRIM KURULU ÜYELERİ
90

90

23.7. 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:

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler					
İhraççı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
KİLER GYO A.Ş.	MAKPA MAKİT, ELEKTRİK, MALZEMELERİ PAZARLAMA, TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	2019/43979	Ticim Alacak	31.745,70	DOSYAYA İTİRAZ EDİLMİŞ OLUP TAKİP DURMUŞTUR. ARABULUCULUK SÜRECİNDE ANLAŞMA SAĞLANAMAMIŞ OLUP İTİRAZIN İPTALİ DAVASI AÇILACAKTIR.
KİLER GYO A.Ş.	A TURİZM YAT. VE İNŞ. TAAM SAN. TİC. LTD. ŞTİ	2020/9226	Ticim Alınak	68.993,36	BORÇLU İLE PROTOKOL YAPILMIŞ OLUP TAKSİTLER HALİNDE ÖDEME ALINMAKTADIR.

İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
RIFAT BEYRAK SİRALI TAŞ	1-BİSKON YAPI A.Ş. 2-KİLER GYO A.Ş.	2019/213	İhtisat İptali	412.878,00	Dosyanın tahkikat aşamasında devam etmektedir. Henüz hukuki incelemesine geçilmemiştir. Bu sebeple, maddi sonuçta hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
İLKER ARIF İŞİK	1-KİLER GYO A.Ş. 2-BİSKON YAPI A.Ş.	2019/533	Tarimat	25.000,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple, maddi sonuçta hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
MEVLÜDE ŞİRİN	1-KİLER GYO A.Ş. 2-BİSKON YAPI A.Ş.	2019/600	Tarimat	41.000,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple, maddi sonuçta hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
FIGEN ÇELİK	1-KİLER GYO A.Ş. 2-BİSKON YAPI A.Ş. 3-KİLER GYO-BİSKON BAĞÇESEHİR ORTAK GİRİŞİMİ	2019/1015 E	Alınak	29.483,82	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple, maddi sonuçta hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
ÖZLEM KAPLAN	1-KİLER GYO A.Ş. 2-BİSKON YAPI A.Ş. 3-ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.	2019/1286	Tarimat	676.000,00	27.01.2020 tarihli celside yetki ihtisasına kabul edilmiş olup yetkili mahkemelerin (Ticaret Mahkemeleri) olduğunu kamu vermiştir. Bu sebeple, sorgularının sonuçları değerlendirilmeye ve maddi sonuçta hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
FELYA KOZMETİK SAN. VE TİC. A.Ş.	KİLER GYO A.Ş.	2019/523	İhtisat-Tarimat		Dosya henüz tahkikat aşamasında olup davanın mahkemeyeceği örgütlenmektedir.

İhracı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
RIFAT BURAK SIRALTAŞ	1-BİSKON YAPI A.Ş. 2-KİLER GYO A.Ş.	2019/212	İhtirazın İptali	412.878,09	Dosyanın tahkikat aşaması devam etmektedir. Henüz bilirkişi incelemesine geçilmemiştir. Bu sebeple, maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
İLKER ARIF IŞIK	1-KİLER GYO A.Ş. 2-BİSKON YAPI A.Ş.	2019/533	Tazminat	25.000,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple, maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
MEVLÜDİ ŞİRİN	1-KİLER GYO A.Ş. 2-BİSKON YAPI A.Ş.	2019/600	Tazminat	41.000,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple, maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
FİGEN ÇELİK	1-KİLER GYO A.Ş. 2-BİSKON YAPI A.Ş. 3-KİLER GYO- BİSKON BAHÇEŞEHİR ORTAK GİRİŞİMİ	2019/1015-E	Alacak	20.483,82	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple, maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
ÖZLEM KAPLAN	1-KİLER GYO AŞ 2-BİSKON YAPI AŞ 3- ZİRAAT KATILIM BANKASI AŞ	2019/1256	Tazminat	676.000,00	27.01.2020 tarihli cebide yetki kararımız kaldırılmış olup yetkili mahkemenin İstanbul Mahkemeleri olduğuna karar verilmiştir. Bu sebeple, yargılamamız esasına girmemiştir ve maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
FELYA KOZMETİK SAN. VE TIC. A.Ş.	KİLER GYO A.Ş.	2019/525	İştirak- Tazminat		Dosya henüz tahkikat aşamasında olup davamı reddedileceği öngörülmektedir.
KEMAL HÜRMEYDAN	1-KİLER GYO AŞ 2-BİSKON YAPI AŞ 3-ZİRAAT KATILIM BANKASI AŞ	2019/304	Tazminat	528.142,40	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple, maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
ALİ UĞUR KÖMER	KİLER GYO A.Ş.	2019/812	İçişle- Alacakları	11.772,80	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple, maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.





YEŞİM GÜLSEVEN	1-BİSKON YAPI AŞ 2-KİLER GYO AŞ	2019/937	Tazminat	1.000,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple, maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
CAN TEKİN	1-BİSKON YAPI AŞ 2-KİLER GYO AŞ	2019/593	Tazminat	558.748,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple, maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
ERTÜRK MAKİNA SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	1-BİSKON YAPI AŞ 2-KİLER GYO AŞ	2019/943	Tazminat	1.000,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple, maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
REYHAN TEKİN	1-BİSKON YAPI AŞ 2-KİLER GYO AŞ 3-ZİRAAT KATILIM BANKASI	2019/922	Tazminat	792.663,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple, maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
TURAN TEMİZALTIN	KİLER GYO AŞ	2019/1178	İyileştirme Alacağı	10.000,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple, maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
YUSUF TCMAY	1-BİSKON YAPI AŞ 2-KİLER GYO AŞ 3-İLLER BANKASI AŞ	2019/1057	Tapu İptali ve Cezai Şart Alacağı	1.500,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple, maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
HALİL İBRAHİM POLAT	1-BİSKON YAPI AŞ 2-KİLER GYO AŞ 3-İLLER BANKASI AŞ	2019/1030	Tapu İptali ve Cezai Şart Alacağı	1.500,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple, maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
KAZIM İNAN MERT	1-BİSKON YAPI AŞ 2-KİLER GYO AŞ 3-İLLER BANKASI AŞ	2019/1050	Tapu İptali ve Cezai Şart Alacağı	1.500,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple, maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
GÜVEN YEDİMLİN DEPOLAMA OTOYOL TAŞIMA SAN. TİC. LTD. ŞTİ.	KİLER GYO AŞ	2019/958	İnceleme İptali	101.880,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple, maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.






SEMSETİN KARABAĞ	1-BİSKON YAPI AŞ 2-KİLER GYO AŞ	2019/669	Tazminat	3.000,00	Dosya örnekleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple,maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
ALPER TÜRKMEN	1-BİSKON YAPI AŞ 2-HALKBANK AŞ 3-KİLER GYO AŞ 4-KIPTAŞ AŞ	2019/1804	Alacak	250.000,00	Dosya örnekleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple,maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
HASAN ÖZTÜRK	1-BİSKON YAPI AŞ 2-KİLER GYO AŞ 3-İLLER BANKASI AŞ	2019/1027	Tapu İptali ve Cezai Şart Alacağı	1.500,00	Mahkeme görevsizlik vermiştir.Dosya esasına henüz girilmemiştir. Bu sebeple,maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
SEVİM ÖZTÜRK	1-BİSKON YAPI AŞ 2-İLLER BANKASI AŞ 3-KİLER GYO AŞ	2019/1028	Tapu İptali ve Cezai Şart Alacağı	1.500,00	Mahkeme görevsizlik vermiştir.Dosya esasına henüz girilmemiştir. Bu sebeple,maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
REMZİYE AVŞAR	KİLER GYO AŞ	2020/13	Tazminat	251.000,00	Dosya örnekleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple,maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
MİTHAT OKHAN ONAN	1-BİSKON YAPI AŞ 2-KİLER GYO AŞ 3-KIPTAŞ	2020/78	Tapu İptali ve Cezai Şart Alacağı	1.500,00	Dosya örnekleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple,maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
EGEMEN TÜRKMEN	1-BİSKON YAPI AŞ 2-HALKBANK AŞ 3-KİLER GYO AŞ 4-KIPTAŞ AŞ	2019/1049	Alacak	352.894,21	Dosya örnekleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir. Bu sebeple,maddi sonucu hakkında şu aşamada tahmini bir değer verilememektedir.
ŞEREF MUSTAFA KARASAHİN	1-BİSKON YAPI AŞ 2-KİLER GYO AŞ 3-BİSKON YAPI KİLER GYO ORTAK GİRİŞİMİ	2019/1051	Tazminat	70.000,00	Davaçı Referans Kartal Towers müşterilerinden olup dairenin geç teslimi sebebiyle kira tazminatı talep etmiştir. Aynı projede 2 daire almasından dolayı mahkeme tüketici işlemi okunulması karar vermiş olup görevsizlik kararı vermiştir.
MEHMET RAĞİB HANÇER	1-BİSKON YAPI AŞ 2-KİLER GYO AŞ	2020/61	Tazminat	10.000,00	Davaçı Referans Kartal Towers müşterilerinden olup dairenin geç teslimi sebebiyle kira tazminatı talep etmektedir. Örnekleme duruşması ertelenmiştir.

