

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**İzahname**

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 620.000.000 TL'den 1.395.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabacak 775.000.000 TL nominal değerli paylarının 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.kilergyo.com](http://www.kilergyo.com) ve halka arzda satışa aracılık edecek Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin [www.tacirler.com.tr](http://www.tacirler.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([www.kap.org.tr](http://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, ihraca 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 özeti 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.

**TACİRLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok Kat: 9 Etiler  
Beşiktaş - İstanbul [www.tacirler.com.tr](http://www.tacirler.com.tr)  
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis: 081100009000067  
E-Posta: Bilgi Kurumlar V.D. 342 006 0399

**KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok Kat: 9 Etiler  
Beşiktaş - İstanbul [www.kilergyo.com](http://www.kilergyo.com)  
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis: 081100009000067  
E-Posta: Bilgi Kurumlar V.D. 342 006 0399

## I. 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.”

**TACİRLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok Kat: 9 Etiler  
Beşiktaş - İstanbul www.tacirler.com.tr  
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis: 0815000000000000067  
Bulgazici Kurumlar V.D. No: 0016309

## II. İÇİNDEKİLER

	SAYFA
I. GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR	2
II: İÇİNDEKİLER	3
III. KISALTMA VE TANIMLAR	4
IV. BORSA GÖRÜŞÜ	5
V. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR	6
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	7
2. ÖZET	9
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	26
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	27
5. RİSK FAKTÖRLERİ	30
6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER	36
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	41
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	52
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	55
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	59
11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI	68
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	69
13. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	70
14. İDARİ YAPı, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	70
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	80
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	81
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	85
18. ANA PAY SAHİPLERİ	86
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	87
20. DİĞER BİLGİLER	89
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	94
22. İHRAÇCININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	94
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	98
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	105
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	114
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	115
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	115
28. SULANMA ETKİSİ	120
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	122
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	122
31. İHRAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	131
31A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER	132
31B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER	132
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	132
33. DİĞER HUSUSLAR	133
34. EKLER	133

### III. KISALTMA VE TANIMLAR

Tacirler, Yetkili Kuruluş	Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
A.Ş.	Anonim Şirket
AVM	Alışveriş Merkezi
BETAV	Bitlis Eğitim ve Tanıtma Vakfı
BİĞİAD	Bitlis Genç İş Adamları Derneği
BİST, BİAŞ, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
BKK	Bakanlar Kurulu Kararı
GSYH	Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
İhraççı, Şirket, Ortaklık, Kiler, Kiler GYO	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kiler Holding	Kiler Holding A.Ş.
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd. Şti.	Limited Şirket
MİA	Merkezi İş Alanı
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
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
USD	Amerika Birleşik Devletleri Doları

**TACİRLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez 83 Blok B Katları  
Beşiktaş - İstanbul www.tacirler.com.tr  
Tic.Sic.No:270946 / Mersis:08330032000067  
E-posta:gi.kurumlar@td.8351056303

**TACİRLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez 83 Blok B Katları  
Beşiktaş - İstanbul www.tacirler.com.tr  
Tic.Sic.No:270946 / Mersis:08330032000067  
E-posta:gi.kurumlar@td.8351056303

#### IV. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

**TACİRLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez 33 Blok Kat: 9 Etiler  
Beşiktaş / İstanbul www.tacirler.com.tr  
Tic.Sic.No:270946 / Mersis:08100013000067  
Büyükdere Kurumlar M.D. No: 29 6309

**TACİRLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez 33 Blok Kat: 9 Etiler  
Beşiktaş / İstanbul www.tacirler.com.tr  
Tic.Sic.No:270946 / Mersis:08100013000067  
Büyükdere Kurumlar M.D. No: 29 6309

V. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

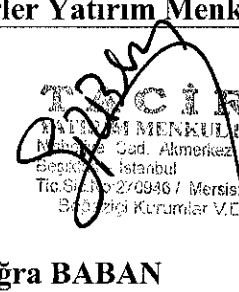
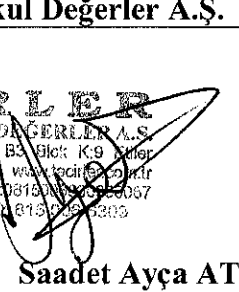
**TACİRLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok Kat:9 Etiler  
Beşiktaş - İstanbul www.tacirler.com.tr  
Tic.Sic.No:270946 / Mersis No:081000150000000000187  
Sermaye Kurumu M.D. No: 090 6769

**ÖRGÖYO**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok Kat:9 Etiler  
Beşiktaş - İstanbul www.orgoyo.com.tr  
Tic.Sic.No:270946 / Mersis No:081000150000000000187  
Sermaye Kurumu M.D. No: 090 6769

## 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.

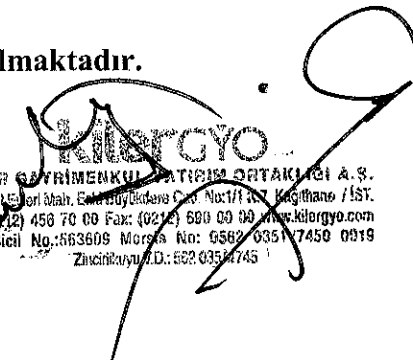
İhraççı	Sorumlu Olduğu Kısım:
<b>Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi</b>	
 <b>Sezai ŞAKLAROĞLU</b> Yönetim Kurulu Üyesi Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen	 <b>Nahit KİLER</b> Yönetim Kurulu Başkanı
28/12/2021	

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
<b>Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</b>	
 <b>Suavi Reşit Buğra BABAN</b> Genel Müdür	 <b>Saadet Ayça ATALAY</b> Kurumsal Finansman Müdürü
28/12/2021	

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

  
**TACİRLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok K:9 Kat:9  
Beşiktaş / İstanbul  
www.tacirler.com.tr  
Tic.Sic.No:270946 / Mersis:08180007500067  
Boğaziçi Kurumlar M.D. 313 036 6369

  
**KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Emniyet Eski Mah. Eski Büyükdere Cad. No:1/1 Kat: Katlı / İST.  
Tel: (0 212) 450 70 00 Fax: (0 212) 693 00 00 www.kilergyo.com  
Tic. Sicil No: 463609 Mersis No: 0862 0351 7450 0019  
Zincirlikuyu M.D. 522 0351 745

<p><b>İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi</b></p>	<p><b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b></p>
<p>Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. <b>Metin Etkin - Sorumlu Ortak Baş Denetçi</b></p>	<p><b>31.12.2018 Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu</b></p>
<p>Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. <b>Emre Halit - Sorumlu Denetçi</b></p>	<p><b>31.12.2019 Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu</b></p>
<p>Eren Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. <b>Aykut Halit - Sorumlu Denetçi</b></p>	<p><b>31.12.2020 Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu</b></p>
<p>Eren Bağımsız Denetim A.Ş. <b>Aykut Halit – Sorumlu Denetçi</b></p>	<p><b>30.06.2021 Dönemine Ait Sınırlı Bağımsız Denetim Raporu</b></p>
<p>Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. <b>Cevdet Dinemit</b> Genel Müdür - Yönetim Kurulu Başkanı <b>Berrin Kurtuluş Sever</b> Genel Müdür Yrd. - Yönetim Kurulu Başkanı Yrd. - Sorumlu Değerleme Uzmanı</p>	<p><b>2018 Yılı Değerleme Raporları</b> <b>2019 Yılı Değerleme Raporları (*)</b> <b>2020 Yılı Değerleme Raporları (*)</b> <b>2021 Yılı Değerleme Raporları (*)</b></p>
<p>Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. <b>Meşe Can Çekici</b> Yönetici Ortak <b>Dilek Yılmaz</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı</p>	<p><b>2019 Yılı Değerleme Raporları (*)</b> <b>2020 Yılı Değerleme Raporları (*)</b> <b>2021 Yılı Değerleme Raporları (*)</b></p>

(\*) Hangi gayrimenkuller için verildiğine ilişkin liste izahname ekinde yer alan imzalı sorumluluk beyanlarında yer almaktadır.

*(Handwritten signature and stamp)*



## 2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none"><li>Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.</li><li>Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</li><li>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.</li><li>Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıtıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.</li></ul>
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname daha sonra kullanılmayacaktır.

## B—İHRAÇÇI

B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İşletme adı yoktur.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	<b>Hukuki Statüsü:</b> Anonim Şirket <b>Tabi Olduğu Mevzuat:</b> T.C. Kanunları <b>Kurulduğu Ülke:</b> Türkiye <b>Adresi:</b> Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7 34418 - Kağıthane - İSTANBUL <b>İnternet Adresi:</b> <a href="http://www.kilergyo.com">www.kilergyo.com</a> <b>Telefon:</b> +90 212 456 70 00 <b>Faks:</b> +90 212 690 00 00
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	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'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. Bunların yanı sıra Şirket, gayrimenkul portföyünün içeriğini ve dağılımını da yüksek getiri performansı sağlamak amacıyla aktif olarak yönetmektedir. Şirket'in portföyünde yer alan/portföyden çıkmış gayrimenkuller ile devam eden gayrimenkul projeleri aşağıda yer almaktadır. <b>Tamamlanan Projeler;</b> <ul style="list-style-type: none"><li>İstanbul Sapphire AVM* ve Residences</li><li>Beylikdüzü Çınarevler*</li><li>Esenyurt Lojistik Merkezi</li><li>Ankara Dışkapı Mağaza*</li></ul>

- Referans Bakırköy\*
- Zonguldak AVM
- Referans Güneşli Projesi\*
- Referans Kartal Towers
- Referans Kartal Kordonboyu
- Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi
- Referans Başakşehir Vadi Projesi

#### Devam Eden Projeler

- Referans Kartal Loca
- Referans Bahçeşehir
- Yakuplu 484/17 Parsel Konut Projesi
- Yakuplu 482-8 Parsel Konut Projesi
- Beşiktaş Abbasağa Arsası

*\*Yukarıdaki projelerden Beylikdüzü Çınarevler, Ankara Dışkapı Mağaza, Referans Bakırköy, Referans Güneşli ve Sapphire AVM satışları tamamlanarak portföyden çıkmıştır.*

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin yayınladığı GYODER Gösterge 2021 yılı Türkiye Gayrimenkul sektörü 3. çeyrek raporunda, GYO endeksinin 2021 yılının ilk çeyreğindeki zirvesinden sonra 3. Çeyrekte bir önceki çeyreğe göre bir artış gerçekleştiği ve bu artış BIST 100 endeks getirisinin üzerinde olduğu belirtilmektedir.

Yine aynı rapora göre Haziran sonunu 550,58 puandan kapatan GYO endeksi Eylül sonunda %10,31'lik bir artışla 607,34 puana yükselmiştir. GYO endeksiyle %70'in üzerinde korelasyonu olan BIST 100 endeksi ise aynı dönemde 2020 yılı 3. Çeyreğe göre %20,7'lik bir artış sağlamıştır.

Fakat 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 bırakmıştır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise 2021 yılının ilk yarısında konut satışlarında bir gerileme olduğu görülmekle birlikte, konut satışları üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olarak gerçekleşmiştir. Ancak söz konusu verilerin geçtiğimiz yıl aynı dönem verileri ile karşılaştırılması sonucu, ilk satışlarda %26,1 oranında bir gerileme söz konusudur. Bunun başlıca nedeni ise 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bugüne oranla daha düşük seviyelerde olan konut kredisi faizleridir.

9 aylık veriler incelendiğinde; 2021 yılı Ocak-Eylül döneminde 278.410 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,02 düşüş göstermiştir. Ocak-Eylül döneminde ipotekli konut satışı %179,72 azalarak 181.855 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %25,09 azalarak 287.156 olmuştur. İkinci el konut satışları da %21,16 azalarak 661.982 olarak gerçekleşmiştir. Bu satışlarda yaşanan düşüşü tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisi(kapanma) ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet

ve beklentiler olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam ediyor görülmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

Öte yandan 2020 yılında itibaren, yükselen talebin konut fiyatlarını artırdığı ve süreci enflasyonist beklentilerinde etkilediği görülmektedir. 2021 yılı Ağustos ayı itibarıyla Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi ve artan inşaat maliyetlerinin bir etkisi olarak da yorumlanabilir.

GMYO endeksi 2021 yılında 647,34'den başladığı seyrini Eylül ayı sonunda 607'den kapattı. Halka açıklık oranının %43 mertebesinde olduğu GYO endeksinin piyasa değeri 2021 Eylül ayı sonu itibarıyla 86 milyar TL'ye yükselmiştir.

Diğer taraftan, Borsa İstanbul (BİST)'da mevcut durumda 37 adet GYO işlem görmekte olup payları borsada işlem gören GYO'ların 16.12.2021 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 103,6 milyar TL'dir. Kiler GYO, BİST'de işlem gören GYO'lar arasında 1.264,8 milyon TL'lik piyasa değeri ile 22. sırada yer almaktadır.

**B.4 İhraççığı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Mart ayında politika faizini %19,0 seviyesine çekmiş, enflasyonda belirgin düşüş sağlanana kadar mevcut duruşun kararlılıkla sürdürüleceği yinelenmiştir. Bununla birlikte TCMB, Temmuz ayı başında parasal aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırılması amacıyla yabancı para zorunlu karşılıklarda önemli değişikliklere gitmiştir. Aynı zamanda Temmuz başında Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ilgili kurumlarla koordineli olarak bir dizi makro ihtiyati tedbir adımı atmıştır.

Eylül ayına gelindiğinde küresel enflasyon endişeleri ve FED tarafında politika normalleşmesi sinyallerinin yılın son çeyreğine doğru iyice yoğunlaşması sonrasında piyasalarda volatilité göstergelerinde bozulmalar olduğu takip edildi. Bunun yanısıra Eylül ayından itibaren TCMB'nin PPK toplantılarında faiz indirimleri döngüsüne başlamış olması sonrasında yurtiçi piyasalarda oynaklığın da yüksek seviyelerde seyretmeye başladığı izlendi. Türkiye'ye yönelik risk göstergelerinde bozulmalar yaşanırken, TL'deki değer kaybı da hızlandı.

Diğer taraftan gerek arz koşullarının gerek talep koşullarının da etkisiyle enflasyon baskısının da giderek arttığı ve beklentilerin önemli oranda bozulmaya başladığı görüldü. Eylül ayından beri PPK toplantılarında politika faizi 400 baz puan kadar indirilirken, %19'dan %15 seviyesine çekildi. TCMB'nin finansal istikrar ile fiyat istikrarının temini için cari dengede iyileşme hedefini önceliklendirdiğini ifade etmeye başladığı gözlemlendi. Ancak döviz kurlarında hızlanan yükseliş enflasyon üzerindeki baskıları artırırken, TCMB Ekim sonunda yayınladığı Enflasyon Raporu'nda yılsonu beklentisini %18,4'e çekti ve gelecek yılın ilk yarısı için tahmin bandı aralığında daha üst seviyelerinde oluşabileceğini işaret etti. ÜFE-TÜFE arasındaki farkın giderek açılması maliyet baskılarının önümüzdeki süreçte de tüketici fiyatları üzerinde baskısını sürdüreceğini işaret etti.

Gayrimenkul sektöründe ise 2020 yılında ortaya çıkan COVID 19 pandemisinin etkisi ile sadece Türkiye'de değil tüm dünyada ofis pazarları ve kiralama faaliyetlerinde önemli daralmalar yaşanmış ancak 2021 yılın son çeyreğinde gelindiğinde tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de gayrimenkul sektör talebinde de bir iyileşme görülmeye başlamıştır. 2021 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl üçüncü çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %26,1 gerileme gözlemlenmiştir.

İlk satışlarda toplam satışlarla benzer şekilde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş ve 119.278 adet konut ilk defa satılmıştır. İkinci el satışlarda da bir önceki çeyreğe göre %37,0 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme görülmüş olup üçüncü çeyrekte 277.050 adet ikinci el konut el değiştirmiştir.

Konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.647 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni

konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.<sup>1</sup>

Önümüzdeki 2022 yılında ise alışveriş merkezi yatırımcıları açısından ana gündemin AVM'lerin mümkün olan en sağlıklı ve dolu bir şekilde devamlılığının sağlanmasının ve borçların yeniden yapılandırılması olması beklenmektedir. AVM'lerin alan kullanımı noktalarının gözden geçirilmesi ve atıl alanların şehir içi dağıtım merkezi, çalışma alanı, eğitim kurumu ve farklı eğlence konseptleriyle alternatif kullanımlara adapte edilmesi beklenmektedir.

Benzer şekilde 2022 yılı için ofis piyasasının geleneksel gelişiminden ziyade trend gelişimi bazında dönüşüm yaşaması beklenmektedir. Firmaların yeni ofis alanı tercihlerinde çalışanların daha çok metro gibi toplu taşımayı tercih etmeye başlamaları ile birlikte metro hattına yakın olan konumlara öncelik verme eğilimi öne çıkmaktadır. Uluslararası kiracılar başta olmak üzere kiracılar ofis binası seçiminde sürdürülebilirlik konsepti ve çevresel politikalara daha fazla dikkat etmektedir.

İstanbul ofis pazarının önümüzdeki yıllarda aşağıdaki hususlar çerçevesinde şekillenmesi beklenmektedir

- Uzaktan çalışmanın yeni normal haline gelmesiyle uydu ofis konseptinin önümüzdeki aylarda özellikle hazır ofislerde hayata geçirilmesi beklenmektedir.

- Geçtiğimiz yıllarda yavaşlayan ve salgın döneminde durma noktasına gelen yabancı şirketlerin sektöre yeniden geri dönmelerinin hızlanacağı düşünülmektedir, burada TL'nin değer kaybetmesi nedeniyle daha ucuz piyasa fiyatlarının yanı sıra yeni inşa edilen A sınıfı ofis stokları yanında kalifiye işgücüne ulaşmada sorun olmaması da şirketlerin dikkatini yeniden İstanbul'a yönlendirmesinde önemli bir rol oynaması beklenmektedir.

- Covid-19 aşılama süreci ile salgının kontrol altına alınmaya başlaması ile şirketlerin organizasyonel dönüşümlerini hızlandıracağı ve ofis ihtiyaçlarını daha doğru belirleyecekleri öngörülmektedir. Bu doğrultuda kiralama işlem hacminin önümüzdeki yıl artacağı tahmin edilmektedir.

B.5 İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri

Şirket sermayesinin %53,22'sini temsil eden paylar Kiler Holding A.Ş.'ye ait olup, Şirket Kiler Grubu'nun gayrimenkul/gayrimenkul projesi geliştirme alanındaki başlıca şirketi konumundadır.

B.6 Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları

Şirket'in çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 620.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 45.000.000 adet pay karşılığı 45.000.000 TL'den ve B grubu 575.000.000 adet pay karşılığı 575.000.000 TL'den oluşmaktadır.

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 seçilmekte olup, bu payların tamamına Kiler Holding A.Ş. sahiptir.

<sup>1</sup> GYQDER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3. Çeyrek Raporu – Sayı: 26

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 ih açıcıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

Şirket sermayesinin %53,22'sini temsil eden paylar Kiler Holding A.Ş.'ye ait olup, Kiler Holding A.Ş. Şirketin yönetim hakimiyetini elinde bulundurmaktadır. Kiler Holding A.Ş.'nin bu hakimiyeti sahip olduğu A grubu paylardan ve Şirket sermayesinde sahip olduğu pay oranından kaynaklanmaktadır.

Kiler Holding A.Ş. paylarının %98,52'sine Kiler Ailesi üyeleri, geri kalanına ise KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti. sahiptir. Şirket sermayesinde doğrudan %5'ten fazla pay sahibi olan gerçek bir kişi bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, Şirket Ana Ortağı Kiler Holding A.Ş. tarafından Şirket payları ile ilgili olarak 02 ve 04 Kasım 2021 tarihlerinde 2.000.000 adet alış işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte Şirket sermayesindeki Kiler Holding A.Ş.'nin payları 04 Kasım 2021 tarihi itibarıyla %53,54'e yükselmiştir.

Sermayedar	Pay Oranı (%)			Tutar (000*TL)		
	31.12.2020	30.06.2021	26.12.2021	31.12.2020	30.06.2021	26.12.2021
Kiler Holding A.Ş.	53,06%	53,22%	53,54%	328.973	329.973	331.973
Nahit Kiler	0,11%	0,11%	0,11%	709	709	709
Ümit Kiler	0,11%	0,11%	0,11%	709	709	709
Vahit Kiler	0,11%	0,11%	0,11%	709	709	709
Halka Açık Kısım	46,61%	46,45%	46,13%	288.900	287.900	287.900
	100%	100%	100%	620.000	620.000	620.000

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

BİLANÇO ("BİNLİK")				
VARLIKLAR	2018/12	2019/12	2020/12	2021/06
<b>Dönen varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	5.188	44.439	428.371	141.056
Ticari alacaklar				
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	16.865	72.570	15.030	14.632
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	503.106	168.615	102.243	207.199
Diğer alacaklar				
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		63.682	--	1.883
Stoklar	385.489	420.026	576.422	676.327
Peşin ödenmiş giderler				
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	13.762	--	22.083	--
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	4.674	--	--	13.132
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	--	--	--	977
Finansal yatırımlar-dönen varlıklar	--	--	--	431.284
Diğer dönen varlıklar				
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	12.570	16.700	38.922	49.402
<b>Toplam dönen varlıklar</b>	<b>941.654</b>	<b>786.032</b>	<b>1.183.071</b>	<b>1.535.892</b>
<b>Duran varlıklar</b>				
Ticari alacaklar				
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar uzun	--	4.727	2.132	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	118.398	119.426	122.261	117.898
Yatırım amaçlı ayrımenkuller	1.124.751	494.424	532.206	532.206
Maddi duran varlıklar	2.249	2.271	12.451	15.189
Maddi olmayan duran varlıklar	16	9	7	1
<b>Toplam duran varlıklar</b>	<b>1.245.414</b>	<b>620.857</b>	<b>669.057</b>	<b>665.294</b>
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>2.187.068</b>	<b>1.406.889</b>	<b>1.852.128</b>	<b>2.201.186</b>

*Handwritten signature and stamp area.*

<b>BİLANÇO ("BİNLİK")</b>				
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>2018/12</b>	<b>2019/12</b>	<b>2020/12</b>	<b>2021/06</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>				
<b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>				
- Banka kredileri kısa	93.882	1.731	--	--
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>				
- Banka kredileri kısa-uzun	206.711	73.445	32.298	25.295
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar kısa	1.211	250	2.180	2.271
Ticari borçlar				
- İlişkili taraflara ticari borçlar	271	11.294	26.689	5.086
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	12.106	24 561	37.455	33.561
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	378	372	599	1.527
Diğer borçlar				
- İlişkili taraflara diğer borçlar kısa	--	578	677	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar kısa	484	649	1.518	4.776
Ertelenmiş gelirler				
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler kısa	318.667	465.182	502.291	856.372
Kısa vadeli karşılıklar				
- İzin karşılıkları	--	--	67	180
Diğer kısa vadeli yükümlülükler				
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	282	268	253	--
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>633.992</b>	<b>578.330</b>	<b>604.027</b>	<b>929.068</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>				
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>				
- Banka kredileri uzun	368.953	87.694	18.883	9.135
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar uzun				153
Uzun vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar uzun	--	400	356	527
- Diğer karşılıklar uzun	311	--	14.161	14.221
Ertelenmiş gelirler				
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	6.544	10.893	--	--
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>375.808</b>	<b>98.987</b>	<b>33.400</b>	<b>24.036</b>
<b>Özkaynaklar</b>				
Ödenmiş sermaye	124.000	124.000	620.000	620.000
Hisse senedi ihraç primleri	126.511	126.511	128.601	128.601
-Tanımlanmış fayda planı yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	(19)	(77)	(128)	(205)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18.093	18.093	18.093	18.093
Geçmiş yıllar zararları	764.452	908.683	461.045	448.135
Net dönem karı / (zararı)	144.231	(447.638)	(12.910)	33.458
<b>Toplam özkaynaklar</b>	<b>1.177. 68</b>	<b>729.572</b>	<b>1.214.701</b>	<b>1.248.082</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>2.187.068</b>	<b>1.406.889</b>	<b>1.852.128</b>	<b>2.201.186</b>

Kar veya zarar tablosu ("BİNLİK")	2018/12	2019/12	2020/12	2020/06	2021/06
HASILAT	101.398	747.299	269.034	115.625	71.841
Satışların maliyeti (-)	(73.444)	(1.030.32)	(217.043)	(58.913)	(50.949)
<b>Brüt kar / (zarar)</b>	<b>27.954</b>	<b>(282.933)</b>	<b>51.991</b>	<b>56.712</b>	<b>20.892</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(2.607)	(1.201)	(5.616)	(4.999)	(1.167)
Genel yönetim giderleri (-)	(7.419)	(15.129)	(12.872)	(5.919)	(16.241)
Yatırım faaliyetlerin en gelirler	155.869	52.415	33.132	--	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	126.055	102.669	6.882	3.497	7.328
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(9.755)	(9.177)	(8.120)	(4.820)	(10.566)
<b>Faaliyet karı / (zararı)</b>	<b>290.097</b>	<b>(153.356)</b>	<b>65.397</b>	<b>44.471</b>	<b>246</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	22.270	1.064	2.854	915	(4.358)
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)</b>	<b>312.367</b>	<b>(152.292)</b>	<b>68.251</b>	<b>45.386</b>	<b>(4.112)</b>
Finansman gelirleri	7.684	9.463	9.103	610	45.155
Finansman giderleri (-)	(175.820)	(304.809)	(90.264)	(50.699)	(7.585)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)</b>	<b>144.231</b>	<b>(447.638)</b>	<b>(12.910)</b>	<b>(4.703)</b>	<b>33.458</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
Dönem vergi gideri (-)	--	--	--	--	--
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	--	--	--	--	--
<b>Net dönem karı / (zararı)</b>	<b>144.231</b>	<b>(447.638)</b>	<b>(12.910)</b>	<b>(4.703)</b>	<b>33.458</b>
<b>Paybaşına kazanç</b>	<b>1,16</b>	<b>(3,61)</b>	<b>(0,02)</b>	<b>(0,04)</b>	<b>0,05</b>

Şirket'in toplam varlıkları 2018 yılında yaklaşık 2,2 milyar TL, 2019 yılında yaklaşık 1,4 milyar TL, 2020 yılında yaklaşık 1,9 milyar TL ve 2021 yılının ilk altı aylık dönemde ise yaklaşık 2,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının son günlerinde Şirket'in finansman yükünün azaltılması amacıyla Şirket portföyünde yer alan İstanbul Sapphire AVM/Rezidans ve Ankara Dışkapı'da bulunan ve yatırım amaçlı gayrimenkuller altında takip edilen gayrimenkuller Şirketin kredi borçlarına karşılık belirli iskonto oranı ile 619 milyon TL'ye muhtelif bankalara varlık borç takas/mahsup işlemiyle satışı tamamlanmıştır. Buna istinaden Şirketimizin 2019 yılında toplam 583 milyon TL'lik finansman yükü kapatılmıştır. Bu yüzden 2019 yılı aktif büyüklüğü, 2018 yılına göre düşüş göstermiştir. Ek olarak 2020 yılının ikinci yarısında tamamlanan toplamda 496 milyon TL nakit sermaye artışına bağlı olarak 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri pozisyonunun güçlenmesini sağlamıştır. Böylece, 2020 yıl sonu itibarıyla varlıklar toplamı 2019 yıl sonuna kıyasla yükseliş göstermiştir. 2021 yılı ilk ayında özellikle ertelenmiş gelirin artmasına katkında bulunan peşin ödemeli satışlardan kaynaklanan tahsilatlara bağlı olarak nakit benzeri artışı gerçekleşmiş, ancak TMS'ye göre uygulanan muhasebe politikası gereği kalan vadesi 3 ayı aşan nakit benzerleri tutarı yine dönen varlıklar başlığı altında finansal yatırımlar kalemi içerisinde gösterilmiştir. Bu yüzden 2021 ilk altı ay ile 2020 dönemsonu nakit benzerlerini kıyaslarken finansal yatırımları dikkate alarak değerlendirmek daha sağlıklı olacaktır. Bunun sonucu olarak, 30 Haziran 2021 dönem sonu itibarıyla aktif büyüklüğü 2,2 milyar TL seviyelerine çıkmıştır.



Toplam kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakları 2018 yılında 1,09 milyar TL, 2019 yılında 677 milyon TL, 2020 yılında 637 milyon TL ve 2021 yılının ilk altı aylık dönemde ise 953 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılından itibaren hem kısa vadeli hem de uzun vadeli yükümlülükler borçların ödenmesi dolayısıyla düşüş eğilimi göstermiştir. Şirket'in özkaynakları toplamı 2018 yılında 1,17 milyar TL, 2019 yılında 729,5 milyon TL, 2020 yılında 1,21 milyar TL ve 2021 yılının ilk altı aylık döneminde 1,24 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynaklar 2019 yılından itibaren yükseliş eğilimindedir.

Şirket kamuya açıklanan finansal tablolarına göre 2018 yılında 144 milyon TL net dönem karı, 2019 yılında 448 milyon TL ve 2020 yılında 12,9 milyon TL net dönem zararı ve 2021 yılı altı aylık dönemde ise 33,45 milyon TL net dönem karı elde etmiştir.

2019 yılı Şirket finansal performansı incelendiğinde, 944 milyon TL ekspertiz değeri mahsup alan İstanbul Sapphire ve Ankara Dışkapı'da bulunan gayrimenkullerin muhtelif bankalara varlık borç takas/mahsup işlemiyle kredi borçlarına karşılık belirli iskonto oranı ile 619 milyon TL'ye satışı, 2019 yılında elde edilen 447,6 milyon TL net dönem zararının en önemli nedenleri arasındadır. 2021 yılı altı aylık dönemde 2020 yılının aynı dönemine göre %57 azalışla 71 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Proje teslimleri ve tapu devirleri henüz tamamlanmayan Bahçeşehir (TMS uyarınca 2022 ilk yarısında gelir yazılabilmesi öngörülmektedir) ve Başakşehir projelerinde müşterilerden yapılan tahsilatlar, henüz hasılat kriterini karşılamadığı için etkisini takip eden dönemlerde gösterecektir. Benzer şekilde Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara-4) kapsamında başlanan teslimat ve tapu devirlerine ilişkin hasılat karşılığı arsa satış geliri kayıtlara 30 Eylül 2021 tarihli finansal tablolarda alınmıştır. Takip eden ancak bağımsız denetimden geçmemiş Şirket gelir tablosunda yansıtılmaya başlanan bahse konu proje hasılatları aşağıda sunulmuştur:

Projeler (Bin TL)	2021 3. Çeyrekte Gerçekleşen		Brüt kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
	Hasılat	Satışların maliyeti		
Referans Başakşehir Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	199.458	(193.236)	6.222	47.199
	172.501	(6.698)	165.803	2.217
	<b>371.959</b>	<b>-199.934</b>	<b>172.025</b>	<b>49.416</b>

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

Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. 31.12.2018 tarihli finansal tablolara ilişkin sınırlı olumlu (şartlı) görüş beyan etmiştir. Bu görüşe ilişkin olarak denetim firması sınırlı olumlu görüş dayanağını aşağıdaki şekilde açıklamıştır.



		<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	<b>Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi</b>	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	<b>İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri</b>	Şirket'in çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 620.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 620.000.000 adet paya ayrılmıştır.
C.4	<b>Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi</b>	<p>Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuatta pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği Seri – No II-19.1, TTK md.507)</li><li>-Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemler Tebliği II-23.3)</li><li>-Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.2)</li><li>-Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507)</li><li>-Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn madde 19, Pay Tebliği VII-128.1)</li><li>-Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemdeki ortaklıklar için SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği, II-18.1)</li><li>-Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn madde 29,30, Vekâleten Oy Kullanması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması II-30,1, TTK Madde 414, 415, 419, 425, 1527)</li><li>-Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md 407, 409, 417)</li><li>-Oy Hakkı (SPKn md.30, TTK md 432, 434, 436)</li><li>-İfta Geri Satma Hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği II-5.1)</li><li>-Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md 14, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği II-14.1, TTK md 437)</li><li>-İptal Davası Açma Hakkı (TTK md 445-451, SPKn md 18/6, 20/2)</li><li>-Azınlık Hakları (TTK md 411, 412, 420, 439, 531, 559)</li><li>-Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md 438,439)</li></ul>
C.5	<b>Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında</b>	Şirket Sözleşmesinin 9. maddesi uyarınca yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Buna aykırı olarak yapılan devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür. Bunun

	<b>bilgi</b>	<p>dışında, payların devri konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır.</p> <p>Esas Sözleşme uyarınca Borsada işlem görmekte olan B grubu paylar için devir ve tedavülü kısıtlayıcı bir düzenleme yoktur.</p>
C.6	<b>Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi</b>	<p>Payları Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri yeni paylar, sermaye artırımı sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin Borsa'ya bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır.</p> <p>Şirket'in B Grubu payları KLGYO koduyla BİST Ana Pazar'da işlem görmektedir. Bu sermaye artırımını sebebiyle ihraç ve halka arz edilecek B Grubu paylar BİST Ana Pazar'da işlem görecektir.</p>
C.7	<b>Kar dağıtım politikası hakkında bilgi</b>	<p>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:</p> <p><b>Genel Kanuni Yedek Akçe</b></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><b>Birinci Temettü</b></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> <p><b>İkinci Temettü</b></p> <p>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.</p> <p>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. 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 kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemez.</p>

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 konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

#### D—RİSKLER

D.1	<b>İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</b>	<p>Şirket'in faaliyetlerine ilişkin önemli riskler;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Projelerinin satış aşamasında beklenen başarı sağlanamaması riski,</li><li>• Şirket'in taraf olduğu sözleşmelere dayalı yükümlülükler gerçekleşmesi riski,</li><li>• Planlanan proje maliyetlerinin bütçelenenin üzerinde gerçekleşmesi riski,</li><li>• Kredi riski, döviz riski, likidite riski, karşı taraf riski</li></ul> <p>olarak sıralanabilir.</p> <p>Şirket'in içinde yer aldığı sektöre ilişkin önemli riskler ise; makroekonomik riskler, yasal mevzuat ve sınırlamalarda uyum riski, vergi ve yasal mevzuat değişikliğine ilişkin riskler, yurtiçi ve yurtdışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizlere ilişkin riskler, Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklara ilişkin riskler, gayrimenkul değerlendirme sisteminden kaynaklanan riskler, imar ve ilgili mevzuatlardan kaynaklanan riskler, hammadde maliyetlerindeki artışlara ilişkin riskler, döviz kurunda yaşanabilecek dalgalanmalara ilişkin riskler, finansman koşullarında yaşanabilecek değişimlere ilişkin riskler olarak sıralanmaktadır.</p>
D.2	<b>Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</b>	<p>Sermaye piyasası aracına yönelik riskler, kar payı geliriyle ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır.</p> <p><b>a) Kar payı geliri riski:</b> Şirketler tarafından nakit olarak veya bedelsiz pay şeklinde kar dağıtılabilir. Zarar durumunda, kar payı dağıtılmaması riski bulunmaktadır. Ayrıca dağıtılabilir dönem karı oluşsa dahi Şirket'in kar payı dağıtım politikası kapsamında kar payı dağıtımı yapılmaması yönünde bir karar alınabilir. Kar payı dağıtımını Genel Kurul'un onayına tabidir.</p> <p><b>b) Sermaye kazancı riski:</b> Şirket paylarının fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen gelirlerdir. Payların BİST'te oluşan piyasa fiyatındaki olası düşüşler söz konusu payların elden çıkarılması durumunda elde etme maliyeti piyasa değerinden yüksek olan yatırımcıların zarar etmesine yol açabilir.</p> <p>Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye'de ise ekonomik, politik ve/veya sosyal riskler ve benzeri durumların ortaya çıkması halinde genel olarak pay piyasası (BİST) satış baskısı altında kalabilir. Böyle bir durumda Şirket'in paylarında daha fazla olumsuz etki görülebilir.</p> <p>İlave olarak Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket'i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket'in yönetsel ve finansal görünümüne bağlı olarak Şirket'in paylarının fiyatında</p>

düşüş yaşanabilir. Ayrıca borçlanma faizi ve döviz kuru hareketleri Şirket'in faaliyetlerinde ve dolayısıyla finansal sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir. Dolayısıyla yurt içi ve yurt dışı, ülke genelini etkileyen veya sektör/Şirket'e bağlı çeşitli risk faktörleri nedeniyle Şirket'in pay fiyatında olası düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar etmesi olasılık dahilindedir.

### E—HALKA ARZ

E.1	<b>Halka arz ilişkili ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</b>	<p>Halka arz sonunda sağlanacak tahmini brüt nakit girişi 775.000.000 TL olacaktır. Halka arz ile ilgili tahmini toplam maliyet 2.291.062,50 TL olarak hesaplanmaktadır. Halka arz sonucu sağlanacak tahmini net nakit ise 772.708.937,50 TL'dir. Aşağıda yer verilen tahmini maliyetlerden, talepte bulunacak yatırımcılardan talep edilecek maliyet kalemi bulunmamaktadır.</p> <p>Paylar, yeni pay alma kullanımında 1 TL nominal değerli 1 adet pay 1 TL'den, kullanımdan 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> <table border="1"><thead><tr><th>Halka Arz Masrafları</th><th>Tutar (TL)</th></tr></thead><tbody><tr><td>SPK Kurul Ücreti (Halk Arz Büyüklüğünün %0,2'si)</td><td>1.550.000,00</td></tr><tr><td>BİAŞ Kayıt Ücreti (Nominal Sermayenin %0,03'ü)</td><td>232.500,00</td></tr><tr><td>BİAŞ Kayıt Ücreti BSMV BİST Kayıt Ücretinin %5'i</td><td>11.625,00</td></tr><tr><td>MKK Hizmet Bedeli (Nominal Sermayenin %0,005'i)</td><td>38.750,00</td></tr><tr><td>MKK Hizmet Bedeli BSMV (MKK Hizmet Bedelinin %5'i)</td><td>1.937,50</td></tr><tr><td>Rekabet Kurulu Ücreti (Nominal Sermayenin %0,04'ü)</td><td>310.000,00</td></tr><tr><td>Aracı Kurum Ücreti (BSMV dahil)</td><td>131.250,00</td></tr><tr><td>İlan, Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)</td><td>5.000,00</td></tr><tr><td>Diğer Giderler</td><td>10.000,00</td></tr><tr><td><b>Toplam Maliyet</b></td><td><b>2. 91.062,50</b></td></tr><tr><td>Toplam Hisse Nominal</td><td>775.000.000,00</td></tr><tr><td>Pay Başına Maliyet</td><td>0,003</td></tr><tr><td><b>Net Gelir Tahmini</b></td><td><b>772.708.937,50</b></td></tr></tbody></table>	Halka Arz Masrafları	Tutar (TL)	SPK Kurul Ücreti (Halk Arz Büyüklüğünün %0,2'si)	1.550.000,00	BİAŞ Kayıt Ücreti (Nominal Sermayenin %0,03'ü)	232.500,00	BİAŞ Kayıt Ücreti BSMV BİST Kayıt Ücretinin %5'i	11.625,00	MKK Hizmet Bedeli (Nominal Sermayenin %0,005'i)	38.750,00	MKK Hizmet Bedeli BSMV (MKK Hizmet Bedelinin %5'i)	1.937,50	Rekabet Kurulu Ücreti (Nominal Sermayenin %0,04'ü)	310.000,00	Aracı Kurum Ücreti (BSMV dahil)	131.250,00	İlan, Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	5.000,00	Diğer Giderler	10.000,00	<b>Toplam Maliyet</b>	<b>2. 91.062,50</b>	Toplam Hisse Nominal	775.000.000,00	Pay Başına Maliyet	0,003	<b>Net Gelir Tahmini</b>	<b>772.708.937,50</b>
Halka Arz Masrafları	Tutar (TL)																													
SPK Kurul Ücreti (Halk Arz Büyüklüğünün %0,2'si)	1.550.000,00																													
BİAŞ Kayıt Ücreti (Nominal Sermayenin %0,03'ü)	232.500,00																													
BİAŞ Kayıt Ücreti BSMV BİST Kayıt Ücretinin %5'i	11.625,00																													
MKK Hizmet Bedeli (Nominal Sermayenin %0,005'i)	38.750,00																													
MKK Hizmet Bedeli BSMV (MKK Hizmet Bedelinin %5'i)	1.937,50																													
Rekabet Kurulu Ücreti (Nominal Sermayenin %0,04'ü)	310.000,00																													
Aracı Kurum Ücreti (BSMV dahil)	131.250,00																													
İlan, Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	5.000,00																													
Diğer Giderler	10.000,00																													
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>2. 91.062,50</b>																													
Toplam Hisse Nominal	775.000.000,00																													
Pay Başına Maliyet	0,003																													
<b>Net Gelir Tahmini</b>	<b>772.708.937,50</b>																													

E.2a	<b>Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</b>	<p>Şirketimiz finansal yapısını güçlendirerek hedeflerini gerçekleştirmek üzere sermaye artırım kararı almıştır. Bu kapsamda 620.000.000 TL olan sermayemizin tamamı nakit karşılanmak üzere %125 artırılarak 1.395.000.000 TL'ye çıkarılması ve bu kapsamda elde edilecek 772.708.938 TL net fonun işbu izahnamenin 6.1 bölümünde belirtilen projelerde ve Fon Kullanım Yeri Raporunda belirtildiği şekilde kullanılması, eksik kalan fon ihtiyacımızın stok satış ve pazarlama faaliyetlerinden karşılanması planlanmaktadır.</p>
------	---	---

Yaklaşık 30 milyon TL tutarındaki finansal borçların tamamı kalan vadelerinde kapatıldıktan sonra kalan fon tutarının tamamının 6.1'de belirtilen projelerde kullanılması planlanmaktadır.

E.3	<b>Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları</b>	<p>Şirket'in 620.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi tamamı nakden olmak üzere %125 artış ile 1.395.000.000 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. Şirket'in pay sahipleri, sahip oldukları payların %125 oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 (on) gün içinde başlanacak olup yeni pay alma kullanım hakkı 15 (onbeş) gün olacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ilan edilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması durumunda, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.</p> <p>Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ortaklarımız pay bedellerini Şirket adına Halkbank Avrupa Kurumsal Şube nezdinde bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılmış olan TR14 0001 2009 8370 0080 1000 16 IBAN numaralı özel hesaba tam ve nakden yatırılacaktır.</p> <p>Mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısmen veya tamamen kullanmamaları nedeniyle arta 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 (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>), Şirket'in kurumsal internet sitesinde (<a href="http://www.kilergyo.com">www.kilergyo.com</a>) ve Tacirler Yatırım'ın internet sitesinde (<a href="http://www.tacirler.com.tr">www.tacirler.com.tr</a>) 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>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 (<a href="http://www.borsaistanbul.com">www.borsaistanbul.com</a>) adresindeki kurumsal internet sitesinde "Borsa Üyeleri" başlıklı bölümde yer almaktadır. (<a href="https://www.borsaistanbul.com/borsa_uyeleri/uye-bilgileri">https://www.borsaistanbul.com/borsa_uyeleri/uye-bilgileri</a>). Borsa İstanbul'un telefon numarası 0212 298 21 00'dir.</p> <p>İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.</p>
E.4	<b>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli</b>	<p>Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile şirketin sermayesi artacak olup, bu sermaye artırımında aracılık hizmeti veren Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir.</p>

	<b>menfaatleri</b>	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.																				
E.5	<b>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</b>  <b>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</b>	<b>İhraççı:</b> Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  Yoktur.																				
E.6	<b>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b>  <b>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b>	<b>% 100 Katılıma göre;</b> 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 0,56 TL ve yüzdesi %28,04 'tür.  <table border="1"> <tr> <td colspan="2"><b>Sulanma Etkisi</b></td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar</td> <td>1.248.082.000</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye</td> <td>620.000.000</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri</td> <td>2,01</td> </tr> <tr> <td>Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi</td> <td>772.708.937,50</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar</td> <td>2.020.790.937,50</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye</td> <td>1.395.000.000</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri</td> <td>1,45 TL</td> </tr> <tr> <td><b>Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi</b></td> <td><b>-0,56 TL</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>-28,04%</b></td> </tr> </table> <b>% 0 Katılıma Göre;</b> 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 -0,31 TL ve yüzdesi -15,28%, yeni ortaklar için ise pozitif sulanma etkisinin tutarı 1 TL nominal değerli pay için 0,24 TL ve yüzdesi 16,63%'dir. Sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıda yer almaktadır.  BIST-Ana pazarda KLGYO kodu ile işlem gören Şirket paylarının 16.12.2021	<b>Sulanma Etkisi</b>		Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar	1.248.082.000	Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	620.000.000	Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri	2,01	Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	772.708.937,50	Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	2.020.790.937,50	Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye	1.395.000.000	Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,45 TL	<b>Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi</b>	<b>-0,56 TL</b>		<b>-28,04%</b>
<b>Sulanma Etkisi</b>																						
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar	1.248.082.000																					
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	620.000.000																					
Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri	2,01																					
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	772.708.937,50																					
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	2.020.790.937,50																					
Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye	1.395.000.000																					
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,45 TL																					
<b>Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi</b>	<b>-0,56 TL</b>																					
	<b>-28,04%</b>																					



tarifli kapanif fiyatı 2,04 TL olup, bu fiyat üzerinden yapılan sulanma etkisi hesabı afağıdaki gibidir.