94

(Handwritten signatures and stamps)

(Handwritten signature and stamp)

FADİME İLHAN	1-KİLER GYO AŞ 2-BİSKON YAPI AŞ	2020/199	Tazminat	500.00	Davacı Referans Bahçeşehir müşterilerinden olup dairenin geç teslimi sebebiyle kira tazminatı talep etmektedir. Önceleme duruşması 08.07.2020 tarihinde.
TAMER ÇİFTBLDAK	1-KİLER GYO AŞ 2-BİSKON YAPI AŞ 3- KIPTAŞ	2020/137	Tapu İptali ve Cezai Şart Alacağı	10.000.00	Davacı Referans Bahçeşehir projesi müşterilerinden olup teslimin gecikmesinden dolayı cezai şart alacağı talep etmektedir. Henüz önceleme duruşması yapılmamıştır.
GÜLSÜM NALAN HATİPAĞAO ĞLU	1-KİLER GYO AŞ 2-BİSKON YAPI AŞ 3- KIPTAŞ 4-TÜRKİYE HALK BANKASI	2020/180	Menfi Tespit	990.951.00	Davacı Referans Bahçeşehir projesi müşterilerinden olup teslimin gecikmesinden dolayı sözleşmenin dayanakları kasıtlı olarak feshekliliğinin tespiti ile ödediği bedelin tamamına iadesini talep etmektedir. Henüz önceleme duruşması yapılmamıştır.
KİLER GYO AŞ	KULE S LIFE METAL SAN. AŞ	2020/40 D.1	Delil Tespiti		Davacı Kartal Kordonboya projesinin kapı işlerini işletmesi olup işi tanımlanmadığını tespiti için işbu dava ilanına editörüştür.
REMPAP KAĞITÇILIK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ	KİLER GYO AŞ	2020/317	Kira bedelinin ayrılması	111.510.00	Davacı Kiler Lojistik Merkezi kiracılarından olup pandemi sebebiyle işlerinin bozulduğuna belirterek %50 indirim yapılarak kiranın yeni duruma ayarlanmasını talep etmiştir. Önceleme duruşması henüz yapılmamıştır.
GÖKBERK KARACA	1- ZİRAAT KATILIM BANKASI AŞ 2-KİLER GYO AŞ 3- BİSKON YAPI AŞ	2020/476	Tazminat		Davacı Referans Bahçeşehir müşterilerinden olup taahhütünü teslim edilmemesinden dolayı uğradığı kira kaybının tazmini ile Ziraat Bankası'ndan kullandığı kredide indirim talep etmektedir.
FATMA NUR HANÇER	KİLER GYO AŞ	2020/353	Tazminat	10.000.00	Davacı Kartal Kordonboya müşterilerinden olup gecikmeden dolayı zararının tazmini için aylık kira bedelinin ödemesini talep işbu davayı ilanına etmiş olup önceleme duruşması 26.11.2020 tarihinde.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.



24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görececek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A Grubu	Nama	Yönetim Kurulu Üye Seçiminde İmtiyaz	9.000.000	7,3%	1,00	9.000.000	7,3%
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	115.000.000	92,7%	1,00	115.000.000	92,7%
					TOPLAM	124.000.000	

1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 124.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi tamamı nakden karşılanmak suretiyle 496.000.000 TL nakit (bedelli) olarak %400 oranında artırılarak 620.000.000 TL'ye çıkarılacaktır. Artırılan 496.000.000 TL sermayeyi temsil eden, beheri 1,00 TL nominal değerli, 36.000.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 460.000.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir.

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rühanı hakkının) kısıtlanmayacaktır. Yeni pay alma haklarının nominal değer üzerinden kullanılmasına ve yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın kullanım fiyatı 1 TL olarak belirlenmiştir.

Sermaye artırımında (A) grubu imtiyazlı pay sahiplerine (A) grubu imtiyazlı nama yazılı pay, (B) grubu pay sahiplerine (B) grubu hamiline pay verilecektir.

Nama yazılı ve imtiyazlı olarak halka arz edilecek payların (A Grubu) ISIN kodu TREKGYO00022 olup, hamiline yazılı ve imtiyazsız olarak halka arz edilecek payların (B Grubu) ISIN kodu TREKGYO00014'dür.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydedilip kaydedilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığın payları kaydedilme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

a) 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 hakkını ifade eder.

Hak kazanılan tarih: Halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Yatırımcılar kar payı riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.


T1



Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan kişiler tarafından tahsil edilemeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyenb temettü avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren 5 yılda zamanaşımına uğrar.

Hak kullanımına ilişkin herhangi bir şartnamalar ve bu hakkın yurtdışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü: Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurtdışında ve yurtdışında yerleşik pay sahipleri için aynıdır. Hisseleri MKK nezdinde ve Yatırım Kuruluşları altındaki Yatırımcı hesaplarında Kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcı hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef tüzel kişiler kar payı almak üzere yapacakları müracaatta mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdür. Kar dağıtımında, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen süreçlere uyulur. Kurul'un 11-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

Esas sözleşmenin karın dağıtımını başlıklı 31.maddesine göre Şirket, kar dağıtım konusunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar. Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra; kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Sermaye Piyasası Kurulu'na saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya kendi isteği ile ayırdığı yedek akçelere ilave etmeye, yönetim kurulu üyeleri, memur, müstahdem ve işçilere kardan pay olarak dağıtılmasına veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519.maddesinin 2. fıkrası e. bendi uyarınca pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kişilere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri genel kanuni yedek akçeye eklenir. Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya pay biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemez.

Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde ortakların kar payı avansı dağıtılabılır.



Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

b) Yeni Pay Alma Hakkı (TTKn md.461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar İçin SPKn md.18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği II-18.1):

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut payların sermayeye oranına göre, alma hakkına sahiptir.

c) Bedelsiz Pay Alma Hakkı (TTK md.462, SPKn.md.19, Pay Tebliği VII-128.1)

TTK md.462 uyarınca, Esas Sözleşme ve Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasında, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

Halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

d) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTKn md.507)

TTK md.507 uyarınca; her pay sahibi, kanun ve Esas Sözleşme hükümlerine göre pay sahiplerine dağıtılması kararlaştırılmış net dönem karına, payı oranında katılma hakkına sahiptir. Şirketin sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutarı payı oranında katılır.

e) 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 11-30.1)

Genel Kurul toplantısına çağrı, esas sözleşmede gösterilen şekilde, Şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan ilanla yapılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleri ile önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir.

Tebliğ No.11-17.1 gereğince Genel Kurul, Şirket' in kurumsal internet sitesinde ve KAP' ta Genel Kurul toplantı ilanı ile birlikte, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere Genel Kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce **TTK' nin 437.maddesi** çerçevesinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulacak belgeler ile ortaklığın ilgili mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, aşağıdaki hususlar dikkati çekecek şekilde yatırımcılara ayrıca duyurulur.

a) Açıklamanın yapılacağı tarih itibarıyla şirketin ortaklık yapısını yansıtan toplam pay sayısı ve oy hakkı, ortaklık sermayesinde imtiyazlı pay bulunuyorsa her bir imtiyazlı pay grubunu temsil eden pay sayısı ve oy hakkı ile imtiyazların niteliği hakkında bilgi

b) Şirketin ve bağlı ortaklıklarının geçmiş hesap döneminde gerçekleşen veya gelecek hesap dönemlerinde planladığı ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyetlerindeki değişiklikler ve bu değişikliklerin gerekçeleri hakkında bilgi

c) Genel Kurul toplantı gündeminde yönetim kurulu üyelerinin azlığı, değiştirilmesi veya seçimi varsa; azlığı ve değiştirme gerekçeleri, yönetim kurulu üyeliği adaylığı şirkete iletilen

kişilerin özgeçmişleri, son on yıl içerisinde yürüttüğü görevler ve ayrılma nedenleri, şirket ve şirketin ilişkili tarafları ile ilişkisinin niteliği ve önemlilik düzeyi, bağımsızlık niteliğine sahip olup olmadığı ve bu kişilerin yönetim kurulu üyesi seçilmesi durumunda, şirket faaliyetlerini etkileyebilecek benzeri hususlar hakkında bilgi

d) Şirket pay sahiplerinin gündeme madde konulmasına ilişkin Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yazılı olarak iletmis oldukları talepleri, yönetim kurulunun ortakların gündem önerilerini kabul etmediği hallerde, kabul görmeyen öneriler ile ret gerekçeleri

e) Gündemde esas sözleşme değişikliği olması durumunda ilgili yönetim kurulu kararı ile birlikte, esas sözleşme değişikliklerinin eski ve yeni şekilleri

TTK madde 415 uyarınca Genel Kurul Toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "Hazır Bulunanlar Listesi" nde adı bulunan pay sahipleri katılabilir. Gerçek kişilerin kimlik göstermeleri, tüzel kişilerin temsilcilerin vekaletname ibraz etmeleri şarttır.

TTK madde 419 uyarınca, esas sözleşmede aksine bir düzenleme yoksa toplantıyı genel kurul tarafından seçilen, pay sahibi sıfatını şart olmayan bir başkan yönetir. Başkan tutanak yazmasını ile gerek görürse oy toplama memurunu belirleyerek başkanlığı oluşturur.

TTK madde 425 uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için Genel Kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak Genel Kurula yollayabilir. Temsilcinin pay sahibi olmama öngören Esas Sözleşme hükümleri geçersizdir.

TTK madde 1527 uyarınca:

a) Şirket sözleşmesinde veya esas sözleşmede düzenlenmiş olması şartıyla, sermaye şirketlerinde yönetim kurulu ve müdürler kurulu tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut buldukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir. Bu hallerde TTK' da veya şirket sözleşmesinde ve esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

b) Şirket, elektronik ortamda oy kullanabilmek için, bu amaçla öngörülen bir internet sitesine sahiptir.

c) Şirket genel kurullarına elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fiziki katılmama ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.

f) Genel Kurul' da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK Madde 407, Madde 469, Madde 417)

TTK madde 417 uyarınca: Yönetim Kurulu SPK'nın madde 30 (mülga 2499 sayılı SPK'nın 10/A) uyarınca Genel Kurula katılabilecek kaydedilen payların sahiplerine ilişkin listeyi, Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlayacağı Pay Sahipleri Çizelgesi'ne göre düzenler. Bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurula katılabilecekler listesi Yönetim Kurulu Başkanına imzalatılır. Toplantıdan önce Genel Kurulun yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle pay sahiplerinin ad ve soyadları veya ünvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, şirketin çıkarılmış sermayesi ve toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Şirket Genel Kurulları olağan ve olağanüstü toplantıdır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar veya kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır ve karar alınır. Gerekli takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağırılır. Genel Kurul toplantıları







şirket merkezinde veya yönetim kurulunun uygun görmesi halinde, şirket merkezinin bulunduğu il sınırları içerisinde başka bir yerde yapılabilir.

g) Oy Hakkı (SPKn md.30, TTKn md.434)

Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını tahtdır. Pay sahipleri oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeri oranlı olarak kullanır.

h) İptal Davası Açma Hakkı (TTKn md, 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)

Yönetim Kurulu'nun 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.

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 hallerin varlığı halinde, 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 geçiren, 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 verildiğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

o) 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 çağırılmasına Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

i) 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 istemli onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.





Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

j) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md.14, ttk MD. 437)

Finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kar dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirketin merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere finansal tabloların bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirketin işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü şirketin bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, besap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

k) İtfa Geri Satma Hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği Seri-No: 11.5.1)

Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

l) Dönüştürme Hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği Seri-No: 11.5.1)

Pay sahiplerinin dönüştürme hakkı söz konusu değildir.

m) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md.24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği II-23.1)

Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, SPKn'ın ilgili düzenlemelerince mümkün olması halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

n) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md.27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.1)

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmekte dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olanbu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortaklıkların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satım alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

o) Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559)

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, kararı 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 çağırılmasına Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir. Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.





24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket'in 04.09.2020 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında;

Şirket esas sözleşmesinin 8. maddesinin vermiş olduğu yetkiye dayanarak, 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 124.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin tamamını nakden karşılamak suretiyle 496.000.000 TL nakit (bedelli) olarak % 400 oranında artırılarak 620.000.000 TL ye çıkarılmasına,

Artırılan 496.000.000 TL sermayeyi temsil eden, beheri 1.00 TL nominal değerli, 36.000.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 460.000.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ihracına,

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına, yeni pay alma haklarının nominal değer üzerinden kullanılmasına ve yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın kullanım fiyatının 1 TL olarak belirlenmesine,

İşbu sermaye artırımında (A) grubu imtiyazlı pay sahiplerine (A) grubu imtiyazlı nama yazılı pay, (B) grubu pay sahiplerine (B) grubu hamiline pay verilmesine,

Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (on beş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatil rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine,

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan Borsa İstanbul A.Ş.'de halka arz 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 işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmal için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer tüm resmi kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli her türlü işlemlerin yapılması hususunda yönetime yetki verilmesine, karar verilmiştir.

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

A ve B grubu payların devri ile ilgili herhangi bir kısıt veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir engel bulunmamaktadır.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabii olduğu koşullar:

Halka arz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayı sonrasında ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirket esas sözleşmesinin 8. maddesinin vermiş olduğu yetkiye dayanarak, 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 124.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin tamamını nakden karşılamak suretiyle 496.000.000 TL nakit (bedelli) olarak % 400 oranında artırılarak 620.000.000 TL ye çıkarılacaktır.





Yapılacak sermaye artırımında (A) grubu imtiyazlı pay sahiplerine (A) grubu imtiyazlı nama yazılı pay, (B) grubu pay sahiplerine (B) grubu hamiline pay verilecektir.

Artırılan 496.000.000 TL sermayeyi temsil eden, beheri 1,00 TL nominal değerli, 36.000.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 460.000.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ifraz edilecektir.

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına, yeni pay alma haklarının nominal değer üzerinden kullanılmasına ve yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın kullanım fiyatı 1 TL olarak belirlenmiştir.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Şirket ortaklarının yeni pay alma hakkı çerçevesinde nakit sermaye artırımını yoluyla çıkarılacak paylardan sahip oldukları oranında ve 1 Lot için 1,00 TL üzerinden yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 (on) içerisinde başlanacak olup, yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (onbeş) gün olacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan BİAŞ'de halka arz edilecektir. Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.kilergvo.com), KAP'da (www.kap.org.tr) ve Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.ahlatciyatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Paylar, yeni pay alma hakkının kullanımında nominal değer üzerinden (1 TL nominal değerli paylar için 1 TL değerden), yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için nominal değerinin altında kalmamak kaydıyla "BİAŞ" Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır. Borsa'da işlem birimi 1 TL/1 lot'tur. Şirket için 1 lot 1 adet paya denk gelmektedir.

Tasarruf sahiplerine satışta, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği" nde yer alan "Borsa'da satış" yöntemi kullanılacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. BİAŞ'da işlem yapmaya yetkili aracı kurumların listesi BİAŞ (www.borsaistanbul.com) ve TSPB (www.tspb.org.tr) internet sitelerindeki "Üyeler" başlıklı bölümde yer almaktadır.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Pay bedelleri AKBANK Çorum Şubesi nezdinde bu sermaye artırımında kullanılmak üzere TR320004600089888000241397 IBAN numaralı özel hesaba yatırılacaktır. Ödeme nakit, banka içi havale ve İFT yoluyla yapılabilecektir.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kayıt Sistemi'nde aracı kurum/kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklarımız, yeni pay tutarını, yukarıda belirtilen banka şubesinde Şirket adına ve hesabına açılan hesaba MKK





tarafından ödemek üzere (yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde) tam ve nakit olarak aracı kurum/kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaktırlar.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız bu haklarını yeni pay alma hakkı süresi içinde satabilirler. Yeni pay alma (rüşhan) hakkını alımlı satılabilmesi için Borsaca belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüşhan hakkı kupon sraları işleme açılır. Rüşhan hakkı kuponları pay piyasasında geçerli olan kurullarla işlem görür. Rüşhan hakkı kupon pazarının açılış günü rüşhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüşhan hakkı kupon pazarının kapanış (son işlem) günü ise rüşhan hakkı kullanım süresi sonundan önceki beşinci iş günüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanımından artan pay olursa, bu paylar için "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak ve paylar BIST Birincil Piyasa'da nominal değer altında olmamak üzere Pay Piyasasında oluşacak fiyattan 2 iş günü süreyle satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların 2 iş gününden önce tamamının satılması halinde satış sona erdirilecektir.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. KLGYO Aracı Kurum Nezdinde Sermaye Artırım Hesabı Açacak olup, Borsa'da Satış yönetimi ile toplanan Sermaye Artırım Bedeli KLGYO yatırım hesabında toplanacaktır. Aracı kurum Komisyonu tutarını bu hesaptan tahsil edecektir. Kalan Tutar KLGYO Aracı kuruma bildireceği bu sermaye artırımında kullanılacak üzere açılan TR32000460008988800241397 IBAN numaralı öze) hesaba yatırılacaktır. Ödeme nakit, banka içi havale ve EFT yoluyla yapılabilecektir.

e) Başvuru yerleri:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kayıt Sistemi'nde yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde yatırım hesaplarının bulunduğu aracı kurumlara başvurarak yeni pay alma bedellerini yatıracaktırlar.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin ise, halka arz süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili aracı kurumların listesine www.borsaitstanbul.com ve www.tspb.org.tr adresli internet sitelerinden ulaşılabılır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0212 298 21 00'dür.