Mevcut Hissedarların Rüçhanlarını Kullanmamaları Durumunda	%0 Katılım
KLGYO Kapanif Fiyatı (16.12.2021)	2,04
Sermaye Artırım Sonrası Düzeltifmiş Fiyat	1,46
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar	1.248.082.000
Pay Başına Defter Değeri	2,01
Halka Arz Geliri	1.133.222.222,22
Halka Arz Masrafları	2.291.062,50
Emis on Primi	355.931.159,72
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	2.379.013.159,72
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,71
Mevcut Ortaklar İçin Negatif Sulanma Etkisinin Tutarı ve Yüzdesi	-0,31 -15,28%
Yeni Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Etkisinin Tutarı ve Yüzdesi	0,24 16,63%

E.7 Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Aracı Kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının Rüçhan 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.

Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.

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

**TACIRLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Ordu Cad. Akmerkezi E3 Blok Kat:9 Etiler  
Beşiktaş / İstanbul www.tacirler.com.tr  
Tic. Sic. No: 270946 / Merkezi Sicil No: 276900067  
Bölge Sicil Kurumları V.D. No: 2006699



#### 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

<b>BİLANÇO ("Bin TL")</b>				
<b>VARLIKLAR</b>	<b>12/2018</b>	<b>12/2019</b>	<b>12/2020</b>	<b>06/2021</b>
<b>Dönen varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	5.188	44.439	428.371	141.056
Ticari alacaklar				
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar kısa	16.865	72.570	15.030	14.632
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar kısa	503.106	168.615	102.243	207.199
Diğer alacaklar				
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		63.682	--	1.883
Stoklar	385.489	420.026	576.422	676.327
Peşin ödenmiş giderler				
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	13.762	--	22.083	--
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	4.674	--	--	13.132
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	--	--	--	977
Finansal yatırımlar-dönen varlıklar	--	--	--	431.284
Diğer dönen varlıklar				
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	12.570	16.700	38.922	49.402
<b>Toplam dönen varlıklar</b>	<b>941.654</b>	<b>786.032</b>	<b>1.183.071</b>	<b>1.535.892</b>
<b>Duran varlıklar</b>				
Ticari alacaklar				
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar uzun	--	4.727	2.132	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	118.398	119.426	122.261	117.898
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.124.751	494.424	532.206	532.206
Maddi duran varlıklar	2.249	2.271	12.451	15.189
Maddi olmayan duran varlıklar	16	9	7	1
<b>Toplam duran varlıklar</b>	<b>1.245.414</b>	<b>620.857</b>	<b>669.057</b>	<b>665.294</b>
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>2.187.068</b>	<b>1.406.889</b>	<b>1.852.128</b>	<b>2.201.186</b>
<b>KAYNAKLAR ("Bin TL")</b>				
	<b>12/2018</b>	<b>12/2019</b>	<b>12/2020</b>	<b>06/2021</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>				
<b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>				
- Banka kredileri kısa	93.882	1.731	--	--
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>				
- Banka kredileri kısa-uzun	206.711	73.445	32.298	25.295
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar kısa	1.211	250	2.180	2.271
Ticari borçlar				
- İlişkili taraflara ticari borçlar	271	11.294	26.689	5.086
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	12.106	24.561	37.455	33.561
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	378	372	599	1.527
Diğer borçlar				
- İlişkili taraflara diğer borçlar kısa	--	578	677	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar kısa	484	649	1.518	4.776
Ertelemiş gelirler				
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler kısa	318.667	465.182	502.291	856.372
Kısa vadeli karşılıklar				
- İzin karşılıkları	--	--	67	180
Diğer kısa vadeli yükümlülükler				
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	282	268	253	--
	27			

Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with the number 856.372 and a rectangular stamp with the number 253.

<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>633.992</b>	<b>578.330</b>	<b>604.027</b>	<b>929.068</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>				
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>				
- Banka kredileri uzun	368.953	87.694	18.883	9.135
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar uzun				153
Uzun vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar uzun	--	400	356	527
- Diğer karşılıklar uzun	311	--	14.161	14.221
Ertelenmiş gelirler				
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	6.544	10.893	--	--
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>375.808</b>	<b>98.987</b>	<b>33.400</b>	<b>24.036</b>
<b>Özkaynaklar</b>				
Ödenmiş sermaye	124.000	124.000	620.000	620.000
Hisse senedi ihraç primleri	126.511	126.511	128.601	128.601
-Tanımlanmış fayda planı yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	(19)	(77)	(128)	(205)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18.093	18.093	18.093	18.093
Geçmiş yıllar zararları	764.452	908.683	461.045	448.135
Net dönem karı / (zararı)	144.231	(447.638)	(12.910)	33.458
<b>Toplam özkaynaklar</b>	<b>1.177.268</b>	<b>729.572</b>	<b>1.214.701</b>	<b>1.248.082</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>2.187.068</b>	<b>1.406.889</b>	<b>1.852.128</b>	<b>2.201.186</b>

("Bin TL")	12/2018	12/2019	12/2020	06/2020	06/2021
Hasılat	101.398	747.299	269.034	115.625	71.841
Satışların maliyeti (-)	(73.444)	(1.030.232)	(217.043)	(58.913)	(50.949)
<b>Brüt kar / (zarar)</b>	<b>27.954</b>	<b>(282.933)</b>	<b>51.991</b>	<b>56.712</b>	<b>20.892</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(2.607)	(1.201)	(5.616)	(4.999)	(1.167)
Genel yönetim giderleri (-)	(7.419)	(15.129)	(12.872)	(5.919)	(16.241)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	155.869	52.415	33.132	--	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	126.055	102.669	6.882	3.497	7.328
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(9.755)	(9.177)	(8.120)	(4.820)	(10.566)
<b>Faaliyet karı / (zararı)</b>	<b>290.097</b>	<b>(153.356)</b>	<b>65.397</b>	<b>44.471</b>	<b>246</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarından paylar	22.270	1.064	2.854	915	(4.358)
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)</b>	<b>312.367</b>	<b>(152.292)</b>	<b>68.251</b>	<b>45.386</b>	<b>(4.112)</b>
Finansman gelirleri	7.684	9.463	9.103	610	45.155
Finansman giderleri (-)	(175.820)	(304.809)	(90.264)	(50.699)	(7.585)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)</b>	<b>144.231</b>	<b>(447.638)</b>	<b>(12.910)</b>	<b>(4.703)</b>	<b>33.458</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
Dönem vergi gideri (-)	--	--	--	--	--
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	--	--	--	--	--
<b>Net dönem karı / (zararı)</b>	<b>144.231</b>	<b>(447.638)</b>	<b>(12.910)</b>	<b>(4.703)</b>	<b>33.458</b>
<b>Paybaşına kazanç</b>	<b>1,16</b>	<b>(3,61)</b>	<b>(0,02)</b>	<b>(0,04)</b>	<b>0,05</b>

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; H-14/1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2021

tarhinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III.48.1 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’’ ve bu Tebliğ’de 30.06.2020 tarihine (izahnamede yer alan son tarihli finansal tabloların tarihine) kadar yapılan değişiklikler kapsamında portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Şirket’in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış portföy sınırlamalarına ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri (Bin TL)	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	5.188	44.439	428.371	572.340
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.510.240	914.450	1.108.628	1.208.533
C-1	İştirakler	Md.24/(b)	118.398	119.426	122.261	117.898
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>553.242</b>	<b>328.574</b>	<b>192.868</b>	<b>302.415</b>
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>2.187.068</b>	<b>1.406.889</b>	<b>1.852.128</b>	<b>2.201.186</b>
E	Finansal Borçlar	Md.31	575.664	161.139	51.181	34.430
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	1.211	250	2.180	2.424
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	578	677	--
I	Özkaynaklar	Md.31	1.177.268	729.572	1.214.701	1.248.082
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>432.925</b>	<b>515.350</b>	<b>583.389</b>	<b>916.250</b>
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>2.187.068</b>	<b>1.406.889</b>	<b>1.852.128</b>	<b>2.201.186</b>
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	--	--	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.342	--	560	19.559
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	5.353	5.530	5.132	40.598
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	15.493	15.088	15.088	73.088
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	80.550	--	62.000	62.000
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	92.650	92.650	92.650	92.650

İstanbul  
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis No: 0801000611000000  
Etiler, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye

KILGER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Etiler, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis No: 0801000611000000  
www.kilgergo.com.tr

Portföy Sınırlamaları (Bin TL)	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021	Agari/Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalarda İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	4%	0%	3%	3%	≤%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	60%	60%	60%	60%	≥%51
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	6%	12%	30%	31%	≤%49
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	0%	0%	≤%49
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	0%	2%	≤%20
İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	0%	0%	≤%10
Borçlanma Sınırı	Md.31	50%	24%	6%	9%	≤%500
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	0%	0%	1%	≤%10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	4%	7%	5%	4%	≤%10

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

## 5. RİSK FAKTÖRLERİ

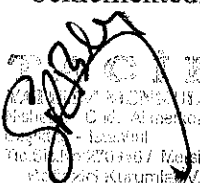
Halka arz edilecek paylara yönelik yapılacak yatırımlar çeşitli riskler içermektedir. Bu nedenle, herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce yatırımcıların, aşağıda belirtilen riskler de dahil olmak üzere, işbu İzahname’de belirtilen tüm bilgileri dikkatlice değerlendirmeleri gerekmektedir. Aşağıda belirtilen risklerin gerçekleşmesi durumunda Şirket’in olumsuz etkileneceği ve dolayısıyla payların değerinin düşebileceği ve yatırımın tamamını veya bir kısmını kaybedebileceği yatırım tarafından göz önünde bulundurulmalıdır.

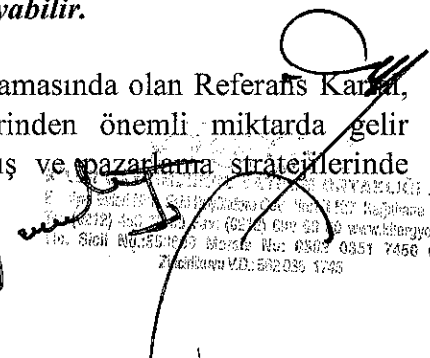
Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Halihazırda bilinmeyen yada Şirket yönetimi tarafından esaslı olarak değerlendirilmeyen, ancak gerçekleşmeleri halinde, Şirket’in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sunum sıralaması olarak düşünülmemelidir.

### 5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

**Projelerinin satış aşamasında beklenen başarı sağlanamayabilir.**

Şirket’in izahname tarihi itibarıyla tamamlanmış ve satış aşamasında olan Referans Karanfil, Referans Başakşehir ve Referans Kordonboyu projelerinden önemli miktarda gelir beklemektedir. Şirket söz konusu gayrimenkullerin satış ve pazarlama stratejilerinde

  
ŞİRKETİN ADI  
 İZAHNAMESİ  
 C. Adresi: ...  
 ...  
 ...

  
ŞİRKETİN ADI  
 İZAHNAMESİ  
 C. Adresi: ...  
 ...  
 ...

başarılı olamayabilir. Projelere gelecek talebin beklentilerden az olması, söz konusu projenin ilişkin satışların beklentilerin altında veya beklenenden uzun sürede gerçekleşmesi veya satış fiyatlarının Şirket'in beklentilerinin altında gerçekleşmesi söz konusu olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

### ***Şirket'in taraf olduğu sözleşmelere dayalı yükümlülükler gerçekleşebilir***

Şirketin kat karşılığı ve/veya hasılat paylaşımı karşılığı arsa alımı yaptığı projelerde, projenin zamanında tamamlanmaması veya kabulü mümkün olmayan gecikmeler nedeniyle arsa maliklerine sözleşmedeki cezai şartlar gereği tazminat ödemesi gerekebilir. Bu durumda arsa malikleri Şirket aleyhine dava açabilir. Aynı şekilde ön ödemeli gayrimenkul satışlarında projenin zamanında tamamlanması veya teslimatın haklı neden olmaksızın zamanında yapılamaması nedeniyle müşteriler tarafında Şirket aleyhine davalar açılabilir. Bu davaların aleyhte sonuçlanması halinde Şirket'in önümüzdeki dönemdeki karlılığına olumsuz etkisi olabilir.

### ***Planlanan proje maliyetlerinin bütçelenenin üzerinde gerçekleşmesi riski***

Projelerin maliyetleri, maliyet kalemlerindeki gerek döviz kurundaki dalgalanmalar gerekse de öngörülemeyen maliyet artışları nedeniyle bütçelenen rakamların üzerinde ortaya çıkabilir. Bu durumda projede ilerleyen dönemdeki satışlarda liste fiyatları revize olsa da ön satışlara kısmen bu maliyet artışları yansıtılamayacağı için projenin bütçelenen karlılıkları ile gerçekleşen karlılık rakamlarında farklılık söz konusu olabilir.

### ***Kredi riski***

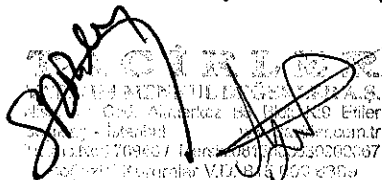
Genel olarak Şirket'in taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmeler ile Şirket'in kira geliri elde ettiği gayrimenkullerde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Şirket'in karşılaştığı durumu ifade etmektedir. Böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde Şirket'in karlılığı olumsuz yönde etkilenebilir.

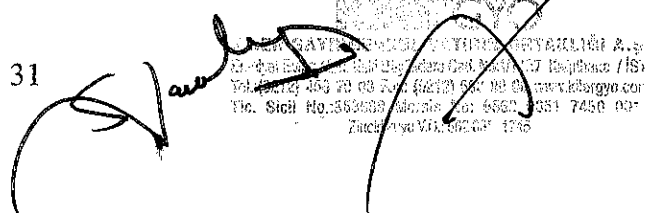
### ***Döviz Riski***

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Özellikle inşaat süreci devam eden Loca-1, Loca-2, Beşiktaş ve Beylikdüzü projelerimizde yabancı para bazlı olarak değerlendirilen demir, çimento ve mekanik malzeme harcamaları nedeniyle, gerçekleşen proje maliyetleri bütçelenen proje maliyetlerinin üzerine çıkabilir ve bu durumda Şirket'in karlılığı olumsuz yönde etkilenebilir.

### ***Likidite riski:***

Şirket'in nakit akışındaki dengesizlik neticesinde, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip olmaması nedeniyle maruz kalabileceği zarar ihtimalidir. Böyle bir durum gerçekleşmesi halinde Şirket'in daha yüksek maliyetle borçlanmasına neden olabilir.

  
KARGO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez B Blok Kat: 9 Etiler  
Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270967 / Mers. No: 0815000270967000000  
Tic. Sic. No: 270967 / Mers. No: 0815000270967000000

  
KARGO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez B Blok Kat: 9 Etiler  
Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270967 / Mers. No: 0815000270967000000  
Tic. Sic. No: 270967 / Mers. No: 0815000270967000000

### ***Karşı taraf riski:***

Karşılığında yeterli teminat bulunmadan borç verilmesi, diğer taahhütlerde bulunulması, varlıkların ödünç, emanet veya teminat olarak tevdi edilmesi gibi nedenlerle, varlıkların geri alınmasında ortaya çıkan riskleri ifade eder. Özellikle inşaat projelerinde malzeme ve hizmet tedarikçileri ile taşeronlarla yüksek hacimli ve/veya uzun süreli çalışılmasına bağlı olarak, karşı tarafın net işletme sermaye yönetimi için sözleşmeye dayalı makul bir iş avansı verilmek suretiyle finansman desteği sağlanabilir. Böyle işlemlerde en az karşı tarafa verilecek avans tutarı karşılığında banka teminat mektubu ve benzeri kredibilitede garantile alınarak ilerlenmektedir. Ancak bu durumun çeşitli sebeplerle ihmal edildiği ya da teminat mektubunun karşı tarafa verilen avansı karşılamadığı durumlarda, Şirket karşı taraf riskini üstlenmiş olacaktır ve bu risk gerçekleştiği takdirde Şirket'in karlılığı olumsuz yönde etkilenebilir.

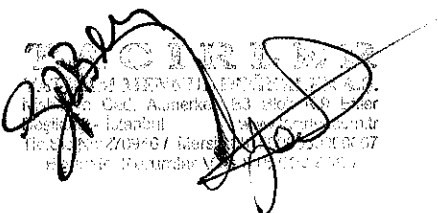
### **5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:**

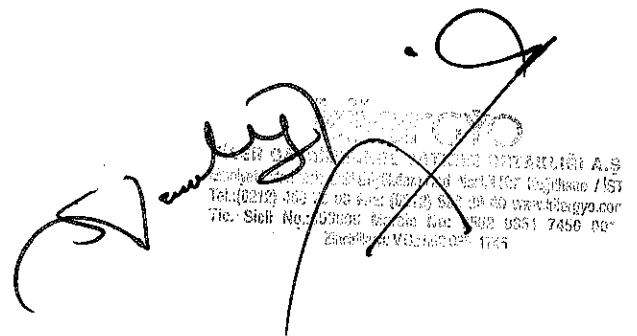
***Makroekonomik gelişmeler, gayrimenkul sektörüne talebi olumsuz yönde etkileyebilir.***

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü döngüsel bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan ve Şirket kontrolü dışında bulunan sayısız faktörden etkilenebilir. Başta enflasyon, faiz oranı, büyüme oranı, olmak üzere tüketicilerin satın alma gücü ve harcama düzeyleri, perakendecilerin ve konut alıcılarının mali durumları, finansman olanaklarının yeterliliği ve maliyeti gibi faktörler Şirket'in tahmin edilenden daha fazla harcama yapmasına veya gayrimenkul satış hasılatını veya kira gelirlerini tahsil edememe veya gayrimenkul satışlarını gerçekleştirememeye neticesinde, beklenenden daha az gelir elde etmesine neden olabilir. Bu faktörler aynı zamanda gayrimenkullerin değerlerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım karlılığına yol açarak Şirket'in piyasa değerine olumsuz etkide bulunabilir.

***Yasal mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.***

Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelere tabiidir ve bu statüsünü koruyabilmek için ilgili düzenlemelerde yer alan koşulları sağlaması gerekmektedir. Bu koşullar arasında Şirket'in gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gereklilikler, portföy sınırlamaları, gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlar ve finansal borçlar ile ilgili sınırlamalar, kurumsal yönetim ile ilgili olan gereklilikler ve SPK'ya yapılacak raporlamalara ilişkin yükümlülükler bulunmaktadır. Şirket'in bu koşulları sağlayamaması veya kaybetmesi halinde; idari para cezası alması, faaliyetlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulması ve gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybetmesi söz konusu olabilir.

  
Şirketin Adı: MENA DİNİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sicil No: 270946 / İstanbul  
Tic. Sicil No: 270946 / İstanbul  
Tic. Sicil No: 270946 / İstanbul

  
Şirketin Adı: MENA DİNİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sicil No: 270946 / İstanbul  
Tic. Sicil No: 270946 / İstanbul  
Tic. Sicil No: 270946 / İstanbul



***Vergi ve yasal mevzuat değişikliği Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir***

Şirket'in tabi olduğu mevzuatlarda yaşanabilecek değişiklikler Şirket'in faaliyeti ve finansal durumunu etkileyebilir. GYO Şirketleri, Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Ayrıca GYO kazançlarından dağıtılsın ya da dağıtılmasın yapılacak stopaj oranı %0 olarak belirlenmiştir. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybetmesi halinde, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınan vergi muafiyet ve istisnalarından faydalanma imkanı da kalmayacaktır. Ayrıca, vergilendirme oranı dahil ilgili mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyet sonuçlarını etkileyebilir.

***Yurtiçi ve Yurtdışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir***

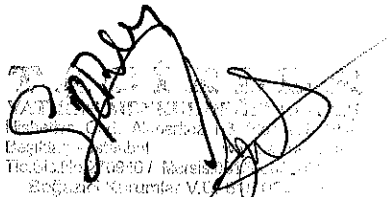
Yurtiçi ve yurtdışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel veya bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanmalar yaşanmasına sebep olabilir. Ülkelerarası yaşanan jeopolitik veya siyasi gerilimler Türkiye'de turizm ve gayrimenkul geliştirme sektöründe olumsuz etkilere sebep olabilmekte, bu sektörde ve bu sektörlerin alt sektörlerinde faaliyet gösteren Şirketleri de olumsuz etkilemektedir.

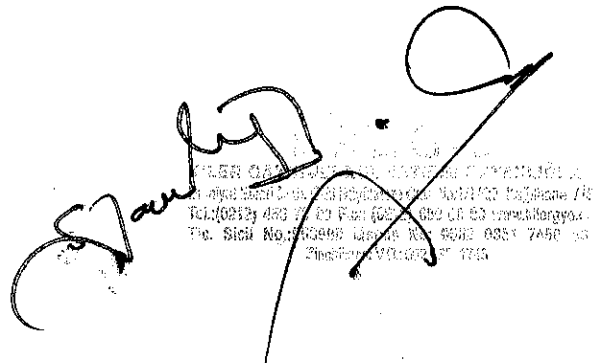
Ayrıca uluslararası ve yurtiçi gelişmeler, örneğin, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını değiştirmeleri, kur, faiz gibi temel makroekonomik değişkenleri etkileyerek dalgalanmalarına sebep olabilmektedir.

***Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.***

Covid-19 pandemisi ile mücadele kapsamında Türkiye'de dönemsel olarak karantina uygulamaları, sokağa çıkma kısıtlaması, seyahat kısıtlaması gibi gündelik ve sosyal hayatı önemli ölçüde etkileyen önlemler getirilmiştir. Covid-19 pandemisinin devam etmesi veya ileride karşılaşılabilecek olası mutasyon ve salgınlar son dönemde toparlanmakta olan küresel iktisadi faaliyetin tekrar yavaşlamasına ve sermaye akımlarının düşmesine, ülkemizde kamu sağlığı tedbirleri kapsamında kısıtlamaların devam etmesine ve ekonomik daralmanın artmasına sebep olabilir. Bu durum gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkileyebilir. Yurtiçi hane halkı harcamalarının kısıtlanması Şirket'in gelirlerini azaltabilir.

Covid-19 pandemisinin etkilerinin sürmesi, yeni varyasyonların veya yeni bir salgının yaratabileceği endişe ve tedbirlerin ekonomiyi olumsuz etkilemesi Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanmaya neden olabilir ve bu durum Şirket'in gelirinde tahmin edilemeyen düşüşler veya maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlara sebep olabilir ve Şirket'in faaliyetleri, finansal sonuçları, karlılığı ve gelecek beklentileri olumsuz yönde etkilenebilir.

  
EĞİTİM VE KURUMLAR VERGİSİ  
Eğilim: ...  
Tic. Sic. No: ...  
Eğilim: ...

  
EĞİTİM VE KURUMLAR VERGİSİ  
Eğilim: ...  
Tic. Sic. No: ...  
Eğilim: ...

***Gayrimenkul değerleme sisteminden kaynaklanan değerleme değişimleri, Şirket'in aktiflerinin değerlemesi üzerinde etkilidir.***

Gayrimenkul değerlemesi, bu konuda Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş değerleme şirketleri tarafından, yine Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen standartlar çerçevesinde değerleme yapmaktadırlar. Söz konusu değerleme unsurları değerlemeye konu gayrimenkullerin piyasadaki benzerlerinden farklı niteliklere sahip olması ve ileriye dönük olarak bir takım tahmin ve varsayımlarda bulunulma gerekliliği nedeniyle dönemsel olarak veya değerlemeyi yapan kurumların tahminlerine göre değişkenlik gösterebilmektedir. Gayrimenkullerle ilgili olarak değerleme şirketleri tarafından yapılan değerlemelerin fiili piyasa rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerin değerleri, genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara da açıktır.

***İmar ve ilgili mevzuatlarda yapılabilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir***

Sektörün tabii olduğu ilgili mevzuatlarda yapılacak değişiklikler, proje geliştirme izin ve onay süreçlerinde yaşanacak aksaklıklar/gecikmeler, çevreyle ilgili yasa ve yönetmeliklerde yapılabilecek değişiklikler, imar, inşaat ve iskan yasaları ve yönetmeliklerinde yapılabilecek değişiklikler, Şirket'in geliştirmek olduğu projeler için daha yüksek maliyete katlanmasına ve/veya daha düşük gelir elde etmesine sebep olarak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

***Hammadde maliyetlerindeki artışlar Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir***

Çimento ve demir gibi inşaat sektörünün önemli hammadde kalemlerinde yaşanabilecek gerek döviz kuruna gerekse de enflasyona bağlı maliyet artışları, gayrimenkul sektöründe maliyetleri artırabilir ve bu durum gayrimenkullerin satış fiyatına yansıtıldığı durumda gayrimenkule olan talebi olumsuz yönde etkileyebilir. Ayrıca diğer durumda yani Şirket'in maliyet artışlarını aynı oranda satış fiyatlarına yansıtamadığı durumda, Şirket'in maliyetleri arttığı için karlılığı olumsuz yönde etkilenebilir ve faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

***Döviz kurunda yaşanabilecek dalgalanmalar, gayrimenkul talebinde daralmaya neden olabilir.***

Döviz kurundaki dalgalanmalar gerek gayrimenkul talebi gerekse de sektörde faaliyet gösteren şirket faaliyetleri açısından risk yaratabilir. TL'nin yabancı para birimlerine karşı değer kaybetmesi, tüketici talebinin gayrimenkul yerine daha likit varlıklara yönelimi tetikleyebilir. Ayrıca, döviz kurlarında yaşanacak ani dalgalanmalar, yabancı para cinsinden yüksek oranda kaldıraç kullanan sektör şirketlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

***Finansman koşullarında yaşanan değişimler gayrimenkul talebinde daralmaya sebep olabilir.***

Faiz oranındaki enflasyona bağlı değişimler ve gerek yurtiçi gerekse de yurtdışı para politikalarında kaynaklanan belirsizlik nedeniyle bankaların kredi verme iştahlarında azalmalarına ve bunun sonucunda finansman koşullarında yaşanacak kötüleşmeye sebep olabilir. Bu durum gerek gayrimenkule olan talebi daraltma gerekse de projelerin tamamlanma süreçlerini uzatması açısından risk yaratabilir.

### **5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:**

Sermaye piyasası aracına yönelik riskler, kar payı gelirine ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır.

#### **5.3.1. Kar payı gelirine ilişkin riskler:**

Kar payı; Şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Kar payının dağıtılabilmesi için önce şirket karının oluşması ve geçmiş yıldan gelen zararın olmaması gerekir. Şirket yönetimi dağıtılabilir kar olduğu dönemlerde genel kurulun onayı ile bu karını dağıtabilir.

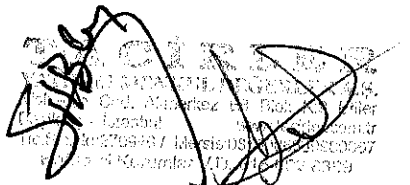
Halka açık şirketler karını nakden veya kar payını sermayeye ilave şeklinde bedelsiz pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirketin yeterli karı olmayabilir veya Yönetim Kurulu karı şirket bünyesinde bırakarak dağıtmamaya karar verebilir.

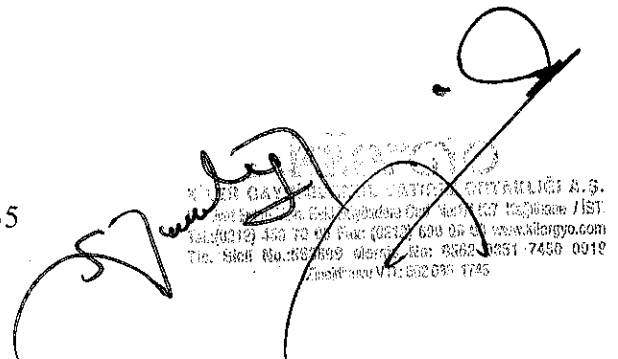
#### **5.3.2. Sermaye kazancına ilişkin riskler**

Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde artış olması durumunda payın edinim sırasında ödenen bedelden daha yüksek bir bedelle satılması durumunda elde edilen gelirdir. Pay fiyatları, paylar ihraç olduktan sonra ekonomideki ve/veya Şirket'in mali operasyonel ve yönetsel durumundaki gelişmelere bağlı olarak piyasada belirlenecektir. Şirket hisselerinin değerinde, Şirket'in kontrolü dışında gelişebilecek olan küresel krizler, yurt içi ve yurt dışı siyasi gelişmeler, sermaye piyasaları beklentileri ile finansal sonuçlar arasındaki farklılıklar, genel ekonomik durum, faiz ve kur hareketleri, Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler gibi pek çok faktöre bağlı olarak dalgalanmalar yaşanabilir. Ayrıca Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sektörel risklerin artması durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir. Piyasada meydana gelen dalgalanmalar veya Şirket'e ya da sektöre özgü sorunlara bağlı olarak Şirket'in pay fiyatında düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar görmesi olasılık dahilindedir.

#### **5.4. Diğer riskler:**

Şirket faaliyetlerini Türkiye'de yürütmektedir. Türkiye ekonomisinin genelinde yaşanacak olumsuzlukların Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna etkisi negatif olacaktır. Türkiye ekonomisinin yurt dışındaki makroekonomik politikalar, ürün fiyatlarının değişmesi, Türk Lirasının diğer ülkelerin para birimleri karşısındaki seyri ve risk algısının değişmesi gibi küresel piyasalarda gerçekleşebilecek olumsuz değişikliklerden Şirket'in faaliyetlerine negatif yönde etkilenme riski bulunmaktadır.

  
KİTİRE GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Ortl. Akmerkez 3. Kat: Büyükdere/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 275977 / Mersis: 081100027597700010001  
Tic. Sic. No: 275977 / Mersis: 081100027597700010001

  
KİTİRE GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Ortl. Akmerkez 3. Kat: Büyükdere/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 275977 / Mersis: 081100027597700010001  
Tic. Sic. No: 275977 / Mersis: 081100027597700010001

## 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 1 Eylül 2005 tarihinde Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. adıyla Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in statüsü Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına ("GYO") dönüşüncüye kadar başlıca faaliyet konusu yurtiçi ve yurtdışı konut, site, iş merkezi ve benzeri tesisler yapımı ve tadilat işlerinin Türkiye ve diğer ülkelerde yapılmasıdır. Şirket, GYO dönüşümüne izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'na başvurmuş ve bu başvuru 8 Şubat 2008 tarihinde uygun bulunmuştur. Şirket'in SPK tarafından GYO'ya dönüşümü ile ilgili onaylanan esas sözleşme değişiklikleri, 13 Mart 2008 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesinde (No:7019) yayımlanmış ve ünvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. Şirket, GYO statüsünü elde ettikten sonra, inşaat hizmetleri ile ilgili faaliyetlerini GYO'ların bu faaliyetlerde bulunamamasından dolayı 2008 yılında durdurmuştur. Şirketin GYO statüsünü aldıktan sonra başlıca faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket Kiler Grup Şirketleri'nin çatısı altındadır ve Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

Şirket, 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. Bunun yanında farklı lokasyonlarda farklı gelir gruplarına hitap eden konut projeleri de geliştirilmiştir. Gayrimenkul yatırım ve geliştirme alanında ulaştığı en son noktalardan birini temsil eden, mimari ve mühendislik alanında birçok ilkleri ve "en"leri barındıran Türkiye'nin ve Batı Avrupa'nın en yüksek (261 m), en iddialı ve en seçkin projelerinden biri olan İstanbul Sapphire Rezidans ve AVM inşaatı tamamlanarak gayrimenkul geliştirme alanındaki başarı da kanıtlanmıştır.

#### 6.1.1. İhraççının ticaret ünvanı ve işletme adı:

Şirketin ticaret ünvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir.

İşletme adı yoktur.

#### 6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

**Kayıtlı Olduğu Ticaret Sicili:** İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü

**Ticaret Sicil Numarası:** 563609

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

Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

**TİCARET SİCİLİ**  
KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Eski Büyükdere Cad. Emniyet Evleri Mah. No:1/1 Kat:7 34418  
Kağıthane/İSTANBUL  
Tic. Sicil No:563609  
Mers:08150000000563609000000  
Resmî Sicil Kurumları M.T.C. Sicil No:563609

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**  
Eski Büyükdere Cad. Emniyet Evleri Mah. No:1/1 Kat:7 34418  
Kağıthane/İSTANBUL  
Tic. Sicil No:563609  
Mers:08150000000563609000000  
Resmî Sicil Kurumları M.T.C. Sicil No:563609

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

Hukuki Statüsü	:	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	:	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	:	Türkiye Cumhuriyeti
Adresi	:	Eski Büyükdere Cad. Emniyet Evleri Mah. No:1/1 Kat:7 34418 Kağıthane/İSTANBUL
İnternet Adresi	:	<a href="http://www.kilergyo.com">www.kilergyo.com</a>
Telefon Ve Faks No	:	+90 (212) 456 70 00 - +90 (212) 690 00 00

**6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler**

Yoktur.

**6.2. Yatırımlar:**

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

Yatırımlar	Tamamlanma Yılı	Tamamlanma Oranına Göre Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
İstanbul Sapphire AVM ve Seyir Terası (1)	2011	689.255.000	100	Özkaynak ve proje finansmanı
İstanbul Sapphire Rezidans (2)	2011	317.238.000	100	Özkaynak ve proje finansmanı
Esenyurt Lojistik Merkezi (3)	2009	362.008.000	100	Özkaynak ve proje finansmanı
Zonguldak AVM (4)	2017	130.898.000	100	Özkaynak ve proje finansmanı
Referans Güneşli (5)	2017	44.716.840	100	Özkaynak ve proje finansmanı
Referans Kartal Towers Projesi	2020	280.024.000	100	Özkaynak ve proje finansmanı
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	2020	52.664.000	100	Özkaynak ve proje finansmanı
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	2020	9.130.000	100	Kat karşılığı sözleşme ile devredilmiştir.

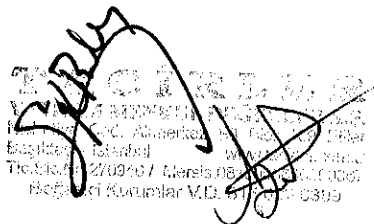
(1) 31/12/2019 tarihi itibariyle satışı yapılarak tamamı portföyden çıkarılmıştır.

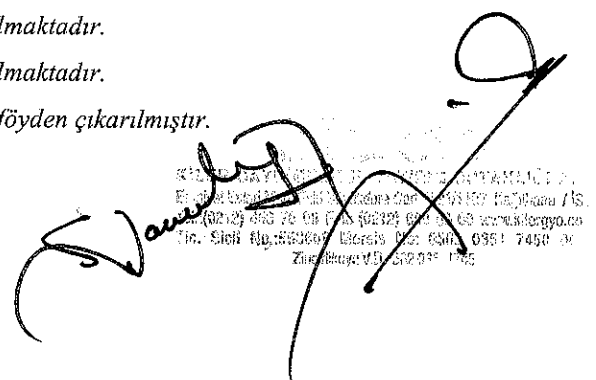
(2) 30/06/2021 tarihi itibariyle büyük bir bölümünün satışı yapılmış olup portföyde kalan rezidansların değeri mevcut durumda 39.300.000 TL'dir.

(3) Tamamlanma maliyetleri gerçeğe uygun değeri ile yer almaktadır.

(4) Tamamlanma maliyetleri gerçeğe uygun değeri ile yer almaktadır.

(5) 31/03/2019 tarihi itibariyle satışı yapılarak tamamı portföyden çıkarılmıştır.

  
KILER GYO A.Ş.  
Eski Büyükdere Cad. Emniyet Evleri Mah. No:1/1 Kat:7  
34418 Kağıthane/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270926 / Mersis No: 08100000000000000000  
Büyükdere Köyü Mevki No: 1/1 Kat: 7/1

  
KILER GYO A.Ş.  
Eski Büyükdere Cad. Emniyet Evleri Mah. No:1/1 Kat:7  
34418 Kağıthane/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270926 / Mersis No: 08100000000000000000  
Büyükdere Köyü Mevki No: 1/1 Kat: 7/1

### Esenyurt Lojistik Merkezi

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi Esenyurt Köyü 347 Ada 10 Parselde yer alan B.A.K. İşyeri ve Arsası nitelikli ana gayrimenkulde 67.211 m<sup>2</sup> toplam alana sahip Lojistik binadan 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri elde edilmektedir. 30.06.2021 tarihinde sonra eren hesap döneminde 9.445.000 TL kira geliri edilmiştir. (2020:17.581.000 TL, 2019:14.344.000 TL, 2018:14.433.000 TL)

### Zonguldak Westalife AVM ve Konut Projesi

Zonguldak İli Merkez İlçesi Mithatpaşa Mahallesi'nde 92 Ada 56 Parselde Yer Alan Westa Life Avm ve Konut projesi toplam 6.268 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, 50.200 m<sup>2</sup> kapalı alan için düzenlenmiş 18.000m<sup>2</sup> kiralanabilir alanlı AVM ile 5.506 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip 72 üniteden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. Projede yer alan konutların tamamının satışları tamamlanmış olup AVM'den düzenli kira geliri elde edilmektedir. 30.06.2021 tarihinde sonra eren hesap döneminde 723.000 TL satış ve kira geliri edilmiştir. (2020: 1.705.000 TL, 2019: 4.372.000 TL, 2018:4.415.000 TL)

### İstanbul Sapphire Residence ve Alışveriş Merkezi

İstanbul ili Kağıthane ilçesi 1947 Ada 91 Parselde yer alan Konut, AVM ve Seyir Terası kullanımlarının bir arada yer aldığı karma bir projedir. 2019 yıl sonu itibariyle Sapphire AVM Şirket portföyünden çıkarılmış olup Sapphire Rezidansdaki bağımsız bölümlerin büyük bölümünün satışı tamamlanmıştır. 30.06.2021 tarihinde sonra eren hesap döneminde Şirket portföyünde kalan rezidanslardan 234.000 TL kira geliri edilmiştir. (2020: 9.060.000 TL, 2019: 688.292.000 TL, 2018: 6.122.000 TL, 2017: 323.97.590 TL)

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

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Mevcut Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%) (Konut satışlarında gerçekleşen/bütçelenen maliyetlere göre) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla	Finansman Şekli
Referans Kartal Loca Projesi	Kartal / İstanbul	89.520.000	%15	Özkaynak ve proje finansmanı
Referans Bahçeşehir Projesi	Başakşehir / İstanbul	258.123.000	%92	Özkaynak ve proje finansmanı
Yakuplu 484/17 Parsel Konut (Marmara 4) Projesi	Beylikdüzü / İstanbul	4.545.000	Arsa devri	Hasılat paylaşımı sözleşmesi ile devredilmiştir
Yakuplu 482/8 Parsel Konut Projesi	Beylikdüzü / İstanbul	4.555.000	%1	Özkaynak ve proje finansmanı
Referans Başakşehir Vadi Projesi	Başakşehir / İstanbul	191.453.000	%92	Özkaynak ve proje finansmanı

## REFERANS KARTAL LOCA 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 halini 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 cepheli 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 arsalarla denk gelen gayrimenkullerin ve gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerinin tamamı Kiler GYO'ya ait olmak üzere, diğer arsa sahiplerine brüt 110 m<sup>2</sup> alana sahip 21 adet daire, brüt 75 m<sup>2</sup> alana sahip 69 adet daire, brüt 100 m<sup>2</sup> alana sahip 19 adet daire verilmesi olarak belirlenmiştir. Projede inşaat faaliyetleri başlamıştır.

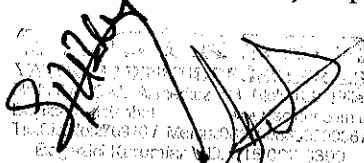
## REFERANS BAHÇEŞEHİR PROJESİ

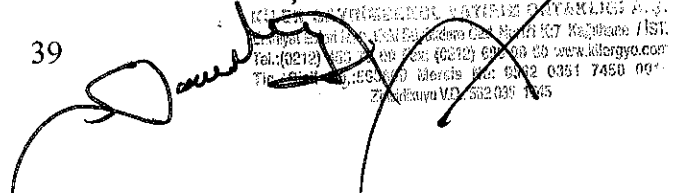
Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş.'nin düzenlediği İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesinde yer alan 25.920,50 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 558 Ada, 8 Parsel üzerine "Kiptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İş" 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 Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İş" 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 tasarım süreçleri tamamlanmış olup, 11/06/2020 tarihinde 463 konut ve 34 adet dükkan için revize yapı ruhsatı alınarak kat irtifakı tesis edilmiştir. Projede inşaat ve satış-pazarlama faaliyetlerine devam edilmektedir.

## 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 şirketimizin bu arsalarla komşu olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü eski 0 ada 69 parselde kayıtlı arsa malikleri ile şirketimiz 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 paylaşımı modeli ile, eski 0 ada 69 parsel malikleri ile şirketimiz 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.

  
Kiler GYO A.Ş.  
Kiler GYO A.Ş. İstanbul, 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 halini almıştır. Projenin 1. Etap yapı ruhsatları 12/05/2017 tarihinde, 2. Etap yapı ruhsatları ise 30/09/2017 tarihinde alınmıştır.

  
Kiler GYO A.Ş.  
Kiler GYO A.Ş. İstanbul, 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 halini almıştır. Projenin 1. Etap yapı ruhsatları 12/05/2017 tarihinde, 2. Etap yapı ruhsatları ise 30/09/2017 tarihinde alınmıştır.

Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesinde; İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 03/05/2017 tarihli Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi

Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesinde (Marmara 4); İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 03/05/2017 tarihli Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi

Referans Başakşehir Projesinde; Arsa Sahibi Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ul. San. A.Ş. ile 23/12/2019 tarihli Başakşehir Evleri İnşaatının Trampa, Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi ve Arsa Sahibi Kiler Holding A.Ş. ile 13/08/2020 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi imzalanmıştır.

## 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 sınıflamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

2018, 2019 ve 2020 yılı ile 2021 yılının ilk yarısında Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerden aşağıda yer alan satış ve kira gelirlerini elde etmiştir.