Halka arz edilecek paylara ilişkin aracılık işlemleri Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından yapılacaktır.

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak T4 Blok Kat:-1 No:256 Sarıyer / İstanbul
Telefon	+90 212 304 1910
Fax	+90 212 290 2141
İnternet Adresi	www.ahlatciyatirim.com.tr


N. L. Arslan


N. L. Arslan

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri hazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Halka arzın yeni pay alma hakkı kullanım başlangıç tarihinden önce iptali veya ertelenmesi; yasama, yürütme organları, sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nederiyki Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş'nin ve/veya Şirketin aracılık sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması, Şirket, Şirket ortakları, Şirket bağlı ortaklıkları ve iştirakleri, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve Yönetimde söz sahibi personeli hakkında payların halka arzını etkileyecek, olay, dava veya soruşturma ortaya çıkmış olması, sermaye artırım süreci içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi somucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağanüstü koşulların oluşması hallerinde halka arzın iptal edilmesi veya ertelenmesi mümkündür.

Ayrıca SPK'nın "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliğinin (II- 5.1) 24. maddesi hükmü gereği", izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süreci içerisinde yatırımcının yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum ihraççı veya halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, ihraççı, halka arz eden veya bunların uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Satış süreci ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Sermaye artırım; Şirket tarafından bedelli sermaye artırım yoluyla çıkarılacak payların ortaklara yeni pay alma hakları kullanılarak satılması, yeni pay alma haklarının kullanılmaması durumunda kalan payların BIST Birincil Piyasa'da iki iş günü süre ile nominal değerini altında olmamak üzere satılması suretiyle gerçekleştirilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmaması durumunda kalan payların satışının BIST Birincil Piyasa'daki piyasa fiyatı üzerinden gerçekleşecek olmasından ve emir gerçekleşmeden girilen talebe ilişkin bedel tahsilatı yapılmayacağından karşılanamayan taleplere ait bedel iadesi ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarın iadesi gibi durumlar oluşmayacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Pay sahipleri herhangi bir kısıtlamaya tabi olmaksızın Şirket'te sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların halka arzında yatırımcılar 1 lot ve katları şeklinde pay alabileceklerdir. Şirket payları açısından 1 lot 1 adet paya denk gelmektedir.





25.1.7. 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 hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren vadi 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 hakkını sahiptirler."

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydıleştirme 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 teslim edilecektir.

25.1.9. 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.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

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 Şirket tarafından daha sonra KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulacak 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 TL olup, 1 Lot (1 Adet) pay 1 TL'den satışa sunulacaktır.

e) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Bedelli sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %400 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.





f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri AKBANK Çorum Şubesi nezdinde bu sermaye artırımında kullanılmak üzere TR320004600089888000241397 IBAN numaralı özel hesaba yatırılacaktır. Ödeme nakit, banka içi havale ve EFT yoluyla yapılabilecektir.

Yeni Pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kayıt Sistemi'nde aracı kurum / kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklarımız, payların bulunduğu aracı kurum/banka nezdindeki hesaplarına hak kullanım bedellerini yatırmak ve haklarını kullanmak suretiyle yeni paylarını alabileceklerdir.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

Halen ellerindeki hisse senetlerini kaydileştirmemiş ortaklarımızın, yeni pay alma haklarını kullanabilmek için öncelikle rüçhan hakkı kullanım süresi içinde tamamlanacak şekilde Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat: 7 34418 Kağıthane/İstanbul adresine müracaat ederek, hisse senetlerini kaydileştirmeleri gerekmektedir.

Hak sahiplerince fiziken muhafazasına devam edilen ve kaydileştirilmemiş hisse senetleri borsada işlem göremeyecektir. Bunların yeniden borsada işlem görebilmesi, kaydileştirmeleri amacıyla teslim edilerek, MKK nezdinde hak sahipliklerine ilişkin kayıtların oluşturulmasına bağlıdır.

SPKn'nun 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca kaydileştirilmesine karar verilen sermaye piyasası araçlarının Kurulca belirlenen esaslar çerçevesinde teslimi zorunludur. Teslim edilen sermaye piyasası araçları kendiliğinden hükümsüz hâle gelir. Teslim edilmeyen sermaye piyasası araçları ise kaydileştirilme kararından sonra borsada işlem görmez, aracı kurumlarca bu sermaye piyasası araçlarının alım satımına aracılık edilemez. SPKn'nun yayımı tarihinden önce kaydileştirilen ve teslim edilen paylar ile kaydileştirme kararının alınmasına rağmen henüz teslim edilmemiş paylar hakkında da SPKn'nun 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uygulanır.

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a. Payları dolaşımında 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.

b) 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 süresi içinde satabilirler. Yeni pay alma (rüçhan) hakkının alınıp satılabilmesi için Borsa tarafından belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüçhan hakkı





kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları pay piyasasında geçerli olan kurullarla işlem görür. Rüçhan hakkı kupon pazarının açılış günü rüçhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan hakkı kupon pazarının kapanış (son işlem) günü ise rüçhan hakkı kullanma süresi sonundan önceki beşinci iş günüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonar kalan paylar 2 iş günü süreyle Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ)'de nominal bedelin altınıla olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasada oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

25.1.11. 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:

Satın Alma Taahhüdü yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Şirket'in sermaye artırım ile ilgili olarak tasarruf sahiplerine yapılacak duyuru gazetede ilan edilmeyecek olup KAP, Şirket internet sitesi (www.kilergyo.com) ve Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (www.ahlatciyatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda işel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Görevi
Nahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkanı
Vahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Üyesi
Murat Kırsalioğlu	Proje Geliştirme ve Tasarım Koordinatörü
Doğan Tolga Özdemir	İş Geliştirme Müdürü
Ahmet İmir	Mali İşler ve Yatırımlar İlişkileri Müdürü
Hakan Eryılmaz	Tüzel Kişi Yönetim Kurulu Üyesi Temsilcisi
Sami Çoban	Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa Kulu	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet AHLATCI	Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yönetim Kurulu Bşk
Ahmet Emin AHLATCI	Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yönetim Kurulu Bşk Yrd
Ateş AHLATCI	Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi
İsmail ŞAHİN	Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi





Tuncay KARAHAN	Ahlati Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü
Yücel Tonguç ERBAŞ	Ahlati Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı
Süleyman YILDIRIM	Ahlati Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı
Mehmet Barış ÜRKÜN	Ahlati Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Araştırma ve Kurumsal Finansman Müdürü
Muharrem KARAPINAR	Muhasebe ve Operasyon Grup Müdürü
Aykut Halit	EREN Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. - Sorumlu Denetçi
Yusuf Çot	Yeminli Mali Müşavir
Fulya Özalpman	Avukat

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. 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:

İzahnamenin 25.1.11. maddesinde belirtildiği üzere satın alma taahhüdü bulunmamaktadır.

25.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların halka arzında talepte bulunan yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını başvurmuş oldukları ilgili aracı kurundan öğrenebileceklerdir.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Yeni pay alma hakları, 1 TL nominal değerli 1 lot pay için 1 TL olarak kullanılacaktır. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.

Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gündür. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlanması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar yeni pay alma için saptanan sürenin bitimini takip eden 2 iş günü içinde nominal değerini altında olmamak üzere Borsa'da oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Halka arzın başlangıç ve bitiş tarihleri Şirket tarafından daha sonra KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.





Araç kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılmasında, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılacak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüşhan hakkı pazarında satılması, tüm bu işlemler çerçevesinde kalan payların birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler.

Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırım işlemleri neticesinde araç kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli araç kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

25.3.2. 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:

Şirket ortaklıklarının yeni pay alma hakkı çerçevesinde nakit sermaye artırım yoluyla çıkarılacak paylardan sahip oldukları oranında ve 1 Lot için 1,00 TL üzerinden yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 (on) içerisinde başlanacak olup, yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (onbeş) gün olacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan BİAŞ'de halka arz edilecektir. Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.kilergyo.com), KAP'da (www.kap.gov.tr) ve Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.ahlatciyatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.

Tasarruf sahiplerine satışta, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği" nde yer alan "Borsa'da satış" yöntemi kullanılacaktır.

Halka arz süresi 2 (iki) iş gündür. Halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in Kurumsal İnternet sitesinde (www.kilergyo.com), KAP'da (www.kap.org.tr) ve Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (www.ahlatciyatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılması sonrası kullanılmayan haklara karşılığı pay kalması durumunda bu payların Borsa İstanbul'da satışını araç kuruluş olarak Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. gerçekleştirecektir.

Ticaret Unvanı	Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Merkez Adresi	Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak T4 Blok Kat -I No: 256 Sarıyer/İstanbul
Tel	+90 212 304 1919
Fax	+90 212 290 2141
İnternet Adresi	www.ahlatciyatirim.com.tr



25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Türkiye Cumhuriyeti dışında herhangi bir ülkede ihraç gerçekleştirilmeyecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Yetkili Kuruluş	Olusturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılık Türü	Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
			Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oran (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oran (%)
Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	En İyi Gayret Aracılığı	Yoktur	Yoktur	496.000.000	100

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 17.09.2020 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır.

Sözleşmenin konusu, kayıtlı sermaye sistemindeki Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 124.000.000 TL'den 620.000.000 TL'ye bedelli olarak artırılması nedeniyle ihraç edilecek 496.000.000 TL nominal değerli payların Şirket ortaklarına Şirket'e sahip oldukları payları oranında ve nominal bedel üzerinden yeni pay alma haklarını kullanmaları için 15 günlük süre tanınması işlemlerine ve kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan payların BIST Birinci Piyasa'da 2 (iki) iş günü süreyle halka arz edilmesi işlemine aracılık edilmesidir.

Aracı kurum ile yapılan sözleşme kapsamında herhangi bir yüklenim bulunmamaktadır.

Şirket, aracılık hizmetleri karşılığında Aracı Kurum'a 100.000 TL (Yüzbin Türk Lirası) + BSMV tutarında aracılık ücreti ödeyecektir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket özkaynak, Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir. Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin aracılık komisyon ücreti 100.000 TL + BSMV'dir.

Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. dışında, halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar bulunmamaktadır. Sermaye artırımının tarafları arasında çatışan herhangi bir menfaat bulunmamaktadır. Yetkili kuruluşun sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye artırımının başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Yetkili kuruluş ile ihraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle aralarında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Payların borsada işlem görmesi, payların ikincil piyasalarda yatırımcılar arasında alınıp satılmasıdır. Sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilen yeni payların Borsa'da işlem görmesi

AHLATICI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MÜDÜRLÜĞÜ
Sermaye Artırımı Komisyonu
17.09.2020

AHLATICI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MÜDÜRLÜĞÜ
Sermaye Artırımı Komisyonu
17.09.2020

için ilgili şartları (kotasyon kriterleri) taşınmaları, ilgili Pazar listesine kayıtlı edilmeleri ve işlem görmelerinin kabul edilmesi, yani Borsa İstanbul kotunu almaları gerekmektedir.

Şirket'in payları A grubu (nana) ve B grubu (hamilane) olmak üzere ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar işlem görmezken, B grubu paylar KLGYO koduyla Borsa İstanbul'da kote olup, Borsa İstanbul Ana Pazar - Grup 1'de işlem görmektedir.

Şirket payları Borsa'da işlem gördüğü için sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma haklarının kullanılmasına başlandığı birinci gün itibarıyla MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayacaktır. Halka arz edilecek payların borsada işlem göreceği kesin tarih şimdiden bilinmemektedir.

26.2. İhraçının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

İhraçının halka arz edilecek pay grubundan olan paylarının yurt içi veya yurt dışı borsalardan herhangi birinde işlem görmesi veya bu konuda herhangi bir başvuru yapılmış olması durumunda konuya ilişkin bilgi verilecektir.

26.3. 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,

- İhraçının 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.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Yoktur.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının arttırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:





Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütleri:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihracının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Halka arz edilecek payların nominal değeri 496.000.000 TL olup, Şirket'in ödemesi gereken tahmini Toplam maliyet ve pay başına maliyet aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tahmini Halka Arz Masrafları	
SPK Kurul Ücreti (Halk Arz Büyüklüğünün %0,2'si)	992.000 TL
BLAŞ Kayıt Ücreti (Nominal Sermayenin %0,03'ü)	148.800 TL
BLAŞ Kayıt Ücreti BSMV BİST Kayıt Ücretinin %5'i	7.440 TL
MKK Hizmet Bedeli (Nominal Sermayenin %0,005'i)	24.800 TL
MKK Hizmet Bedeli BSMV(MKK Hizmet Bedelinin %5'i)	1.240 TL
Rekabet Kurulu Ücreti (Nominal Sermayenin %0,04'ü)	198.400 TL
Araç Kurum Ücreti	105.000 TL
İlan, Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	2.000 TL
Diğer Giderler	10.000 TL
Toplam	1.489.680 TL
Halka Arz Büyüklüğüne Oranı	0,300%

1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	496.000.000 TL
1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider	0,0030

Tahmini Brüt Halka Arz Geliri	496.000.000 TL
Tahmini Halka Arz Maliyeti	1.489.680 TL
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	494.510.320 TL

Tahmini Toplam maliyet 1.489.680 TL tutarındadır; Halka arz edilecek payların Toplam nominal değeri ise 496.000.000 TL'dir. Halka arz edilecek 1 TL nominal değerli pay başına düşen maliyet 0,003 TL'dir. Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmalarını durumunda halka arzdan elde edilecek tahmini nakit girişi 494.510.320 TL'dir.

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

2019 yılını zorlu koşullarla geçirirken, yüksek faiz, yüksek volatiliteli döviz kurları ve TL nin değer kaybına istinaden ekonomimizin yavaşladığı ve yatırımların durakladığı bir dönem yaşadık. 2020 yılına büyük umutlarla girmiştik ki tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 salgınından Türkiye ekonomisi de nasibini aldı. Tüm dünyada ekonomilerin durduğu ve negatif büyümeye geçtiği bir dünyada başta devletimiz, hükümetimizin ekonomiyle ilgili Bakanlıkları, TCMB, BDDK gibi kurumları başta olmak üzere hızlı etkili tedbirlerle dünyayı





esir alan Pandominin sarsıntularını azaltmayı başardık. Yılım son çeyreğine geldiğimiz bu dönemde tüm dünyanın ortak sorunu Covid-19 olmaya devam etmektedir. 2021 yılı ilk çeyreğine doğru aşısı bulunması muhtemel bu salgın yaşam şekillerimizi ve tercihlerimizi değiştirmiştir. Kravat yerine maskelerin takıldığı iş toplantılarına alıştık. Merkez bankalarının para basmaya başlaması, düşük faizle likiditeye ulaşmayı sağlasa da artık düşük faiz ortamı bizim gibi kırılgan ekonomilerde son bulmaya başladı. TL'nin değer kaybetmesiyle, enflasyonun yukarı doğru hareketlenmesi fiyatlarında yukarı doğru olan seyrini hızlandırdı. Günümüz Türkiye'sinde %15-%17 yıllık bazda borçlanarak bu parayı yatırıma yönlendirmek ve bundan para kazanabilmek çok zor. Buna istinaden geldiğimiz bu noktada önümüzdeki süreçte daha güçlü ve temkinli bir şekilde, başlayan yatırımlarımızı sonuçlandırmak ve ileriye güvenle gitmek için Sermaye Piyasalarımızın gücüne güveniyoruz, inanıyoruz.

Şirketimizin finansman yükünü azaltılması amacıyla yürütülen çalışmalar neticesinde 30.06.2019 tarihinde 671 Milyon TL olan finansal borçları, 30.06.2020 tarihli finansal raporlarımızda görüldüğü üzere anapara ve faiz toplamı yaklaşık 50 Milyon TL seviyesine gerilemiş ve faiz oranları güncel piyasa koşullarına göre güncellenmiştir. Finansman yükünün azaltılması yönündeki çalışmalar devam etmektedir. Pazarlama faaliyetlerimize hız verilmiştir ve kalan bu bakiyenin tamamına yakınının yıl sonuna kadar kapatılması hedeflenmektedir. Son bir yıl içerisinde yurt içi-dışı piyasalarında yaşanan Covid-19 dahil tüm olumsuzluklara rağmen şirketimiz borçlarını erken kapatarak finansal yükünü azaltmıştır.

Şirketimizin önceliği, portföyünde yer alan geliştirilmekte olan projelerin en kısa sürede tamamlanarak arsa sahipleri, müteahhitler ve müşterilerle (proje bazlı) olan sözleşmelere bağlı taahhütlerinden arınmasıdır. Buna istinaden bedelli sermaye artırımı yaparak oluşturacağımız kaynağı aşağıda detayı verilen projelerin tamamlanmasında kullanarak ülke ekonomimize ve yatırımcılarımıza katma değer katmaya devam etmeyi planlamaktayız. Başladığımız ama henüz bitiremediğimiz projelerimizden gayrimenkullerini almış ama ilgili süreçte teslim alamamış ailelerimiz bulunmaktadır. Bunlara karşı olan taahhütlerimizi getirmek birincil önceliğimizdir. Aynı şekilde kat karşılığı aldığımız arsalarımız üzerinde de yeni projelerimize başlamak ve inşaatı devam eden projelerimizi de bitirmek zorundayız. Aksi takdirde yüksek maddi cezaları ilgili yaptırımlara istinaden ödemek zorunda kalacağız. Projelerimizi bitirmek için düşük maliyetli kaynaklar sağlamalıyız.