Net Satışlar (TL)	12/2018	%	12/2019	%	12/2020	%	06/2021	%
Ürünler								
Sapphire Rezidans	--	--	302.671.000	41	--	--	--	--
Zonguldak Rezidans	1.334.411	1	--	--	95.000	0	--	--
Referans Bakırköy	146.899	0	--	--	--	--	--	--
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	--	--	--	--	44.682.000	17	--	--
Referans Güneşli	75.764.951	75	34.802.000	5	--	--	--	--
Sapphire AVM ve Seyir Terası	--	--	385.621.000	52	--	--	--	--
Ankara Mağaza	--	--	5.286.000	1	--	--	--	--
Referans Kartal Towers	--	--	--	--	170.131.000	63	46.793.000	65
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	--	--	--	--	24.122.000	9	1.403.000	2
Referans Kordonboyu Projesi	--	--	--	--	--	--	13.094.000	18



Hizmetler								
Esenyurt Lojistik Merkezi	14.433.299	14	14.344.000	2	17.581.000	7	9.445.000	13
Ankara Mağaza	294.042	0	--	--	--	--	--	--
Sapphire Rezidans	1.004.718	1	--	--	9.060.000	3	234.000	0
Sapphire AVM ve Seyir Terası	5.116.590	5	--	--	--	--	--	--
Zonguldak AVM	3.080.611	3	4.372.000	1	1.705.000	1	723.000	1
Diğer gelirler	222.507	0	203.000	0	1.658.000	1	149.000	0
<b>TOPLAM</b>	<b>101.398.028</b>	<b>100</b>	<b>747.299.000</b>	<b>100</b>	<b>269.034.000</b>	<b>100</b>	<b>71.841.000</b>	<b>100</b>

Şirket, 2019 yılı faaliyetleri içerisinde aktifinde kayıtlı İstanbul Sapphire AVM ve Rezidans ile Ankara Dışkapı'da yer alan gayrimenkullerinin alacaklı bankalara kredi borcu karşılığında satışını yapmıştır. Söz konusu satış işlemleri ile Şirket'in Sapphire AVM'de sahip olduğu gayrimenkullerin tamamı satılmış olup, satış işlemi öncesinde Sapphire Rezidans'ta sahip olduğu ve satışı yapılmamış 43 adet bağımsız bölümün 35 adedi alacaklı bankalara, 3 adedi Biskon Yapı A.Ş.'ye satılmış geriye kalan 5 adet rezidans ise Şirket portföyünde kalmıştır. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla ise Şirket'in portföyünde Sapphire Rezidans'ta sahibi olduğu 4 adet rezidans bulunmaktadır.

**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 Yeri**

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

Şirketimiz İstanbul Sapphire projesi ile Türkiye'nin en yüksek binalarından birini Kiler GYO portföyüne kazandırmıştır. Bu durum Şirket'i Türkiye'nin önde gelen bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak konumlandırmaktadır. 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.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özellikle finansman kaynaklarının oldukça sınırlı olduğu sektöre kurumsal sermayenin girebilmesi ve büyük çaplı projelerin gerçekleştirilebilmesinin önünü açmakta, bunun yanı sıra taşınmaz varlıkların, menkul

*[Handwritten signature]*  
Yönetim Kurulu Başkanı  
Etiler, Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 271630 / Mersis No: 08330032750001000000  
Kiler Yatırım Ortaklığı A.Ş. (KYO)

değerler şekline getirilerek bu varlıkların ekonomik değer olarak bölünebilmesi ve el değiştirebilmesini sağlamaktadırlar. Kısıtlı mali olanaklar ile büyük gayrimenkul projelerine yatırım yapmanın zorluğu, gelişmiş ülkelerde bu tür projelerin finansmanına yönelik yeni enstrümanların doğmasına yol açmıştır.

Şirketimiz Avrupa'nın önde gelen prestijli projelerine ismini yazdırarak profesyonel yönetim tecrübesi ile sektörde önemli bir oyuncu olmayı başarmıştır. Bu profesyonel tecrübe ve bilgi birikimini düşük finansal borçluluk oranı ile birleştirerek sektörde avantajlı konumunu dahada üst sıralara taşımayı hedeflemiştir.

### 7.2.1.2 Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları<sup>2</sup>

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin yayınladığı GYODER Gösterge 2021 yılı Türkiye Gayrimenkul sektörü 3. çeyrek raporunda, GYO endeksinin 2021 yılının ilk çeyreğindeki zirvesinden sonra 3. Çeyrekte bir önceki çeyreğe göre bir artış gerçekleştiği ve bu artış BIST 100 endeks getirisinin üzerinde olduğu belirtilmektedir.

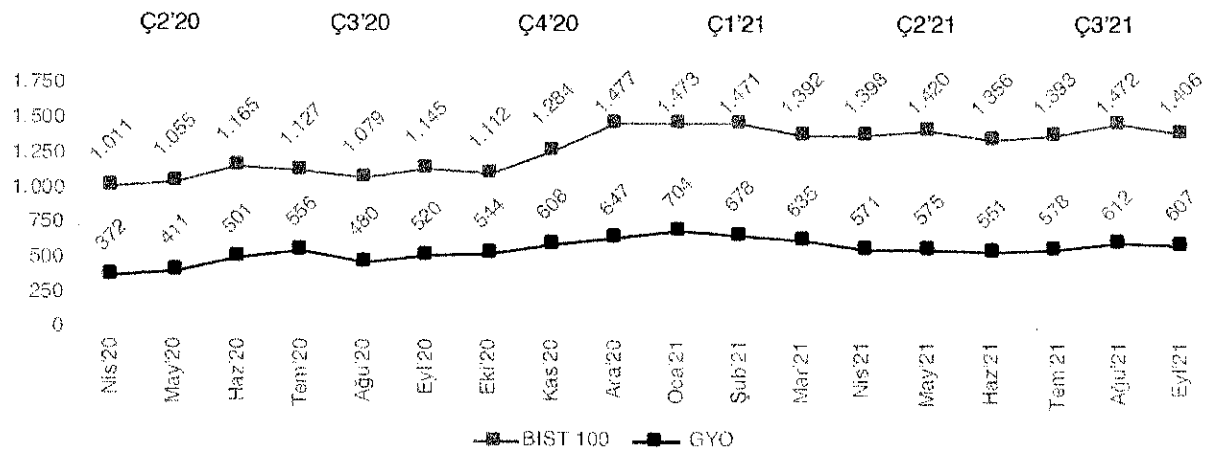
Yine aynı rapora göre Haziran sonunu 550,58 puandan kapatan GYO endeksi Eylül sonunda %10,31'lik bir artışla 607,34 puana yükselmiştir. GYO endeksiyle %70'in üzerinde korelasyonu olan BIST 100 endeksi ise aynı dönemde 2020 yılı 3. Çeyreğe göre %20,7'lik bir artış sağlamıştır.

Halka açıklık oranının %43,2 mertebesinde olduğu GYO endeksinin piyasa değeri 63,7 milyar TL'den 86,1 milyar TL'ye yükselmiştir.

Fakat 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 bırakmıştır.

Borsa İstanbul (BİST)'de mevcut durumda 37 adet GYO işlem görmekte olup payları borsada işlem gören GYO'ların 16.12.2021 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 103,6 milyar TL'dir. Kiler GYO, BİST'de işlem gören GYO'lar arasında 1.264,8 milyon TL'lik piyasa değeri ile 22. sırada yer almaktadır

### BİST GYO Endeks Performansı



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3. Çeyrek Raporu  
\*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

<sup>2</sup> <http://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge>

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı										
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2	2021-Ç3
30	31	31	32	31	33	33	33	33	35	36

Halka Açıklık Oranı										
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2	2021-Ç3
51%	52%	52%	51%	50%	53%	53%	53%	56%	49%	43%

Piyasa Değeri (Milyon TL)										
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021-Ç1	2021-Ç2	2021-Ç3
18.119	21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	57.745	63.273	86.096

### 7.2.1.3 Türkiye'de Konut Sektörü<sup>3</sup>

2021 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olmuştur. Geçtiğimiz yıl üçüncü çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre ise %26,1 gerileme gözlemlenmiştir.

2021 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, çeyreklik bazda %30,10 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış gerçekleşirken, diğer satışlarda geçen yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artış kaydedilmiştir.

Döviz kurundaki artışın da etkisiyle yabancılara yapılan satışlarda görülen artış üçüncü çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. 2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir.

Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur. Üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe göre %60,2 artış ile yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Bu satış verisi, tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

### Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	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

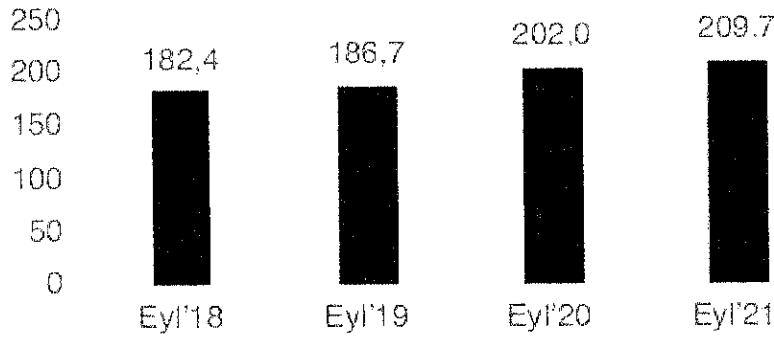
<sup>3</sup> <http://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge>

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	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
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	837.047	1.348.729	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
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3. Çeyrek Raporu

2021 yılı Ocak-Eylül döneminde 278.410 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,02 düşüş göstermiştir. Ocak-Eylül döneminde ipotekli konut satışı %179,72 azalarak 181.855 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %25,09 azalarak 287.156 olmuştur. İkinci el konut satışları da %21,16 azalarak 661.982 olarak gerçekleşmiştir.

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

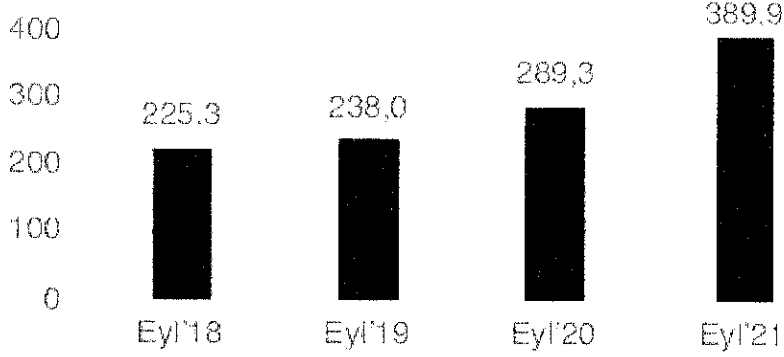


Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3. Çeyrek Raporu

*[Handwritten signature and stamp]*

*[Handwritten signature and stamp]*

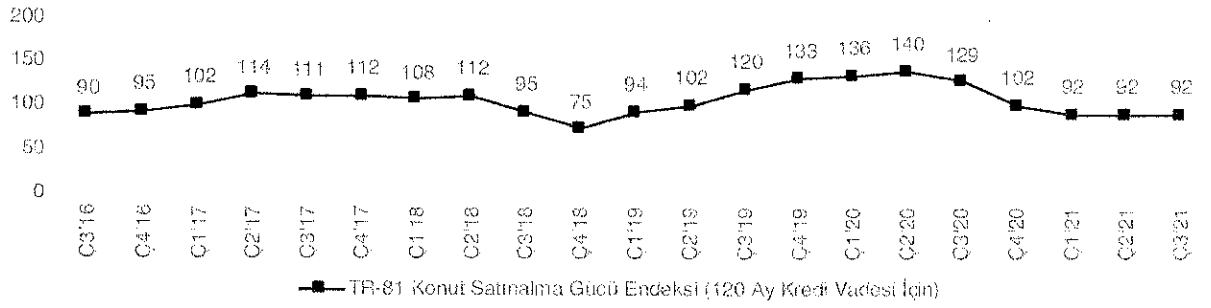
## REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3. Çeyrek Raporu

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2021 Eylül ayında, bir önceki aya göre %0,43, geçen yılın aynı dönemine göre ise %3,81 oranında fiyat artışı gerçekleşmiştir.

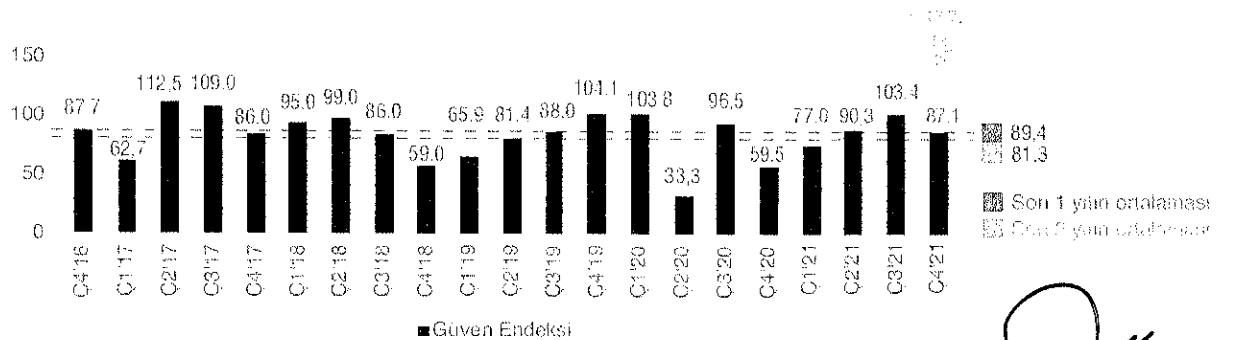
## Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3. Çeyrek Raporu

Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyrek ile aynı oranda gerçekleşirken bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %40,2 oranında azalış göstermiş olup 2021 yılı 3. çeyreğinde 92 olarak açıklanmıştır.

## Gayrimenkul Güven Endeksi



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3. Çeyrek Raporu

Handwritten signature and stamp of the GYODER organization.

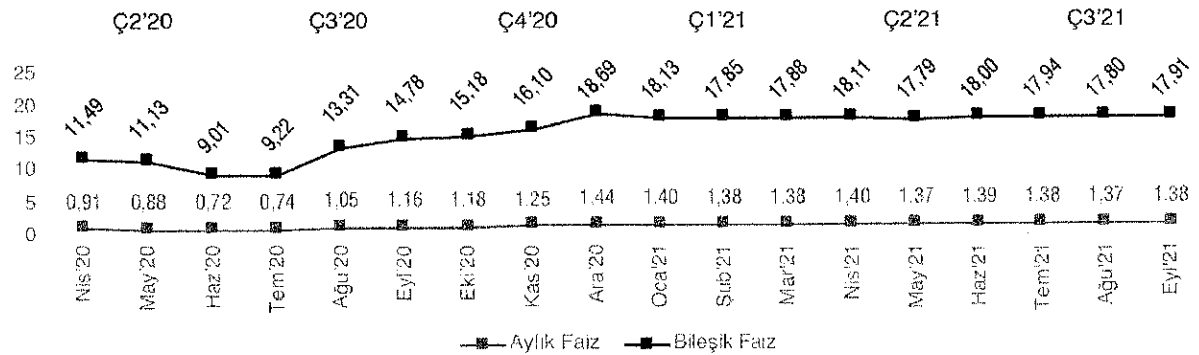
Handwritten signature and stamp of the GYODER organization.

2021'nin 3. çeyreğinde 103,4 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 82,5 açıklanırken, aynı dönemde 123,8 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 114,4 olarak açıklanmıştır. 2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonunda son bulmuştur. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayından 2021 Ekim ayına kadar %1,38 - %1,39 seviyelerinde seyretmiştir. Aynı şekilde 2021 Haziran ayı sonunda %18,00 seviyesinde seyreden yıllık faiz oranı da 2021 Ekim ayı itibarıyla %17,9 seviyesinde seyretmeye devam etmiştir.

2021 yılı Ağustos ayı sonunda konut kredisi hacmi 280,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Ağustos ayında %63,19 seviyesindeyken, 2021 yılı Ağustos ayında %61,41'e gerilemiştir. Ağustos 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,61'den %18,07'ye, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,28'den %11,84'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Ağustos ayı itibarıyla %0,28 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 725,5 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Ağustos ayında %41,7 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Ağustos 2021 itibarıyla 3,1 puan azalarak %38,6 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,908 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,2 oldu. Bu oran 2020 Ağustos ayında %22,6 seviyesindeydi.

#### Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3. Çeyrek Raporu

TÜİK verilerine göre, Türkiye genelinde toplam konut satışları, Eylül ayında 147.143 adet gözlenmiştir. İpotekli konut satışı ise aynı yılın Eylül ayı verileri, bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,55 azalarak 29.759 adet olarak gerçekleşmiştir.

Konut satışlarındaki azalma Mayıs ayında bitmiş ve Haziran ayında bir önceki aya göre %127 oranında bir artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde 2021 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %19,55 azalarak 29.759 adet olmuştur.

REIDIN Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi 2021 yılı 3. çeyrekte, geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre %7,15 artışla 103,4 olarak ölçülmüştür. REIDIN Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi ise 2021 yılı 3. Çeyrekte, geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre %10,24 artışla 112,3 olarak ölçülmüştür.

Mustafa Kemal Akın  
Etiler  
İstanbul  
Tic. Sic. No: 270917 / İzmit / T.C. MERSİS No: 080000037  
Etiler, Beşiktaş / İstanbul / T.C. MERSİS No: 080000037

Mustafa Kemal Akın  
Etiler  
İstanbul  
Tic. Sic. No: 270917 / İzmit / T.C. MERSİS No: 080000037  
Etiler, Beşiktaş / İstanbul / T.C. MERSİS No: 080000037

Türkiye İstatistik Kurumu'nun, 2021 Eylül ayına ilişkin sektörel güven endeksleri içerisinde Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi Temmuz ayındaki 86,31 seviyesinden Eylül ayında yaklaşık %6,31 artışla 91,76'ya yükselmiştir.

REIDIN Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi son açıklanan veri olan 2021 yılı 4. Çeyrekte ise geçen çeyrek dönemine göre %46,2 artışla 87,1 olarak ölçülmüştür. REIDIN Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi 2021 yılı 4. Çeyrekte, geçen çeyrek dönemine göre %18,06 artışla 111,8 olarak ölçülmüştür.

#### 7.2.1.4 Türkiye'de Ofis ve Ticari Gayrimenkul<sup>4</sup>

İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede karşın, sağlıklı çalışma alanları çözümlerinin gerekliliği gereği arzın yeniden sınıflandırılması gerekecektir. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m<sup>2</sup> olmuştur. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 64 bin m<sup>2</sup>'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %18,51 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %42,18 azalış gösterdi. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinin %84,9 yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, %7,77'si yenileme işlemleri, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %32,05'ini merkezi iş alanında (MİA) gerçekleştirmiştir. Kiralama anlaşmalarının %40,40'ını MİA dışında Anadolu Yakasında gerçekleştirirken, %27,55'ini ise MİA dışında Avrupa Yakasında kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyreğin sonunda boşluk oranı düşerek %20.85 olarak kaydedilmiştir.

2021 yılının üçüncü çeyreğinde normalleşme adımları doğrultusunda ofise dönüş sürecinin başlaması ile firmalar yeni stratejiler belirlemeye başlamışlardır. Bu süreçte, uzaktan çalışma modelinin sonucunda çalışanların şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet hissinde azalmanın gözlemlenmesi ile ofislerin varlığının önemi ön plana çıkmasındaki en önemli etkidir. Yerli yabancı birçok firma haftada 2 veya 3 gün ofise gelen hibrit çalışma modelini benimsemekte ve pandemi sonrası süreçte de kalıcı olarak bu sisteme devam etmeyi planlamaktadır. Tüm bunlara paralel, hibrit çalışma modeli ofis tasarımlarının yeniden şekillenmesini sağlamış ve sağlıklı çalışma alanı ihtiyacı, nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmıştır. Bugün gelen noktada, üretkenliğin teşvik edildiği, inovasyon, sosyalleşme ve iş birliğinin ön planda tutulduğu tasarımlar ile kurum kültürünün gelişimine katkı sağlayan ve aidiyet hissi yaratan mekanların yaratılması ofisin etkin kullanımı açısından önem arz etmektedir.

#### 7.2.1.5 Türkiye'de AVM Sektörü<sup>5</sup>

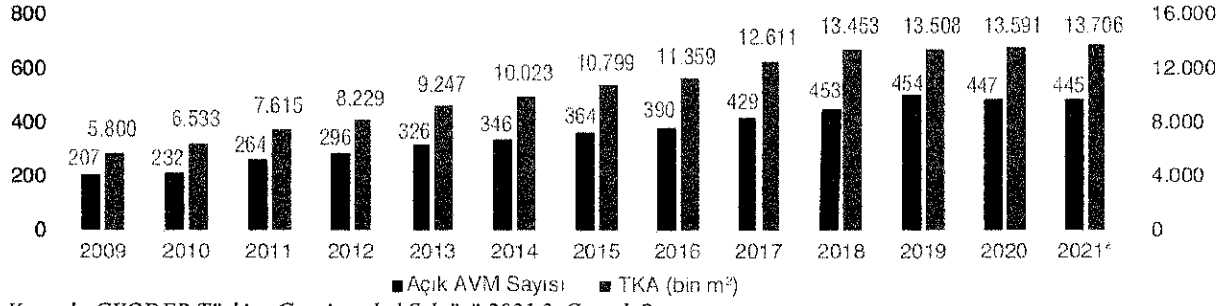
GYODER'in 2021 yılı için son açıkladığı 3. çeyrek raporuna göre, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 445, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13.706 bin m<sup>2</sup>'ye ulaştı. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %37'ini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164 m<sup>2</sup> dir.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> <http://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge>

<sup>5</sup> <http://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge>

<sup>6</sup> <http://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge>

## Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3. Çeyrek Raporu

**TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ**  
 GYODER  
 Genel Merkez: Akmerkez 33. Blok Kat: 13  
 Beşiktaş / İstanbul www.gyodyer.com.tr  
 Telefon: (90) 212 666 8871 / Faks: (90) 212 666 8877  
 E-posta: info@gyodyer.com.tr / iletisim@gyodyer.com.tr

**HİTİT**  
**HİTİT Emlak Yatırım Ortaklığı A.Ş.**  
 Koşuköy Mahallesi, Akmerkez 33. Blok Kat: 13 Beşiktaş / İST  
 Tic. Sic. No: 293665 / Mersis No: 0662 0951 7450 00  
 Ziraatçıları N. 133 037 1745





### **Esenyurt Lojistik Merkezi**

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi Esenyurt Köyü 347 Ada 10 Parselde yer alan B.A.K. İşyeri ve Arsası nitelikli ana gayrimenkulde 67.211 m<sup>2</sup> toplam alana sahip Lojistik binadan ve depolardan 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri elde edilmektedir. 30.06.2021 tarihinde sonra eren hesap döneminde 9.445.000 TL kira geliri edilmiştir. (2020: 17.581.000, 2019:14.344.000 TL, 2018:14.433.299 TL)

### **Referans Kartal Towers Projesi**

İstanbul-Kartal ilçesi 11441 ada 70 parselde bulunan 13.170 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmekte ve 451 konut ve 6 ticari üniteden oluşmaktadır. 30.06.2021 tarihinde sonra eren hesap döneminde 46.793.000 TL (2019: 170.131.000 TL) satış geliri edilmiştir.