Referans Panorada 1

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesinde bulunan 11371 Ada, 184 Parsel üzerinde inşa edilecek olup 4 bloktan oluşmaktadır. Kartal İlçesindeki Çanakkale Caddesi üzerindeki eğimden dolayı çok geniş bir Adalar ve Marmara Denizi manzarasına hakimdir. Projede kapalı havuz, hamam, sauna, sosyal tesis, dinlenme odası ve spor salonu mevcuttur. Proje karma bir proje olup, konutların altı cadde AVM'i şeklinde planlanmıştır. Projede açık hava dinlenme yerleri planlanmış ve bu bölümler yeşil ile mavimin uyumlu bir şekilde kullanıldığı bir planlama ile inşa edilecektir.

Projede brüt 86,40 m2 2+1 tipi daireden başlayıp, 3+1 ve brüt 356,40 m2 4+1 tipe kadar çeşitli seçeneklerde daireler bulunmakta olup, inşaatın bütününde kullanılacak olan tüm malzemeler birinci sınıf olacaktır. Projede modern yaşamın tüm olanaklarının, huzur veren bir manzara eşliğinde daire sakinlerine sunulması amaçlanmıştır. Tüm dairelere minimum bir adet otopark düşecek şekilde planlama yapılmıştır.



A Blok 178 Adet mesken ve 7 adet iş yeri olmak üzere toplam 185 bağımsız bölüm,

B Blok 14 Adet mesken ve 5 adet iş yeri olmak üzere toplam 19 bağımsız bölüm,

C Blok 14 Adet mesken ve 4 adet iş yeri olmak üzere toplam 18 bağımsız bölüm,

D Blok 2 Adedin tümü işyeri olmak üzere toplam 2 bağımsız bölüm,

Projenin tamamında 206 adedi mesken, 18 adedi iş yeri olmak üzere toplam 224 adet bağımsız bölüm vardır.

Projenin Yapı Ruhsatı alınmış olup, henüz inşaat başlamamıştır. Arsa gerekli tesviyeler yapılarak mobilizasyona hazır hale getirilmiş, şantiye elektriği için gerekli başvurulara bulunmuştur. 2020 de biten sözleşmemize istinaden cezai şartların yürürlüğe girmeden, inşaatı hemen başlanılarak projenin 2022 de bitirilebilmesi için karşılıklı görüşmeler sürmektedir.

Projenin toplam inşaat alanı:

Blok Adı	Mesken	İşyeri	Ortak alan	TOPLAM
A Blok	18.304,51 m ²	573,30 m ²	14.679,19 m ²	33.557,00 m ²
B Blok	1.156,00 m ²	500,60 m ²	3.798,40 m ²	5.455,00 m ²
C Blok	1.562,97 m ²	671,90 m ²	4.646,13 m ²	6.881,00 m ²
D Blok		1.996,07 m ²	756,93 m ²	2.753,00 m ²
TOPLAM	21.023,48 m ²	3.741,87 m ²	23.880,65 m ²	48.646,00 m ²

Proje ile ilgili olarak öngörülen toplam maliyet 145.000.000,00 TL olup;

Endirekt Gider: 20.000.000,00 TL

Direkt Gider: 125.000.000,00 TL

Kaba İnşaat Gideri: 45.000.000,00 TL

İnce İnşaat Gideri: 49.000.000,00 TL

Elektrik Tesisatı Gideri: 14.500.000,00 TL

Mekanik Tesisatı Gideri: 16.500.000,00 TL

olarak planlanmıştır.

Referans Panorada 2

İstanbul ili, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi'nde bulunan 11466 Ada, 105 Parsel üzerinde inşa edilecektir.

Kartal İlçesindeki Çanakkale Caddesi üzerindeki eğimden dolayı çok geniş bir Adalar ve Marmara Denizi manzarasına sahiptir. Projede kapalı havuz, hamam, sauna, sosyal tesis, dinlenme odası ve spor salonu mevcuttur. Proje karma bir proje olup, konutların altı cadde AVM'i şeklinde planlanmıştır. Projede açık hava dinlenme yerleri planlanmış ve bu bölümler yeşil ile mavinin uyumlu bir şekilde kullanıldığı bir planlama ile inşa edilecektir. Projede brüt 58,90 m² 1+1 tipi daireden başlayıp, 2+1, 3+1 ve brüt 299,00 m² 4+1 tipe kadar çeşitli





seçeneklerde daireler bulunmakta olup, inşaatın bütününde kullanılacak olan tüm malzemeler birinci sınıf olacaktır. Projede modern yaşamın tüm olanaklarının, huzur veren bir manzara eşliğinde daire sakinlerine sunulması amaçlanmıştır. Tüm dairelere minimum bir adet otopark düşecek şekilde planlama yapılmıştır.

Projenin tamamında 165 adedi mesken, 16 adedi işyeri olmak üzere 181 adet bağımsız bölüm vardır.

Projenin Yapı Ruhsatı alınmış olup, henüz inşaat başlanamıştır. Arsa gerekli tesviyeler yapılarak mobilizasyona hazır hale getirilmiş, şantiye elektriği için gerekli başvurularında bulunmuştur. 2020 de biten sözleşmemize istinaden ceza şartların yürürlüğe girmeden, inşaatı hemen başlanılarak projenin 2022 de bitirilebilmesi için karşılıklı görüşmeler sürmektedir.

Projenin toplam inşaat alanı:

Blok Adı	Mesken	İşyeri	Ortak alan	TOPLAM
	12.631,86 m2	1.279,88 m2	15.207,87 m2	29.119,61 m2

Proje ile ilgili olarak öngörülen toplam maliyet 95.000.000,00 TL olup;

Endirekt Gider: 10.000.000,00 TL

Direkt Gider: 85.000.000,00 TL

Kaba İnşaat Gideri: 30.000.000,00 TL

İnce İnşaat Gideri: 33.500.000,00 TL

Elektrik Tesisatı Gideri: 10.000.000,00 TL

Mekanik Tesisatı Gideri: 11.500.000,00 TL

olarak planlanmıştır:

Referans Başakşehir Vadi

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi'nde bulunan 1284 Ada, 2 Parsel üzerinde Kıptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım San. Ve Tic. A.Ş. ile birlikte Trampa, Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile inşa edilmektedir. Proje toplam 3 bloktan oluşmaktadır. Başakşehir'in merkezinde Sular Vadisi'nin hemen yanında yer alan projede biri kadınlar biri erkekler için olmak üzere 2 adet kapalı havuz, 2 adet hamam, 2 adet sauna, 2 adet sosyal tesis, 2 adet dinlenme odası ve 2 adet spor salonu mevcuttur. Proje karma bir proje olup, konutların altı ve C Blok tamamıyla bir açık hava AVM'i şeklinde planlanmıştır. Proje bulunduğu lokasyon itibarıyla tüm İstanbul manzarasına hakimdir. Projede açık hava dinlenme yerleri planlanmış ve bu bölümler yeşil ile mavimsin uyumlu bir şekilde kullanıldığı bir planlama ile inşa edilmektedir. Projede brüt 171,00 m2 3+1 tipi daireden başlayıp, 4+1, 5+1, 6+1 ve brüt 553,00 m2 8+1 tipe kadar çeşitli seçeneklerde daireler bulunmakta olup, inşaatın bütününde kullanılacak olan tüm malzemeler birinci sınıf olacaktır. Proje son teknoloji ile donatılmış gelişmiş bir mimari anlayış ile hayata geçirilmekte olup, modern yaşamın tüm olanaklarının daire sakinlerine sunulması amaçlanmıştır. Tüm dairelere minimum bir adet otopark düşecek şekilde planlama yapılmıştır.





Projedeki mesken ve iş yeri dağılımı şu şekildedir;

A Blok 48 Adet mesken ve 27 adet iş yeri olmak üzere toplam 75 bağımsız bölüm.

B Blok 39 Adet mesken ve 21 adet iş yeri olmak üzere toplam 60 bağımsız bölüm.

C Blok 33 Adedin tümü işyeri olmak üzere toplamı 33 bağımsız bölüm.

Projenin tamamında 87 adedi mesken, 81 adedi iş yeri olmak üzere toplam 168 adet bağımsız bölüm vardır.

Projenin yaklaşık % 60' tamamlanmıştır. İnşaat imalatları % 74, mekanik tesisat % 27, elektrik tesisatı % 29 mertebesinde tamamlanmıştır. Onaylı iş bitim tarihi olarak 29.03.2021 gözükmele birlikte projenin 31.01.2021'de bitirilmesi planlanmaktadır.

Projenin toplam inşaat alanı:

Blok Adı	Mesken	İşyeri	Ortak alan	TOPLAM
A Blok	8.852,80 m ²	1.368,75 m ²	14.940,58 m ²	25.162,13 m ²
B Blok	8.113,65 m ²	1.012,06 m ²	7.058,51 m ²	16.184,22 m ²
C Blok		1.244,48 m ²	4.744,83 m ²	5.989,31 m ²
TOPLAM	16.966,45 m ²	3.625,29 m ²	26.743,92 m ²	47.335,66 m ²

Proje ile ilgili olarak öngörülen kalan toplam maliyet 55.000.000,00 TL' olup.

Endirekt Gider: 10.000.000,00 TL

Direkt Gider: 45.000.000,00 TL

Kaba İnşaat Gideri: 4.500.000,00 TL

İnce İnşaat Gideri: 26.000.000,00 TL

Elektrik Tesisatı Gideri: 8.000.000,00 TL

Mekanik Tesisatı Gideri: 6.500.000,00 TL

olarak planlanmıştır.

Referans Bahçeşehir

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2.Kısım Mahallesiinde bulunan 558 Ada, 8 Parsel üzerinde inşa edilmektedir. Proje toplam 9 bloktan oluşmaktadır. Bahçeşehir'in merkezinde yer alan projede kapalı yüzme havuzu, kapalı çocuk havuzu, hamam ve sauna, kapalı çocuk oyun alanı, spor salonu ve dinlenme odası vardır. Proje bulunduğu lokasyon itibarıyla tüm Bahçeşehir manzarasına hakimdir. Projede açık hava dinlenme yerleri planlanmış ve bu bölümler yeşil ile mavinin uyumlu bir şekilde kullanıldığı bir planlama ile inşa edilmektedir. Projede brüt 68,00 m² 1+1 tipi daireden başlayıp, 2+1, 3+1 ve brüt 200,00 m² 4+1 tipe kadar çeşitli seçeneklerde daireler bulunmakta olup, inşaatın bütününde kullanılacak olan tüm malzemeler birinci sınıf olacaktır. Tüm dairelere minimum bir adet otopark düşecek şekilde planlama yapılmıştır.



Projedeki mesken ve iş yeri dağılımı şu şekildedir;

A Blok 133 Adet mesken ve 9 adet iş yeri olmak üzere toplam 142 bağımsız bölüm,

B Blok 8 Adet mesken ve 4 adet iş yeri olmak üzere toplam 12 bağımsız bölüm,

C Blok 102 Adet mesken ve 9 adet iş yeri olmak üzere toplam 111 bağımsız bölüm,

D Blok 9 Adet mesken ve 4 adet iş yeri olmak üzere toplam 13 bağımsız bölüm,

E Blok 114 Adet mesken ve 8 adet iş yeri olmak üzere toplam 122 bağımsız bölüm,

F Blok 34 Adedin tümü mesken olmak üzere toplam 34 bağımsız bölüm,

G Blok 49 Adedin tümü mesken olmak üzere toplam 49 bağımsız bölüm,

H Blok 14 Adedin tümü mesken olmak üzere toplam 14 bağımsız bölüm,

I Blok tümü ortak alandan oluşmaktadır.

Projenin tamamında 463 adedi mesken, 34 adedi iş yeri olmak üzere toplam 497 adet bağımsız bölüm vardır.

Projenin yaklaşık % 38'i tamamlanmıştır. İnşaat imalatları % 52, mekanik tesisat % 5, elektrik tesisatı % 5 mertebesinde tamamlanmıştır. Projenin 30.09.2021'de bitirilmesi planlanmaktadır.

Projenin toplam inşaat alanı:

Blok Adı	Mesken	İşyeri	Ortak alan	TOPLAM
A Blok	15,444,50 m ²	1,051,28 m ²	8,292,49 m ²	24,788,27 m ²
B Blok	850,87 m ²	309,58 m ²	1,987,56 m ²	3,148,01 m ²
C Blok	13,674,42 m ²	702,99 m ²	8,037,67 m ²	22,415,08 m ²
D Blok	965,56 m ²	295,18 m ²	2,220,56 m ²	3,481,30 m ²
E Blok	15,199,07 m ²	709,99 m ²	8,641,37 m ²	24,550,43 m ²
F Blok	4,487,66 m ²		3,371,00 m ²	7,858,66 m ²
G Blok	5,313,71 m ²		4,455,72 m ²	9,769,43 m ²
H Blok	1,149,62 m ²		3,685,58 m ²	4,835,20 m ²
I Blok			13,912,53 m ²	13,912,53 m ²
TOPLAM	57,085,41 m ²	3,069,02 m ²	54,604,48 m ²	114,758,91 m ²

Proje ile ilgili olarak öngörülen toplam maliyet 195.000.000,00 TL olup;

Endirekt Gider: 30.000.000,00 TL

Direkt Gider: 165.000.000,00 TL

Kaba İnşaat Gideri: 17.000.000,00 TL

İnce İnşaat Gideri: 95.000.000,00 TL

Elektrik Tesisatı Gideri: 24.000.000,00 TL

Mekanik Tesisatı Gideri: 29.000.000,00 TL

olarak planlanmıştır.





Referans Kartal Towers

İstanbul ili, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi'nde bulunan 2505 Ada, 70 Parsel üzerinde inşa edilmektedir. Proje toplam 2 bloktan oluşmaktadır. Projede açık ve kapalı yüzme havuzu, açık ve kapalı çocuk havuzu, biri kadınlar, biri erkekler için olmak üzere iki adet hamam ve iki adet sauna, kapalı çocuk oyun alanı, spor salonu, bilardo odası ve kafeterya vardır. Proje bulunduğu lokasyon itibarıyla panoramik bir deniz ve adalar manzarasına sahiptir. Projede açık hava dinlenme yerleri planlanmış ve bu bölümler yeşil ile mavinin uyumlu bir şekilde kullanıldığı bir planlama ile inşa edilmiştir. Projede brüt 49,70 m² 1+1 tipi daireden başlayıp, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve brüt 404,20 m² 6+1 tipe kadar çeşitli seçeneklerde daireler bulunmakta olup, inşaatın bütününde kullanılan tüm malzemeler birinci sınıf seçilmiştir. Tüm dairelere minimum bir adet otopark düşecek şekilde planlama yapılmıştır.

Projedeki mesken ve iş yeri dağılımı şu şekildedir;

A Blok 220 Adet mesken ve 6 adet iş yeri olmak üzere toplam 226 bağımsız bölüm,

B Blok 231 Adedin tümü mesken olmak üzere toplam 231 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Projenin tamamında 451 adedi mesken, 6 adedi iş yeri olmak üzere toplam 457 adet bağımsız bölüm vardır.

2019 yılı sonu itibarıyla yaklaşık % 90 mertebesinde tamamlanma oranına sahip olan projede Şubat 2020 itibarıyla teslimler başlamıştır. Projede yaşam 01.04.2020 itibarıyla de başlamıştır. Projenin bugün itibarıyla yaklaşık 98'i tamamlanmıştır. Hali hazırda 243 adet meskenin teslimi yapılmış durumdadır.

Projenin toplam inşaat alanı:

Blok Adı	Mesken	İşyeri	Ortak alan	TOPLAM
A Blok	22.557,52 m ²	799,67 m ²	19.954,81 m ²	43.312,00 m ²
B Blok	20.471,85 m ²		21.052,15 m ²	41.524,00 m ²
TOPLAM	43.029,37 m ²	799,67 m ²	41.006,96 m ²	84.836,00 m ²

Proje ile ilgili olarak öngörülen kalan toplam maliyet 7.500.000,00 TL olup,

Endirekt Gider: 5.000.000,00 TL

Direkt Gider: 2.500.000,00 TL

İnce İnşaat Gideri: 1.000.000,00 TL

Elektrik Tesisatı Gideri: 750.000,00 TL

Mekanik Tesisatı Gideri: 750.000,00 TL

olarak planlanmıştır.

Referans Kartal Kordonboyu

İstanbul ili, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi'nde bulunan 568 Ada, 21 Parsel üzerinde inşa edilmektedir. Proje daha ziyade huzur konsepti ile inşa edilmiş olup panoramik bir deniz ve adalar manzarasına sahiptir. Yeşil ile mavinin son derece uyumlu bir şekilde kullanıldığı Zen bahçesi projenin en belirgin özelliklerinden biridir. Ayrıca bina caddede cephesinde planlanmış olan 11 adet dükkân da butik bir açık hava, caddede AVM'si şeklinde planlanmıştır. Projenin

Kartal İlçesi sahiline yakınlığı da ayrı bir özelliğidir. Ayrıca Marmaray'ın Atalar durağı ile komşu durumda olması da lokasyonel anlamda çok ciddi bir artıdır. Projede brüt 63,50 m2 1+1 tipi daireden başlayıp, 2+1, 3+1 ve brüt 235,95 m2 4+1 tipe kadar çeşitli seçeneklerde daireler bulunmakta olup, inşaatın bütününde kullanılan tüm malzemeler birinci sınıf seçilmiştir. Tüm dairelere minimum bir adet otopark düşecek şekilde planlama yapılmıştır.

Projenin tamamında 94 adedi mesken, 11 adedi işyeri olmak üzere 105 adet bağımsız bölüm vardır.

2019 yılı sonu itibarıyla yaklaşık % 75 mertebesinde tamamlanma oranına sahip olan projede Nisan 2020 itibarıyla teslim planlanmış, fakat pandemi sürecinde yaşanan üretim ve tedarik problemlerinden dolayı teslimler 01 Eylül 2020 itibarıyla başlamıştır. Projenin bugün itibarıyla yaklaşık % 95'i tamamlanmış olup, projede yaşam 01 Ekim 2020'de başlayacaktır. Hali hazırda 30 adet meskenin 11 adet ticaretin teslimi yapılmış durumdadır.