### **Referans Kartal Kordonboyu Projesi**

İstanbul İli, Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi'nde 186 pafta 11236 ada 21 parselde bulunan 3.028,37 m<sup>2</sup> 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. 30.06.2021 tarihinde sonra eren hesap döneminde 13.094.000 TL (31 Aralık 2020: 44.682.000 TL) satış geliri edilmiştir.

### **Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi**

İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü eski 483 ada, 1 parsel no'lu, 5.713,27 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> yüzölçümü ve 483 ada 5 parsel numarası ile net parsel halini almıştır. 30.06.2021 tarihinde sonra eren hesap döneminde 1.403.000 TL ( 31 Aralık 2020: 24.122.000 TL) satış geliri edilmiştir.

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

Yoktur.

## 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:

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 1 Eylül 2005 tarihinde Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. adıyla Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in statüsü Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına ("GYO") dönüşüncüye kadar başlıca faaliyet konusu yurtiçi ve yurtdışı konut, site, iş merkezi ve benzeri tesisler yapımı ve tadilat işlerinin Türkiye ve diğer ülkelerde yapılmasıdır. 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. Mevcut durumda Şirket'in ana ortağı %53,22 oranında Kiler Holding A.Ş.'dir.

Kiler Holding'in temelleri 1983 yılında atılmıştır. Kiler Ailesinin asıl işi olan gıda perakendeciliği sektöründe ilk olarak Bakırköy ve Avcılar'da Kiler markası ile açılan süpermarketleri yıllar itibarıyla büyüterek 205 mağazaya ulaşmıştır. Perakendecilikte müşteriye sunulan Kiler ve Kilerim markalı ürünlerin üretim işine de giren Kiler Grubu, ambalajlı gıda üretimi, et ve et ürünleri üretimi, şeker, un ve unlu mamuller üretimi gibi gıda sektörünün farklı alanlarında yatırımlar gerçekleştirmiştir.

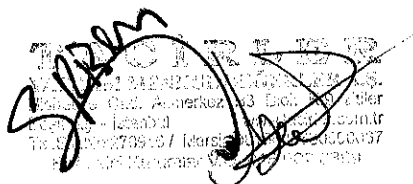
Perakendecilik ve gıda yatırımlarının yanı sıra inşaat sektöründe yapılan yatırımlar grubun gelişim dinamiğine ayrı bir hız katmıştır. Grup şirketlerinin ihtiyaç duyduğu inşaat çalışmaları ile başlayan faaliyetler, farklı ölçeklerde pek çok konut ve işyeri, alışveriş merkezi inşaatları ile devam etmiştir. Kiler çalışan ve müşteri servislerinin gerçekleştirilmesi ile taşımacılık işine giren Kiler Holding son dönemde Turizm, Enerji, Sağlık ve Hizmet sektörlerinde bazı yatırımlar yaparak bu alandaki faaliyetlerini hızlandırmıştır.

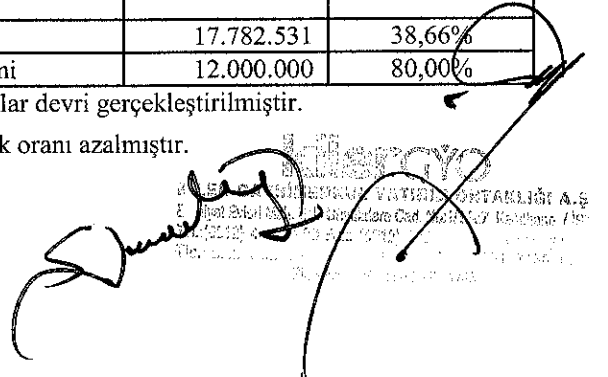
Kiler Holding A.Ş.'nin doğrudan paya sahip olduğu bağlı ortaklık, iştirak ve diğer yatırımlarına ilişkin özet tablo aşağıda sunulmuştur.

Ortağın adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı	Faaliyet Konuları Hakkında Bilgi	Sermayedeki Tutarı	Sermayedeki Payı (%)
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	329.974.283	53,22%
Beyaz Çınar Yapı İnş. Emlak Yön. Hizm. Ltd Şti.	Avm Çarşısı Yönetimi	500.000	50,00%
Biskon Yapı A.Ş.	İnşaat ve Taahhüt İşleri	32.830.000	32,83%
Bist Enerji Üretim A.Ş. (*)	Elektrik Üretimi	13.792.000	50,00%
Denge Reklam San Ve Tic. Ltd Şti.	Reklam Ve Gıda	4.680.000	60,00%
Doğu Aras Enerji Yatırımları A.Ş. (**)	Elektrik ve Enerji Yatırımları	33.500.000	50,00%
Gülkar Enerji Üretim Ve Tic. A.Ş. (*)	Elektrik Üretimi	6.640.000	80,00%
Kır Elektrik Enerjisi Toptan Satış .A.Ş.	Toptan ve Perakende Elektrik Dağıtımı	1.600.000	80,00%
Kır Savunma Sistemleri San Ve Tic. Ltd Şti. (*)	Savunma Sistemleri Geliştirilmesi	25.500	51,00%
Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.	Şeker Üretimi	17.782.531	38,66%
Nuve Elektrik Üretim A.Ş.	Elektrik Üretimi	12.000.000	80,00%

(\*) 2021 son çeyrekte Holding hisselerinin gerçek kişi ortaklar devri gerçekleştirilmiştir.

(\*\*) 2021 son çeyrekte halka arz işlemleri nedeniyle sahiplik oranı azalmıştır.

  
KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Sermaye Pazarı İşleri Genel Müdürlüğü'ne  
Tic. Sic. No: 279917 / İstanbul / 27.03.2021  
Yatırım Ortaklığı Kurumları Kanunu'na göre  
Tic. Sic. No: 279917 / İstanbul / 27.03.2021

  
KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Sermaye Pazarı İşleri Genel Müdürlüğü'ne  
Tic. Sic. No: 279917 / İstanbul / 27.03.2021  
Yatırım Ortaklığı Kurumları Kanunu'na göre  
Tic. Sic. No: 279917 / İstanbul / 27.03.2021

<b>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Bin TL)</b>	<b>Bakiyenin Kaynağını Doğuran İşlemlere İlişkin Özet Bilgi</b>	<b>12/2018</b>	<b>12/2019</b>	<b>12/2020</b>	<b>06/2021</b>
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal	Proje Maliyet Yansıtılmaları	39	--	2.656	--
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir	Proje Maliyet Yansıtılmaları	245	--	--	--
Biskon Yapı A.Ş.	Gayrimenkul Satışları	10.644	61.526	--	--
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Kütahya Sera AVM Kira Gelir Payları	--	6.357	5.097	5.197
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	Zonguldak AVM Kiralama Gelir Payları	--	4.687	7.093	7.874
Diğer ilişkili taraflar	Diğer gelirler	--	--	184	1.561
<b>Toplam:</b>		<b>10.928</b>	<b>72.570</b>	<b>15.030</b>	<b>14.632</b>

<b>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (Bin TL)</b>	<b>Bakiyenin Kaynağını Doğuran İşlemlere İlişkin Özet Bilgi</b>	<b>12/2018</b>	<b>12/2019</b>	<b>12/2020</b>	<b>06/2021</b>
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal Projesi	Proje Satış Hasılat Payları	--	2.595	--	--
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi	Proje Satış Hasılat Payları	--	2.132	2.132	--
<b>Toplam:</b>		<b>--</b>	<b>4.727</b>	<b>2.132</b>	<b>--</b>

<b>İlişkili Taraflara Verilen Avanslar (Bin TL)</b>	<b>Bakiyenin Kaynağını Doğuran İşlemlere İlişkin Özet Bilgi</b>	<b>12/2018</b>	<b>12/2019</b>	<b>12/2020</b>	<b>06/2021</b>
Nahit Kiler	Proje Hasılat Payı Avansı	13.119	--	--	--
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal	Finansman İşlemi	17	--	--	--
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	Finansman İşlemi	626	--	--	--
<b>Toplam:</b>		<b>13.762</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

<b>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Bin TL)</b>	<b>Bakiyenin Kaynağını Doğuran İşlemlere İlişkin Özet Bilgi</b>	<b>12/2018</b>	<b>12/2019</b>	<b>12/2020</b>	<b>06/2021</b>
Kiler Holding A.Ş.	Genel Yönetim Giderleri ve Proje Maliyetleri	236	167	--	1.000
Kiler Lojistik Bina Esenyurt Site Yönetimi	Genel Yönetim Giderleri	--	50	--	--

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal Projesi  
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi  
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.  
Zonguldak AVM Kiralama Gelir Payları  
Kütahya Sera AVM Kira Gelir Payları  
Genel Yönetim Giderleri ve Proje Maliyetleri  
Genel Yönetim Giderleri

Biskon Yapı A.Ş.	Proje Hakediş Bedeli	18	11.077	26.689	3.956
Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş.	Genel Yönetim Giderleri	--	--	--	--
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.	Genel Yönetim Giderleri	--	--	--	--
Diğer	Genel Yönetim Giderleri	17	--	--	122
<b>Toplam:</b>		<b>271</b>	<b>11.294</b>	<b>26.689</b>	<b>5.086</b>

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Borçlar (Bin TL)	Bakiyenin Kaynağını Doğuran İşlemlere İlişkin Özet Bilgi	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021
Kiler Holding A.Ş.	Finansman İşlemi	--	--	--	--
Nahit Kiler	Finansman İşlemi	--	578	677	--
<b>Toplam:</b>		<b>--</b>	<b>578</b>	<b>677</b>	<b>--</b>

### **Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Limited Şirketi**

Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti. 05.04.2008 tarihinde kurulmuştur. Şirketin ana faaliyet konusu yurtiçinde ve yurtdışında konut, toplu konut, site, işyeri, alışveriş merkezi vs. inşa etmek, almak, satmak, vb. işlerden ibarettir.

### **Biskon Yapı Anonim Şirketi**

Biskon Yapı Anonim Şirketi 12.11.2007 tarihinde Biskon İnşaat A.Ş. adıyla kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu yurtiçi ve yurtdışında konut, toplu konut, site, işyeri, iş merkezi, fabrika, köprü, yol, liman, havalimanı, demiryolu, santral, hidroelektrik santrali, turistik yerleri inşa etmek ve ettirmek amacıyla faaliyet göstermektedir.

### **Bist Enerji Üretim Anonim Şirketi (Bist Enerji)**

Bist Enerji Üretim A.Ş. ("Bist Enerji") 10.01.2013 tarihinde TTK hükümlerine göre İstanbul'da kurulmuştur. Bist Enerji'nin faaliyet konusu enerji üretimidir.

### **Denge Reklam Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi**

Denge Reklam Sanayi ve Ticaret Limited 08.07.2003 tarihinde kurulmuştur. Denge Reklam'ın ana faaliyet konusu elektrik reklam hizmetleri ve gıda toptan satışlarıdır.

### **Doğu Aras Enerji Yatırımları Anonim Şirketi**

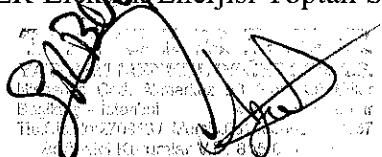
Doğu Aras Enerji Yatırımları Anonim Şirketi 16.05.2013 tarihinde kurulmuştur. Doğu Aras'ın ana faaliyet konusu elektrik enerjisi dağıtımı ve perakende veya toptan satışı vb. amaçlarla faaliyet gösteren şirketler kurmak veya iştirak edilmesidir. 28.06.2013 tarihinde Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin Aras Elektrik Dağıtım A.Ş. ve Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.'de sahip olduğu sermayenin %100 üne teşkil eden payların blok satış yöntemi ile Doğu Aras'a satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. %100 paylarına sahip olduğu Aras Edaş ve Aras Epsaş'ın paylarını 08.07.2013 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu kararları ile Doğu Aras'a devretmiştir.

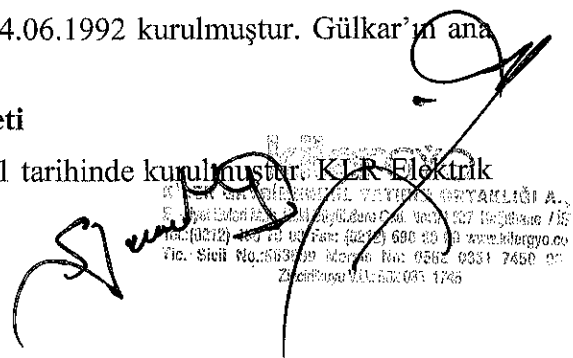
### **Gülkar Enerji Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi**

Gülkar Enerji Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi 04.06.1992 kurulmuştur. Gülkar'ın ana faaliyet konusu enerji üretimidir.

### **Klr Elektrik Enerjisi Toptan Satış Anonim Şirketi**

KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş. 10.05.2011 tarihinde kurulmuştur. KLR Elektrik





KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.  
 Genel Yönetim Hizmetleri  
 İstanbul - Beşiktaş  
 T.C. Ticaret Sicil No: 276833 / Nispetiye / İstanbul  
 Ziraat Bankası HES Hesap No: 0862 0031 7650 00

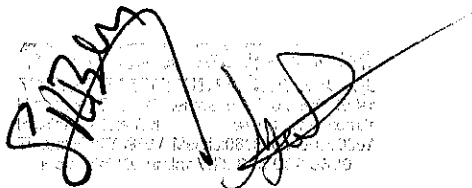


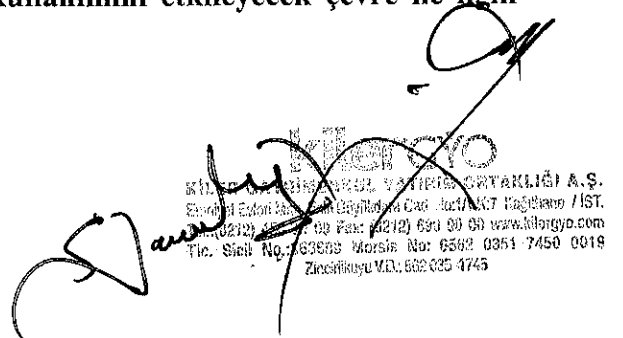
Şirketin Sahip Olduğu Stoklar							
Maddi Duran Varlık Cinsi	Cinsi	M2	Edinme Tarihi	Mevki	Net Defter Değeri (TL)	Kiraya Verildi İse Kiralayan Kişi/Kurum	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	Konut ve İşyeri	12.423	2007	İstanbul - Beylikdüzü	177.000	Stoklar	Satış Amaçlı Geliştirilen Stok
Referans Kartal Towers Projesi	Konut ve İşyeri	84.836	2016	İstanbul - Kartal	81.399.000	Stoklar	Satış Amaçlı Geliştirilen Stok
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	Konut ve İşyeri	18.230	2015	İstanbul - Kartal	5.957.000	Stoklar	Satış Amaçlı Geliştirilen Stok
Muğla İli Marmaris İlçesi Arsa	-	31.069	2020	Marmaris - Muğla	35.466.000	Stoklar	Satış Amaçlı Geliştirilen Stok
Beylikdüzü Kavaklı Arsası	Konut	6.371	2009	İstanbul - Beylikdüzü	5.132.000	Stoklar	Satış Amaçlı Geliştirilen Stok
Referans Kartal Loca Projesi	Konut ve İşyeri	77.765	2015	İstanbul - Kartal	89.520.000	Stoklar	Satış Amaçlı Geliştirilen Stok
Referans Bahçeşehir Projesi	Konut ve İşyeri	114.759	2016	İstanbul - Bahçeşehir	258.123.000	Stoklar	Satış Amaçlı Geliştirilen Stok
Referans Başakşehir	Konut ve İşyeri	47.336	2017	İstanbul - Başakşehir	191.453.000	Stoklar	Satış Amaçlı Geliştirilen Stok
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	Konut ve İşyeri	153.434	2007	İstanbul - Beylikdüzü	4.555.000	Stoklar	Satış Amaçlı Geliştirilen Stok
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	Konut ve İşyeri	174.430	2007	İstanbul - Beylikdüzü	4.545.000	Stoklar	Satış Amaçlı Geliştirilen Stok

Şirket'in, finansal kiralama yolu ile edinmiş olduğu maddi duran varlığı ve edinilmesi planlanan maddi duran varlıkları bulunmamaktadır.

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

Yoktur.



  
 ŞİRKETİN SAHİBİ VE YATIRIMCI ŞİRKETİ A.Ş.  
 Enerji Yatırımları ve İnşaat İşleri A.Ş. / Enerji Yatırımları ve İnşaat İşleri A.Ş. / Enerji Yatırımları ve İnşaat İşleri A.Ş.  
 T.C. Sicil No: 263693 Mersis No: 0502 0351 7450 0019  
 Ziraatçılık M.D. 502 035 4745

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

Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın / Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
İstanbul Sapphire Rezidans	İpotek	Albaraka Türk	Proje Finansmanı	2019	30.000.000 TL
Esenyurt Lojistik Merkezi	İpotek	Albaraka Türk	Proje Finansmanı	2020	150.000.000 TL
Esenyurt Lojistik Merkezi	İpotek	Yapı Kredi Bankası	Proje Finansmanı	2019	37.500.000 TL
Esenyurt Lojistik Merkezi	İpotek	Denizbank	Proje Finansmanı	2019	150.000.000 TL

Yukarıdaki tabloda yer alan gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkuldür. Son finansal tablo tarihinden sonra kısıtlama, aynı hak ve ipotek durumunda bir değişiklik olmamıştır.

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

2021 yılında Şirket'in aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile stoklara ilişkin SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. şirketlerinden değerlendirme hizmeti alınmıştır.

Yatırımlar	Edinildiği Yıl	Sınıflandırılması	Ekspertiz Raporu Tarih ve Nosu	Ekspertiz Değeri (TL)
İstanbul Sapphire Rezidans	2011	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	31.12.2020 - KLGYO-2010044	39.300.000
Esenyurt Lojistik Merkezi	2009	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	08.01.2021 - KLRGY-2020-00004	362.008.000
Zonguldak AVM	2017	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	31.12.2020 - KLGYO-2010045	130.898.000
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	2007	Stoklar	31.12.2020 - KLGYO-2010049	2.838.000
Referans Kartal Towers Projesi	2016	Stoklar	08.01.2021 - KLRGY-2020-00003	252.693.000
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	2015	Stoklar	08.01.2021 - KLRGY-2020-00006	19.935.000
Muğla İli Marmaris İlçesi Arsa	2020	Stoklar	23.02.2021 - KLGYO- 2102042	38.000.000
Beylikdüzü Kavaklı Arsası	2009	Stoklar	31.12.2020 - KLGYO-2010050	14.288.000
Referans Kartal Loca Projesi	2015	Stoklar	08.01.2021 - KLRGY-2020-00007	169.730.000



Referans Bahçeşehir Projesi	2016	Stoklar	31.12.2020 - KLGYO-2010046	224.035.020
Referans Başakşehir	2017	Stoklar	08.01.2021 - KLRGY-2020-00005	121.211.000
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	2007	Stoklar	31.12.2020 - KLGYO-2010048	79.753.822
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	2007	Stoklar	31.12.2020 - KLGYO-2010047	167.259.514

## 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 Madi Olmayan Duran Varlıklar (Bin TL)	2018/12	2019/12	2020/12	2021/06
Patent ve Yazılım Bedeli	16	9	7	1

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

Yoktur.

*(Handwritten signature and stamp)*

*(Handwritten signature and stamp)*

**KLEEN ÇAYIRCI MENKUL DEĞERLER ORTAKLIĞI A.Ş.**  
 Enerjiyat Bulvarı No: 10 Kat: 10/107 Başakşehir / İST.  
 Tic Sic No: 274999 / Şişli No: 274999 / Mersis No: 0802 0001 7459 0019  
 Ziraatçıyolu/11 Kat:035 1365







Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı Şeker Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş.<sup>7</sup> paylarının %50'si Şirket aktifinde yer almaktadır. Söz konusu şirketin payları bilançoda özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar hesabında takip edilmekte olup, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar; bilançoda, maliyetlerine Şirket'in iştirakin net varlıklarındaki payına alım sonrası değişikliklerin eklenmesi ve herhangi bir değer düşüklüğü varsa bununla ilgili karşılığın düşülmesiyle gösterilmektedir. Buna istinaden 2019 yılı, 2020 yılı ve 2021 yılı altı aylık dönemde ise önemli bir değişim göstermemiştir.

#### KAYNAKLAR:

Şirket'in toplam kısa vadeli yükümlülükleri, 2018 yılında 634 milyon TL, 2019 yılında 578,3 milyon TL, 2020 yılında 604 milyon TL ve 2021 yılının ilk altı aylık periyodunda 929 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in 2018 yılında 93,9 milyon TL olan kısa vadeli banka kredileri 2019 yılında 1,7 milyon TL'ye gerilemiştir. Şirket, 2020 yılı ikinci yarısında yapılan sermaye artışı ile birlikte finansal yükümlülük toplam pozisyonunu azaltmayı planlamıştır. Bu anlamda işletme sermayesi finansmanı amacıyla kullanılan kısa vadeli banka kredileri 2020 yılı içinde kapatılmış olup bu durum 2021 yılı ilk altı aylık dönem sonu itibarıyla da kısa vadeli banka kredisi bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, 2019 yılının son günlerinde Şirket'in finansman yükünün azaltılması amacıyla Şirket portföyünde yer alan İstanbul Sapphire AVM ve Ankara Dışkapı'da yer alan gayrimenkuller kredi borçlarına karşılık belirli iskonto oranı ile 619 milyon TL'ye muhtelif bankalara varlık borç takas/mahsup işlemiyle satılmıştır. Buna istinaden Şirketimizin 2019 yılında toplam 583 milyon TL'lik finansman yükü kapatılmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin para birimi cinsinden dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir.

("Bin TL")	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021
<b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>				
Banka kredileri				
- Türk Lirası	75.869	--	--	--
- ABD Doları	18.013	--	--	--
- Avro	--	1.731	--	--
Finansal kiralama borçları				
- Türk Lirası	--	--	--	--
- ABD Doları	--	--	--	--
- Avro	--	--	--	--
	<b>93.882</b>	<b>1.731</b>	--	--

Şirket'in uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları 2018 yılındaki 207,9 milyon TL'den 2019 yılında 73,7 milyon TL'ye gerilemiştir. Şirket, 2020 yılı ikinci yarısında yapılan sermaye artışı ile birlikte hedeflediği güçlü özkaynak politikası doğrultusunda vadesi gelen kredilerini kapatmayı tercih ederek, finansal borçlarını 2020 yılı ve 2021 altıncı ay sonu itibarıyla azaltmıştır.

<sup>7</sup> Söz konusu şirketin aktifinde Kütahya'da bulunan Sera AVM bulunmaktadır.

Banka kredileri ve finansal kiralama borçlarının para birimleri bazında dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir.

("Bin TL")	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>				
Banka kredileri				
- Türk Lirası	120.759	47.972	32.298	25.295
- ABD Doları	85.518	24.403	--	--
- Avro	434	1.070	--	--
Finansal kiralama borçları				
- Türk Lirası	1.211	250	2.180	2.271
- ABD Doları	--	--	--	--
- Avro	--	--	--	--
	<b>207.922</b>	<b>73.695</b>	<b>34.478</b>	<b>27.566</b>

Şirket'in uzun vadeli borçlanmaları ise 2018 yılında 368,9 milyon TL olurken 2019 ve 2020 yıl sonlarında bu yükümlülükler, sırasıyla 87,7 ve 18,9 milyon TL'ye gerilemiştir. 2021 yılının ilk altı aylık periyodunda ise aynı kalem 9,2 milyon TL'ye düşmüştür. Uzun vadeli borçlanmaların banka kredileri ve finansal kiralama borçları olarak para birimi bazında ayrıştırılmış tablosu aşağıdaki gibidir.

("Bin TL")	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021
<b>Uzun vadeli borçlanmalar</b>				
Banka kredileri				
- Türk Lirası	160.729	80.840	18.883	9.135
- ABD Doları	208.224	4.406	--	--
- Avro	--	2.448	--	--
Finansal kiralama borçları				
- Türk Lirası	--	--	--	153
- ABD Doları	--	--	--	--
- Avro	--	--	--	--
	<b>368.953</b>	<b>87.694</b>	<b>18.883</b>	<b>9.288</b>

Şirket'in tamamlanmış ve yapım aşamasındaki inşaat projelerinin satışı için aldığı avanslar ve henüz teslim etmediği ve faturasını kestiği inşaat proje satışlarından oluşan ertelenmiş gelirleri 2018 yılında 325,2 milyon TL, 2019 yılında 476 milyon TL, 2021 yılında 502,2 milyon TL ve süreçleri hızlanan inşaat projeleri ile birlikte 2021 yılı altı aylık dönemde 856,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Ertelenmiş gelirler ("Bin TL")	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021
Kısa vadeli	318.667	465.182	502.291	856.372
Uzun vadeli	6.544	10.893	--	--
	<b>325.211</b>	<b>476.075</b>	<b>502.291</b>	<b>856.372</b>

*[Handwritten signature]*  
**İNŞAAT**  
 GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
 İZMİR  
 T.C. İZMİR İL MÜHÜRÜ  
 T.C. İZMİR İL MÜHÜRÜ  
 T.C. İZMİR İL MÜHÜRÜ

*[Handwritten signature]*  
**İNŞAAT**  
 GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
 İZMİR  
 T.C. İZMİR İL MÜHÜRÜ  
 T.C. İZMİR İL MÜHÜRÜ  
 T.C. İZMİR İL MÜHÜRÜ

## Özkaynaklar:

2018 yılında 1.177 milyon TL, 2019 yılında 729,6 milyon TL, 2020 yılında 1.214,7 milyon TL ve 2021 yılı altı aylık dönemde 1.248 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynaklardaki gerilemede 2019 yılında özellikle Sapphire AVM ve Sapphire Rezidans kaynaklı satışların maliyeti kaleminde meydana gelen artış nedeni olarak 447,6 milyon TL net dönem zararının elde edilmiş olmasının önemli bir etkisi bulunmaktadır.

Oranlar	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021
Cari Oran	1,49	1,36	1,96	1,65
Asit Test Oranı	0,83	0,60	0,90	0,86
Nakit Oranı	0,01	0,08	0,71	0,15
Özsermaye Karlılık Oranı	0,12	(0,61)	(0,01)	0,03
Toplam Borç Oranı (Finansal Kaldıraç)	0,46	0,48	0,34	0,43
Uzun Vadeli Borç/Yükümlülük Oranı	0,37	0,15	0,05	0,03

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kaleminde 2020 yıl sonu sermaye artışı ile birlikte, nakit oran önceki yıllara göre ciddi artış göstermiş, ancak daha sonra vadesi 3 aydan uzun olacak şekilde bağlanan yatırım tutarları nedeniyle nakit oran düşüş göstermiş gibi gözükülmektedir. Finansal yatırımlarda Şirket'in 3 aydan uzun vadeli yatırım yapmış olduğu katılım fonları ve kira sertifikaları bulunmaktadır. Finansal yatırımlardaki tutar dikkate alındığında, 2021 ilk altı ay sonu itibarıyla, nakit oran 0,62 olarak hesaplanacaktır.

## 10.2. Faaliyet sonuçları:

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

(Rakamlar Bin TL olarak sunulmuştur)

Sürdürülen faaliyetler	12/2018	12/2019	12/2020	06/2020	06/2021
Hasılat	101.398	747.299	269.034	115.625	71.841
Satışların maliyeti (-)	(73.444)	(1.030.232)	(217.043)	(58.913)	(50.949)
<b>Brüt kar / (zarar)</b>	<b>27.954</b>	<b>(282.933)</b>	<b>51.991</b>	<b>56.712</b>	<b>20.892</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(2.607)	(1.201)	(5.616)	(4.999)	(1.167)
Genel yönetim giderleri (-)	(7.419)	(15.129)	(12.872)	(5.919)	(16.241)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	155.869	52.415	33.132	--	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	126.055	102.669	6.882	3.497	7.328
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(9.755)	(9.177)	(8.120)	(4.820)	(10.566)
<b>Faaliyet karı / (zararı)</b>	<b>290.097</b>	<b>(153.356)</b>	<b>65.397</b>	<b>44.471</b>	<b>246</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	22.270	1.064	2.854	915	(4.358)
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)</b>	<b>312.367</b>	<b>(152.292)</b>	<b>68.251</b>	<b>45.386</b>	<b>(4.112)</b>
Finansman gelirleri	7.684	9.463	9.103	610	45.155
Finansman giderleri (-)	(175.820)	(304.809)	(90.264)	(50.699)	(7.585)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)</b>	<b>144.231</b>	<b>(447.638)</b>	<b>(12.910)</b>	<b>(4.703)</b>	<b>33.458</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)</b>	--	--	--	--	--
Dönem vergi gideri (-)	--	--	--	--	--
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	--	--	--	--	--
<b>Net dönem karı / (zararı)</b>	<b>144.231</b>	<b>(447.638)</b>	<b>(12.910)</b>	<b>(4.703)</b>	<b>33.458</b>
<b>Paybaşına kazanç</b>	<b>1,16</b>	<b>(3,61)</b>	<b>(0,02)</b>	<b>(0,04)</b>	<b>0,05</b>

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Sok. No: 51 Kat: 5  
34398 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270947 / Mersis No: 08070032709470001  
E-posta: bilgi@korgyn.com.tr





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

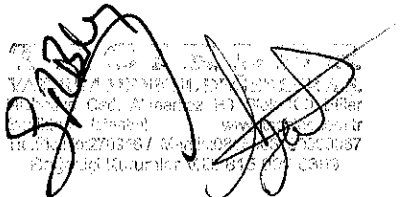
Net Satışlar (TL)	12/2018	%	12/2019	%	12/2020	%	06/2021	%
Satışlar								
Projelerden satışlar	77.246.261	76,18	728.380.000	97,47	239.030.000	88,85	61.290.000	85,31
Kira Gelirleri								
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira gelirleri	23.929.260	23,60	18.716.000	2,50	28.346.000	10,54	10.402.000	14,48
<b>Diğer Gelirler</b>	222.507	0,22	203.000	0,03	1.658.000	0,62	149.000	0,21
<b>Toplam</b>	<b>101.398.028</b>	<b>100,00</b>	<b>747.299.000</b>	<b>100,00</b>	<b>269.034.000</b>	<b>100,00</b>	<b>71.841.000</b>	<b>100,00</b>

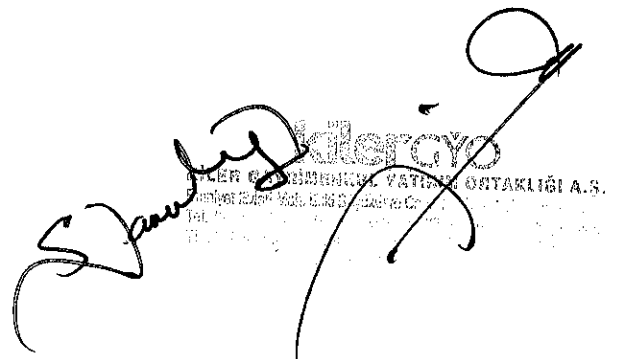
Şirket'in satışlarını gerçekleştirdiği projelerden satış gelirleri ve ayrıca kira gelirleri bulunmaktadır. Ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkullerinin bazılarında da kira gelirleri elde etmektedir. 2019 yılında 2018 yılına kıyasla gözlenen %637 oranındaki hasılat artışı Şirket'in bankalar nezdindeki kredi bakiyesinin Sapphire AVM/Rezidans ve Ankara Dışkapı'da sahip olduğu gayrimenkulleri kullanarak varlık borç takas/mahsup işlemiyle önemli ölçüde kapatılması suretiyle yapılan satışlardan kaynaklanmaktadır

2021 yılı altı aylık dönemde 2020 yılının aynı dönemine göre %57 azalışla 71 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Proje teslimleri ve tapu devirleri henüz tamamlanmayan Bahçeşehir (TMS uyarınca 2022 ilk yarısında gelir yazılabilmesi öngörülmektedir) ve Başakşehir projelerinde müşterilerden yapılan tahsilatlar, henüz hasılat kriterini karşılamadığı için etkisini takip eden dönemlerde gösterecektir. Benzer şekilde Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara-4) kapsamında başlanan teslimat ve tapu devirlerine ilişkin hasılat karşılığı arsa satış geliri kayıtlara 30 Eylül 2021 tarihli finansal tablolarda alınmıştır.

Takip eden ancak bağımsız denetimden geçmemiş Şirket gelir tablosunda yansıtılmaya başlanan bahse konu proje hasılatları aşağıda sunulmuştur:

Projeler (bin TL)	2021 3. Çeyrekte Gerçekleşen Hasılat
Referans Başakşehir	199.458
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	172.501
	<b>371.959</b>







kazanç/kayıpları				
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18.093	18.093	18.093	18.093
Geçmiş yıllar zararları	764.452	908.683	461.045	448.135
Net dönem karı / (zararı)	144.231	(447.638)	(12.910)	33.458
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>2.187.068</b>	<b>1.406.889</b>	<b>1.852.128</b>	<b>2.201.186</b>
<b>Net Borçluluk Durumu</b>	<b>2018/12</b>	<b>2019/12</b>	<b>2020/12</b>	<b>2021/06</b>
<b>A. Nakit</b>	5.188	44.439	428.371	141.056
<b>B. Nakit Benzerleri</b>	--	--	--	431.284
<b>C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar</b>	--	--	--	--
<b>D. Likidite (A+B+C)</b>	<b>5.188</b>	<b>44.439</b>	<b>428.371</b>	<b>572.340</b>
<b>E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar</b>	--	--	--	--
<b>F. Kısa Vadeli Banka Kredileri</b>	93.882	1.731	--	--
<b>G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı</b>	207.922	73.695	34.478	27.566
<b>H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar</b>	--	--	--	--
<b>I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)</b>	<b>301.804</b>	<b>75.426</b>	<b>34.478</b>	<b>27.566</b>
<b>J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)</b>	<b>296.616</b>	<b>30.987</b>	<b>(393.893)</b>	<b>(544.774)</b>
<b>K. Uzun Vadeli Banka Kredileri</b>	368.953	87.694	18.883	9.288
<b>L. Tahviller</b>	--	--	--	--
<b>M. Diğer Uzun Vadeli Krediler</b>	--	--	--	--
<b>N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)</b>	<b>368.953</b>	<b>87.694</b>	<b>18.883</b>	<b>9.288</b>
<b>O. Net Finansal Borçluluk (J+N)</b>	<b>665.569</b>	<b>118.681</b>	<b>(375.010)</b>	<b>(535.486)</b>

Şirket, 2020 yılı ikinci yarısında yapılan sermaye artışı ile birlikte hedeflediği güçlü öz kaynak politikası doğrultusunda vadesi gelen kredilerini kapatmayı tercih ederek, finansal borçlarını 2020 yılı ve 2021 altıncı ay sonu itibarıyla önemli ölçüde azaltmıştır. Bu politikanın da Şirket'in net finansal borçluluk yapısına olumlu katkısı olmuştur.

Şirket'in dolaylı ve şarta bağlı bir yükümlülüğü bulunmamaktadır.

## 11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

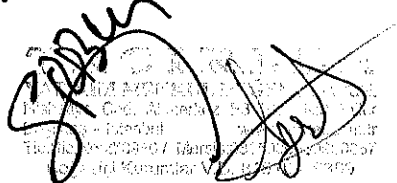
### 11.1. İşletme Sermayesi Beyanı

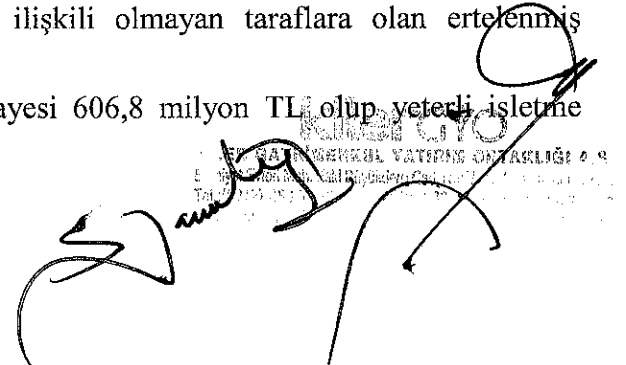
Şirketin net işletme sermayesi (Dönen Varlıklar – Kısa vadeli yükümlülükler) şeklinde hesaplanmakta olup, 30.06.2021, 31.12.2020, 31.12.2019 ve 31.12.2018 yıllık hesap dönemleri finansal tablolarına göre net işletme sermayesi tutarları aşağıda yer verilmektedir.

(Bin TL)-Açıklama/Dönem	2018/12	2019/12	2020/12	2021/06
Dönen varlıklar	941.654	786.032	1.183.071	1.535.892
Kısa vadeli yükümlülükler	633.992	578.330	604.027	929.068
<b>Net İşletme Sermayesi</b>	<b>307.662</b>	<b>207.702</b>	<b>579.044</b>	<b>606.824</b>

Şirket'in mevcut durum itibarıyla 2021 yılı ilk altı aylık bilançosuna göre aktif toplamı 2.201 milyon TL'dir. Bunun 1.535,9 milyon TL'lik kısmı dönen varlıklardan oluşmaktadır. Dönen varlıklar içerisinde nakit ve nakit benzerleri, vadesi 3 ayı aşan ve finansal yatırımlar altında takip edilen tutarlar dahil 572,3 milyon TL, kısa vadeli ticari alacaklar ile stokların toplamı ise 898 milyon TL'dir. Şirket'in aynı tarih itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin toplamı 929 milyon TL olup, bunun 27,5 milyon TL'lik kısmı kısa vadeli banka kredileri ile uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarının toplamından, 38,7 milyon TL'lik kısmı ticari borçlardan ve 856,4 milyon TL'lik kısmı ise ilişkili olmayan taraflara olan ertelenmiş gelirlerden kaynaklanmaktadır.

30.06.2021 itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi 606,8 milyon TL olup yeterli işletme sermayesine sahiptir.





## 12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

2020 yılında COVID 19 pandemisinin etkisi ile sadece Türkiye’de değil tüm dünyada ofis pazarları ve kiralama faaliyetlerinde önemli daralmalar yaşanmış olmakla birlikte 2021 yılın son çeyreğinde gelindiğinde tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de gayrimenkul sektör talebinde bir iyileşme görülmeye başlamıştır. 2021 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl üçüncü çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %26,1 gerileme gözlemlenmiştir.

İlk satışlarda toplam satışlarla benzer şekilde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş ve 119.278 adet konut ilk defa satılmıştır. İkinci el satışlarda da bir önceki çeyreğe göre %37,0 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme görülmüş olup üçüncü çeyrekte 277.050 adet ikinci el konut el değiştirmiştir.

Konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.647 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.<sup>8</sup>

Önümüzdeki 2022 yılında ise alışveriş merkezi yatırımcıları açısından ana gündemin AVM'lerin mümkün olan en sağlıklı ve dolu bir şekilde devamlılığının sağlanmasının ve borçların yeniden yapılandırılması olması beklenmektedir. AVM'lerin alan kullanımı noktalarının gözden geçirilmesi ve atıl alanların şehir içi dağıtım merkezi, çalışma alanı, eğitim kurumu ve farklı eğlence konseptleriyle alternatif kullanımlara adapte edilmesi beklenmektedir.

Benzer şekilde 2022 yılı için ofis piyasasının geleneksel gelişiminden ziyade trend gelişimi bazında dönüşüm yaşaması beklenmektedir. Firmaların yeni ofis alanı tercihlerinde çalışanların daha çok metro gibi toplu taşımayı tercih etmeye başlamaları ile birlikte metro hattına yakın olan konumlara öncelik verme eğilimi öne çıkmaktadır. Uluslararası kiracılar başta olmak üzere kiracılar ofis binası seçiminde sürdürülebilirlik konsepti ve çevresel politikalara daha fazla dikkat etmektedir.

İstanbul ofis pazarının önümüzdeki yıllarda aşağıdaki hususlar çerçevesinde şekillenmesi beklenmektedir

- Uzaktan çalışmanın yeni normal haline gelmesiyle uydu ofis konseptinin önümüzdeki aylarda özellikle hazır ofislerde hayata geçirilmesi beklenmektedir.

<sup>8</sup> GYODER - Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3. Çeyrek Raporu - Sayfa 69

- Geçtiğimiz yıllarda yavaşlayan ve salgın döneminde durma noktasına gelen yabancı şirketlerin sektöre yeniden geri dönmelerinin hızlanacağı düşünülmektedir, burada TL'nin değer kaybetmesi nedeniyle daha ucuz piyasa fiyatlarının yanı sıra yeni inşa edilen A sınıfı ofis stokları yanında kalifiye işgücüne ulaşmada sorun olmaması da şirketlerin dikkatini yeniden İstanbul'a yönelmesinde önemli bir rol oynaması beklenmektedir.

- Covid-19 aşılama süreci ile salgının kontrol altına alınmaya başlaması ile şirketlerin organizasyonel dönüşümlerini hızlandıracağı ve ofis ihtiyaçlarını daha doğru belirleyecekleri öngörülmektedir. Bu doğrultuda kiralama işlem hacminin önümüzdeki yıl artacağı tahmin edilmektedir.

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

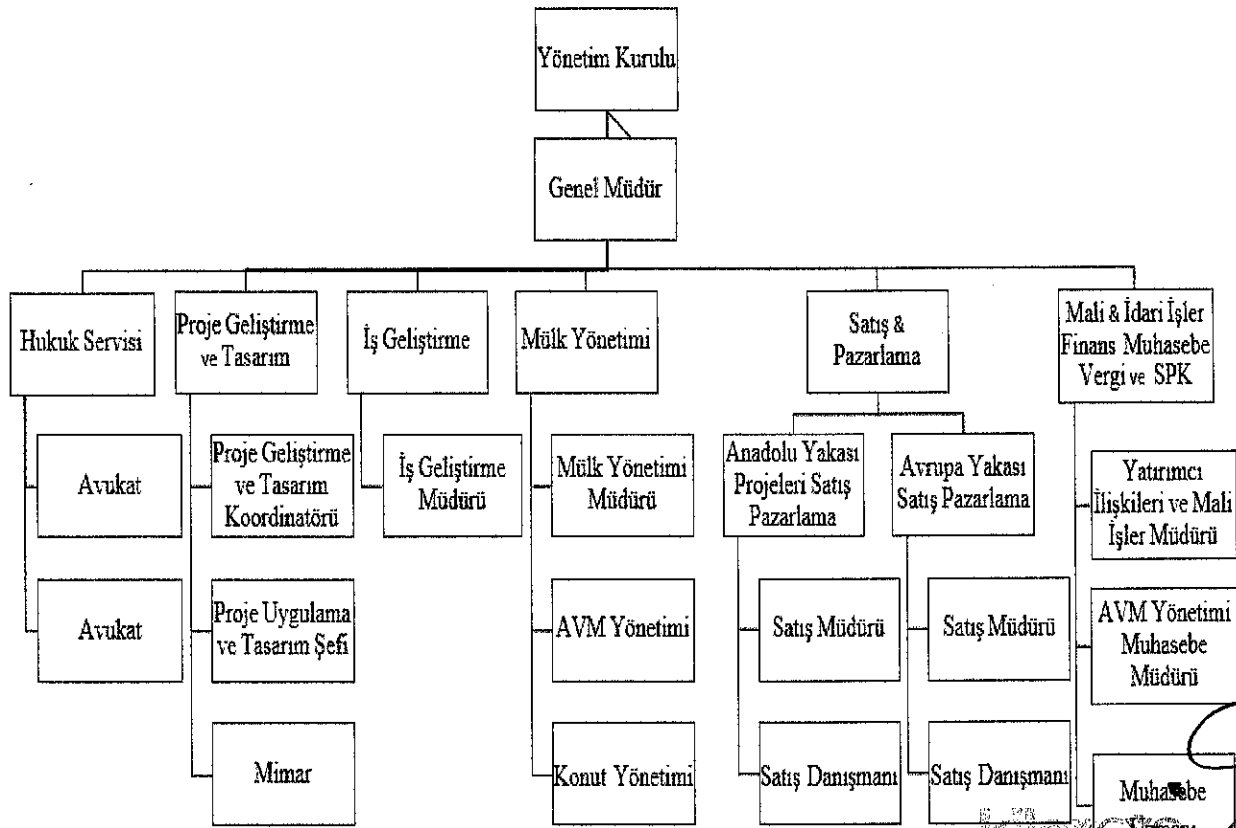
İşbu izahnamenin 5 nolu bölümündeki “İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler”, “İhraççının İçinde Bulunduğu Riskler”, “İhraç Edilecek Paylara İlişkin Riskler” ve “Diğer Riskler” ana başlıkları altında detaylandırılan riskler, belirsizlikler ve olaylarla ilgili 12.1 nolu bölümde bahsedilen hususlar dışında faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

### 13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

YOKTUR.