Projenin toplam inşaat alanı:

Blok Adı	Mesken	İşyeri	Ortak alan	TOPLAM
	8.325,90 m2	904,28 m2	8.999,82 m2	18.230,00 m2

Proje ile ilgili olarak öngörülen kalan toplam maliyet 4.000.000,00 TL olup,

Endirekt Gider: 3.000.000,00 TL

Direkt Gider: 1.000.000,00 TL

İnce İnşaat Gideri: 500.000,00 TL

Elektrik Tesisatı Gideri: 250.000,00 TL

Mekanik Tesisatı Gideri: 250.000,00 TL

olarak planlanmıştır.

Şirketimiz finansal yapısını güçlendirerek hedeflerini gerçekleştirmek üzere sermaye artırım kararı almıştır. Bu kapsamda 124.000.000 TL olan sermayemizin tamamı nakit karşılanmak üzere %400 artırılarak 620.000.000 TL'ye çıkarılması ve bu kapsamda elde edilecek 494.510.320 TL net fonun yukarıda detayları verilen projelerde (aşağıda özet tabloyu görebilirsiniz) belirtildiği şekilde kullanılması planlanmaktadır. Eksik kalan fon ihtiyacımızın ise stok satış ve pazarlama faaliyetlerinden karşılanması planlanmaktadır.

Açıklamalar	Sermaye Artırımı Sonucu Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri	
	Tutar (TL)	%
Referans Panorada 1	145.000.000	26,29
Referans Panorada 2	95.000.000	17,23
Referans Başakşehir Vadi	55.000.000	9,97
Referans Bahçeşehir	195.000.000	35,36
Referans Kartal Towers	7.500.000	1,36
Referans Kartal Kordonboyu	4.000.000	0,73
Finansal Borçlar	50.000.000	9,07
Toplam:	551.500.000	100,00





29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı altında sulanma etkisinin Miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış olan çalışma aşağıdaki gibidir.

Sulanma Etkisi	%100 Katılım
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar	724.952.000 TL
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	124.000.000 TL
Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri	5,85 TL
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	494.510.320 TL
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	1.219.462.320 TL
Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye	620.000.000 TL
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,97 TL
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-3,88 TL
	-66,36%

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar ve veriler eşliğinde gerçekleştirilmiş olup gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarının 21.09.2020 tarihli kapanış fiyatı 6,67 TL'dir. Bu fiyattan bedelli sermaye artırımına göre en yakın fiyat adınına düzeltilmiş fiyat 2,13 TL'dir.

$$(6,67 \text{ TL} + 1 \text{ TL} \times 400\%) / (1 + 400\%) = 2,13 \text{ TL}$$

Pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanamaması ve kalan payların tamamını Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 2,13 TL'den satıldığı varsayımı altında sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplandığı tablo aşağıdaki gibidir.

Yeni ortaklar için sulanma etkisi, sermaye artırım sonrası pay başına defter değeri (2,87 TL)'den düzeltilmiş fiyat olan 2,13 TL'nin çıkarılmasıyla hesaplanmaktadır.

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar ve veriler eşliğinde gerçekleştirilmiş olup gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli paylar (1 lot/1 adet pay) için (negatif) sulanma etkisinin tutarı 2,97 TL ve yüzdesi % 50,84, yeni ortaklar için ise (pozitif) sulanma etkisinin tutarı 1 TL nominal değerli pay için 0,74 TL ve yüzdesi % 34,68'dir. Sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıda yer almaktadır.


17



Mevcut Hissedarların Rüçhanlarını Kullanmamaları Durumunda	%0 Katılım
KLGYO Kapanış Fiyatı (21.09.2020)	6,67 TL
Sermaye Artırım Sonrası Düzeltilmiş Fiyat	2,13 TL
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar	724.952.000 TL
Pay Başına Defter Değeri	5,85 TL
Halka Arz Geliri	1.058.464.000 TL
Halka Arz Masrafları	1.489.680 TL
Emisyon Primi	560.974.320 TL
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	1.781.926.320 TL
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	2,87 TL
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisinin Tutarı ve Yüzdesi	-2,97 TL -50,84%
Yeni Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Etkisinin Tutarı ve Yüzdesi	0,74 TL 34,68%

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bedelli sermaye artırım sürecinde halka arz aracılık hizmeti vermektedir.

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Ünvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
1 Ocak-31 Aralık 2017	Gürel Yeminli Mali Müşavirlik Ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Metin Etkin - Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Olumlu
1 Ocak-31 Aralık 2018	Gürel Yeminli Mali Müşavirlik Ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Metin Etkin - Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Sınırlı Olumlu
1 Ocak-31 Aralık 2019	Engin Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.	Enur Halit - Sorumlu Denetçi	Olumlu
1 Ocak-30 Haziran 2020	EREN Bağımsız Denetim Ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Aykut Halit - Sorumlu Denetçi	Olumlu

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Ortağın adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı	Ana Faaliyeti	Kuruluş ve Faaliyet Yeri	Sermayedeki Pay Oranı (%)
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Kütahya Sera AVM'nin İşletilmesi	1999 -Kütahya	50
Toplam Sermaye	50.000.000		

Şirket'in portföyünde yer alan Kütahya Sera AVM, Şeker Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş. aktifinde yer almakta olup, bu Şirket'in % 50 hisseleri Aralık 2012 döneminde satın alınarak şirkete iştirak edilmiştir.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

32.1. Pay satın alanların vergilendirilmesi

32.1.1. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

2006 ve 2020 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67'nci maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67'nci maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67'nci maddesinin yürürlük süresinin 2020 yılından sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 2020 yılından sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bkz. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi, 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 (saklama) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. – Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. 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 hâlinde, 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 hâlinde alış bedelinin ve alış tarihinin Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir.

32.2. Hisse Senetleri Kar Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi

32.2.1. Gerçek Kişiler

32.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulu'na belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran % 15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı kanunun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılmı veya dağıtılmı kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9). GVK'ya 4842 sayılı Kanun'la eklenen 22. Maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden

müstesnadır. Vergiye tabi kar paylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2016 yılı için bu had 30.000 TL'dir), bu kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kar payının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir. Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz pay verilmesi kar dağıtımını sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

32.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan kar payı ödemelerinin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye'de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır (GVK, Md. 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferi beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir (GVK, Md. 101/5).

32.2.2. Kurumlar

32.2.2.1. Tam Mükellef Kurumlar ile Hisse Senetlerini Türkiye'deki Bir İşyeri veya Daimi Temsilcisi Vasıtasıyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan kar payı ödemeleri tevkifata tabi değildir (KVK, Md. 15/2 ve Md.30/3). Bu kurumları, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/1-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar payları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu kar payları için, dağıtım yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan kar payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannameye hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, Md. 34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan net kar payının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

32.2.2.2. Diğer Dar Mükellef Kurumlar

Hisse senetlerini Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kar payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen kar paylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md. 30/9), vergisi tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

32.2.3. Vergi tevkifatının ihraççı tarafından kesilmesi sorumluluğuna ilişkin açıklama:

Vergi mevzuatı uyarınca 1 Ocak 2006 - 31 Aralık 2020 döneminde ise hisse senetlerinin elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlarca veya saklamacı kuruluşlarca, kar payları için tevkifat ise kar dağıtan kurum tarafından kesilecektir.





33. İHRAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. 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.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabilmesi için ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

33.6. 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.

33A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

33A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

33A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

33B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

34. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7 34418 – Kağıthane-İSTANBUL adresindeki ihraççının merkezi ve bağvuru yerleri ile ihraççının

İHLAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

İHLAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

internet sitesi (www.kilergyo.com) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır.

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlara hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

- a) Esas Sözleşme
- b) Yıllık Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları
- c) Faaliyet raporları
- d) Özel Durum Açıklamaları
- e) Yönetim Kurulu Komiteleri ve Çalışma Esasları
- f) Kurumsal Yönetim Uyum Raporları
- g) Yıllar İtibarıyla Genel Kurul Gündemleri, Bilgilendirme Dokümanları, Toplantı Tutanaqları,
- h) Genel Kurul İç Yönergesi
- i) Kar Dağıtım Politikası
- j) Gayrimenkul Değerleme Raporları

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

İhraççının izahnamede yer alan 01.01.2017-31.12.2017, 01.01.2018-31.12.2018, 01.01.2019-31.12.2019 ve 01.01.2020-30.06.2020 hesap dönemlerine ilişkin finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları ihraççının internet sitesi (www.san-el.com) ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporlarının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilan tarihleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Tablo Dönemi	www.kap.org.tr'de Açıklanma Tarihi
01 Ocak -31 Aralık 2017	01.03.2018
01 Ocak -31 Aralık 2018	01.03.2019
01 Ocak -31 Aralık 2019	02.03.2020
01 Ocak -30 Haziran 2020	06.08.2020

35. EKLER


TİKLATÇI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