### 14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

#### 14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



*[Handwritten signature]*

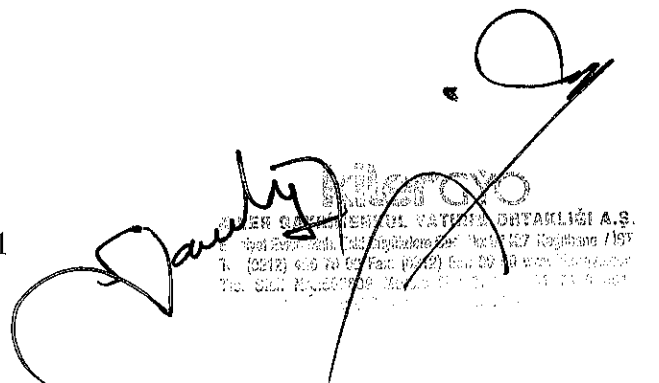
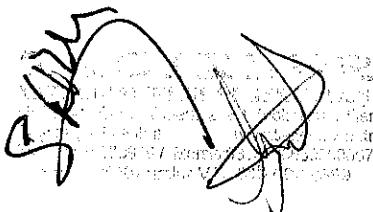
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## 14.2. İdari yapı:

### 14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Nahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkanı	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyetevleri Mahallesi, No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkanı	6 Ay / 2,5 Yıl	141.721,37	0,11
Vahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyetevleri Mahallesi, No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	6 Ay / 2,5 Yıl	141.714,29	0,11
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Üyesi	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyetevleri Mahallesi, No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi	6 Ay / 2,5 Yıl	141.714,29	0,11
Kiler Holding A.Ş. (Temsilen Sezai Şaklaroğlu)	Yönetim Kurulu Üyesi	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyetevleri Mahallesi, No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	-	6 Ay / 2,5 Yıl	-	-
Mustafa Kulu	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyetevleri Mahallesi, No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız	6 Ay / 2,5 Yıl	-	-
Mehmet Ballıbaba	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyetevleri Mahallesi, No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	-	6 Ay / 2,5 Yıl	-	-



SEZAI ŞAKLAROĞLU  
KILER HOLDİNG MENKUL DEĞERLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Eski Büyükdere Caddesi, Emniyetevleri Mahallesi, No:1/1 Kat:7 Kağıthane /İST  
T: (0212) 410 70 00 Fax: (0212) 410 70 00 www.kilerholding.com.tr  
Yatırımcıların Bilgilendirilmesi İçin







## MUSTAFA KULU -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

30.06.2021 tarihinde 3 yıl süre ile ve 3.yılın sonunda yapılacak ilk Genel Kurul'a Kadar görev yapmak üzere 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.

## MEHMET BALLIBABA -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

30.06.2021 tarihinde 3 yıl süre ile ve 3.yılın sonunda yapılacak ilk Genel Kurul'a Kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

1968 doğumlu olan Mehmet Ballıbaba, Bogaziçi Üniversitesi, Fen Edebiyat Fakültesi Matematik Bölümü mezunudur. Ayrıca İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Uluslararası Yönetim Sertifika sahibidir. İş hayatına Doğuş Holding A.Ş.'de Bütçe, Planlama ve İş Geliştirme Grup Başkanlığı'nda başlayan Ballıbaba, Garanti Yatırım A.Ş 'de Kurumsal Finansman Yönetmeni, Tansaş A.Ş.'de Finansal Kontrol Direktörü, TÜVTURK'de Finansal Kontrol ve CEO Ofisi Direktörlüğü yapmıştır. Kiler Alışveriş A.Ş., Tiryaki Agro A.Ş., Vakko A.Ş. ve Akyürek Holding A.Ş.'de CFO ve İcra Kurulu ve Komite Üyeliğini yürüten Ballıbaba, 2016 yılından itibaren kurucu ortağı olduğu Vosis Ltd. bünyesinde danışmanlık hizmeti vermektedir. İyi derecede İngilizce bilen Ballıbaba, evlidir ve iki çocuk babasıdır.

## GÖKHAN YILDIZ - GENEL MÜDÜR

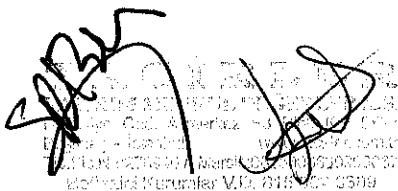
1997 yılında başladığı İstanbul Teknik Üniversitesi'nde inşaat mühendisliği öğrenimi gördüğü süre içerisinde ve Üniversite Öğrenci Konseyi Başkanlığı, Avrupa İnşaat Mühendisliği Öğrencileri Birliği (IACES) Birinci Başkan Yardımcılığı görevlerinde bulundu ve Amerika Birleşik Devletleri İnşaat Mühendisleri Derneği'nin (ASCE) Türkiye'nin İlk Öğrenci Bölümü'nü kurdu.

İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 2001 yılında mezun olduktan sonra, Zemin Mekaniği ve Temel Mühendisliği alanında Prof. Dr. Ahmet Sağlamer'in asistanı olarak yüksek lisans eğitimi aldı.

Profesyonel iş hayatına saha çalışmalarıyla başladı, ardından Moskova'da ENKA'da çalışma fırsatı bularak, 3 buçuk yıl süre içerisinde Kalite Güvence ve Kalite Kontrol (QA / QC) Müdürü pozisyonunda Moskova'daki şantiyelerin kalite yönetimi ve iç denetimini yapmakla görevlendirildi. Bu deneyim sayesinde ISO 9001 denetçi sertifikası aldı ve uluslararası bir şirkette üretim ve denetim sistemlerinin kurulması ve süreç iyileştirme uygulamaları açısından önemli tecrübeler kazanmıştır.

Daha sonra 2008 yılından itibaren 3,5 yıl boyunca o dönemde Başbakanlığa bağlı TMSF'de sorumlu olduğu grupta tüm davaların savunulması ve gayrimenkullerin geliştirilmesinden sorumlu olarak görev yaptı. Bu süreçte tüm gayrimenkullerin değerlerinin korunmasına ve iyileştirilmesine katkıda bulundu. Eş zamanlı olarak da İstanbul adliyelerinde yüzlerce kamulaştırma bedeli davasında yetkili bilirkişilik yapmıştır.

2013 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen gayrimenkul değerlendirme ekspertizliği sınavlarını kazanarak lisans almaya hak kazanmıştır.

  
MUSTAFA KULU  
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi  
T.C. Sivil Havacılık Bakanlığı  
Mühür No: 0115 000 0000  
Mühür No: 0115 000 0000

2012 yılı boyunca Suryapı'da İş Geliştirme Müdürü olarak çalıştı. 1 Ocak 2013'ten 1 Mayıs 2021 tarihine kadar Dap Yapı'da Genel Müdür Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyesi pozisyonunda yetkili ve sorumlu kişi sıfatıyla yurtiçinde ve yurtdışında gayrimenkul geliştirme süreçleri, yatırımların ve resmi makamlarla olan ilişkileri yönetmiştir. 1 Mayıs 2021 tarihinden itibaren Kiler GYO A.Ş.'de Genel Müdürlük görevini yürütmektedir.

Evlü ve 2 çocuk sahibidir. İyi derecede İngilizce bilmektedir.

### **MURAT KISAALIOĞLU – PROJE GELİŞTİRME VE TASARIM KOORDİNATÖRÜ**

1977 doğumlu olan Murat Kısaalıoğlu 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, Körfez GYO 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.

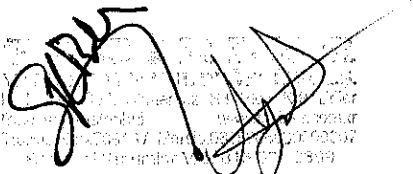
### **AHMET İMİR – MALİ İŞLER VE YATIRIMCI İLİŞKİLERİ MÜDÜRÜ**

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 işlem gören üretim, perakende, tekstil ve medya sektörlerindeki halka açık firmaların Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri 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 İlişkileri Müdürlüğü görevini ve Aras Elektrik Dağıtım A.Ş.'de Yönetim Kurul Üyesi görevini yürütmektedir.

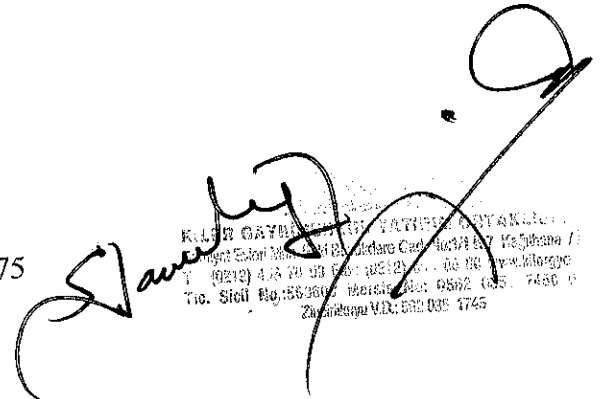
### **DOĞAN TOLGA ÖZDEMİR – İŞ GELİŞTİRME MÜDÜRÜ**

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.

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

  
KILER GYO A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Kiler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı  
Etiler Maslak Kat:14 No:92 Kat:14 No:92 Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sicil No: 279143 / Mersis No: 0807003199000010  
Sicil Sicil No: 279143 / Mersis No: 0807003199000010

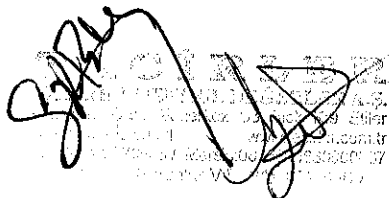
75

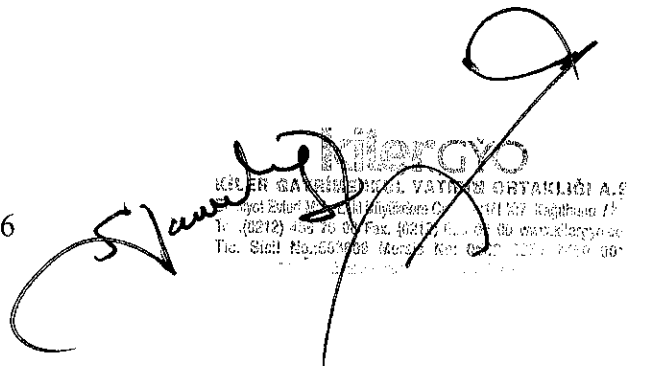
  
KILER GYO A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Kiler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı  
Etiler Maslak Kat:14 No:92 Kat:14 No:92 Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sicil No: 279143 / Mersis No: 0807003199000010  
Sicil Sicil No: 279143 / Mersis No: 0807003199000010

## NAHİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKANI

Firma	Grup İçi/Dışı	Görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Kiler Holding A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	213.469.934,67	32,84
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	45.000.000,00	15
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	141.721,37	0,11
KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	100.000,00	5
Gülkar Enerji Üretim ve Tic. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir (*)	415.000,00	5
Nuve Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	1.050.000,00	7
Bist Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir (*)	862.000,00	5
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşl. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmektedir	-	-
Bağcı Sebze Meyve Tar.Ür.Su Ür. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmektedir (*)	44.333,33	2,53
Denge Reklam San ve Tic. Ltd Şti	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	1.560.000,00	20
Kbc Gıda San ve Tic. Ltd İhs	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	966.355,00	28,85
Klr Savunma Hizmetleri San. Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	İntaş Maden Yatırımları Tic. Ltd Şti. Temsilen Şirket Müdürü	Devam Etmektedir	-	-
Klr İnşaat Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Müdürler Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	3.333.400,00	33,33
Lila Turizm Ticaret Ve İnşaat Ltd.Şti.	Grup İçi	KLR İnşaat'ı Temsilen Yetkili – Müdürler Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	-	-
Beyaz Çınar Yapı İnş. Eml. Yön.Hiz.Ltd.Şti.	Grup İçi	Kiler Holding'I Temsilen Yetkili	Devam Etmektedir	-	-
İntaş Maden Yatırımları Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Şirket Müdürü	Devam Etmektedir	350.000,00	33,33

(\*) Kasım 2021 tarihi itibariyle ortaklığı sona ermiştir.





KILER GYO  
KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
İçişleri Bakanlığı Yatırım Ortaklığı Kurumu  
Tic. Sicil No: 271180 / Şişli / İstanbul / T.C.  
Tic. Sicil No: 271180 / Şişli / İstanbul / T.C.

## VAHİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI

Firma	Grup İçi/Dışı	Görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Kütahya Şeker Fabrikaları A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	45.000.000,00	17
Gülkar Enerji Üretim ve Tic. A.Ş.	Grup İçi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir (*)	415.000,00	5
Nuve Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	150.000,00	1
KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Grup İçi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	100.000,00	5
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşl. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	-	-
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmektedir	141.714,29	0,11
Kiler Holding A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmektedir	213.469.934,67	32,84
Bist Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir (*)	862.000,00	5
Bağcı Sebze Meyve Tar.Ür.Su Ür.A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir (*)	44.333,34	2,53
Kbc Gıda San ve Tic. Ltd	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	966.355,00	28,85
Kiler Alışveriş Hizm. Gıda San.Ltd. Şti	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	5.000.000,00	50
Relaks Sağlık Hizmetleri A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	625.000,00	50
Klr İnşaat Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	3.333.300,00	33,33
İntaş Maden Yatırımları Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Ortak	Devam Etmektedir	350.000,00	33,33
Klr Savunma Hizmetleri San. Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Şirket Müdürü	Devam Etmektedir	-	-

(\*)Kasım 2021 tarihi itibariyle ortaklığı sona ermiştir.

*[Handwritten signature]*  
 Kiler Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı  
 Vahit Kiler

77

*[Handwritten signature]*  
 Kiler Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı  
 Vahit Kiler

## ÜMİT KİLER -YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Firma	Grup İçi/Dışı	Görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Bağcı Sebze Meyve Tar.Ür.Su Ür.H.A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir (*)	44.333,33	2,53
Aras Elektrik Dağıtım A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmektedir	45.000.000,00	15
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	141.714,29	0,11
Denge Reklam San ve Tic. Ltd Şti	Grup İçi	müdürler kurulu başkanı	Devam Etmektedir	1.560.000,00	20
Kbc Gıda San ve Tic. Ltd İhs	Grup İçi	Müdürler Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	1.417.290,00	42,31
Kütahya Şeker Fabrikaları A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmektedir	690.000,00	1,5
Klr İnşaat Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	3.333.300,00	33,33
Lila Turizm Ticaret Ve İnşaat Ltd.Şti.	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	2.000,00	1
Klr Savunma Hizm. San. ve Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	müdürler kurulu başkanı	Devam Etmektedir	-	-
İntaş Maden Yatırımları Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Ortak	Devam Etmektedir	350.000,00	33,33
Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş.	Grup İçi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmektedir	-	-

(\*)Kasım 2021 tarihi itibariyle ortaklığı sona ermiştir.

## KİLER HOLDİNG A.Ş. TEMSİLEN SEZAI ŞAKLAROĞLU - YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Firma	Grup İçi/Dışı	Görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Kiler Holding A.Ş.	Grup İçi	CFO	Devam Etmektedir	-	-
Aras Elektrik Dağıtım A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	-	-

## MUSTAFA KULU -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Firma	Grup İçi/Dışı	Görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Sepya Mimarlık Müh.Ltd Şti	Grup Dışı	Kurucu Ortak	Devam Etmektedir	10.000	-

*[Handwritten signature]*

78

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
Kiler Holding A.Ş. Tic. Sicil No: 283108 Yönetim Kurulu Başkanı  
Ziraatçıy V.D. 02 345 1745



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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

## **15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER**

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

31.12.2020 tarihi itibariyle Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklara ilişkin 945.764 TL ödeme yapılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine 2020 yılı genel kurul toplantısında aylık 2.500 TL net huzur hakkı tespit edilmiş olup huzur hakkı dışında herhangi bir ödemede bulunulmamaktadır. 31.12.2020 tarihi itibariyle ödenen brüt huzur hakkı 196.111 TL'dir.

Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler toplamı brüt 749.653 TL'dir.

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

Üst Yönetime ayrılan kıdem tazminatı 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla karşılık tutarı 82.746 TL'dir. Yönetim Kurulu üyeleri için herhangi bir karşılık ayrılmamaktadır.

## 16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Nahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl – 2,5 Yıl
Vahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 Yıl – 2,5 Yıl
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl – 2,5 Yıl
Kiler Holding A.Ş. (Temsilen Sezai Şaklaroğlu)	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl – 2,5 Yıl
Mustafa Kulu	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız	3 Yıl – 2,5 Yıl
Mehmet Ballıbaba	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız	3 Yıl – 2,5 Yıl
Gökhan Yıldız	Genel Müdür	8 Ay
Murat Kısaalioğlu	Proje Geliştirme ve Tasarım Koordinatörü	8 Yıl
Doğan Tolga Özdemir	İş Geliştirme Müdürü	7 Yıl
Ahmet İmir	Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	3 Yıl

16.2. 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 taraflı çıkış ise kıdem, ihbar, ikramiye, yıllık izin ücreti vb. ödemeleri yapılır.

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

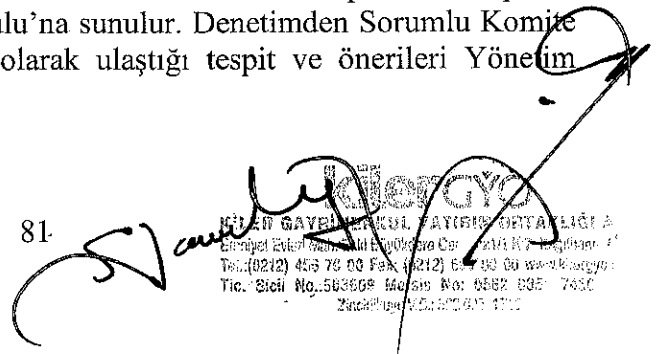
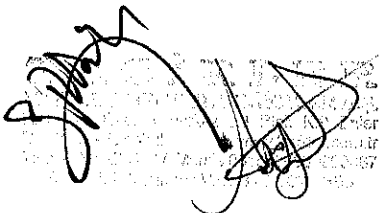
### - Denetim Komitesi

Denetimden sorumlu komite şirketin 08.03.2011 tarih ve 36 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir. 2 üyeden oluşan komite üyeleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Adı Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık
Mehmet Ballıbaba	Başkan	Bağımsız
Mustafa Kulu	Üye	Bağımsız

### 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 yılda 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.



81  
Kiler Holding A.Ş.  
Nispetiye Mahallesi, Akmerkez B Blok Kat: 11  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270999 / Mersis No: 080200375000100010000001  
Zararlı ve Sorunlu Yatırımların İzlenmesi İçin Kurulmuş Bir Kurumdur.



## 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

08.06.2012 tarih ve 77 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur. Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevleri Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmektedir. 3 üyeden oluşan komite üyeleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Adı Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık
Mehmet Ballıbabı	Başkan	Bağımsız
Sezai Şaklaroğlu	Üye	Bağımsız Üye Değil
Ahmet İmir	Üye	Bağımsız Üye Değil

## Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

### a) Çalışma Esasları

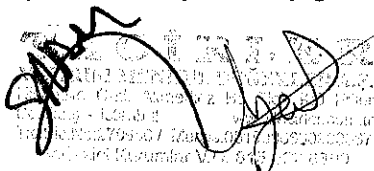
- 1) Kurumsal Yönetim Komitesi biri başkan olmak üzere en az iki üyeden oluşur.
- 2) Kurumsal Yönetim Komitesi'nin başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir.

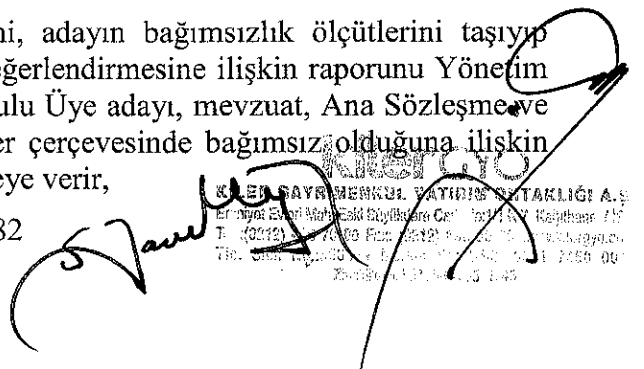
### b) Görev Alanları

- 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,

  
Mehmet Ballıbabı  
Başkan

  
Sezai Şaklaroğlu  
Üye

KURUMSAL YÖNETİM KURULU BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU A.Ş.  
Etiler/Şişli/Beşiktaş/İstanbul  
T: +90 (0212) 250 00 00 F: +90 (0212) 250 00 00  
www.kyko.com.tr

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 sayısının 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 değerlendirmesi 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.

#### - Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi, 22.02.2013 tarihinde 15 sayılı yönetim kurulu kararı ile kurulmuş, çalışma esasları belirlenmiştir. 2 üyeden oluşan komite üyeleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Açıklama
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Mustafa Kulu	Evet	Bağımsız
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Sezai Şaklaroğlu (Kiler Holding A.Ş. temsilen)	Hayır	Bağımsız Üye Değil

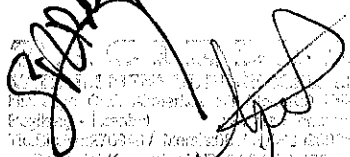
#### Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

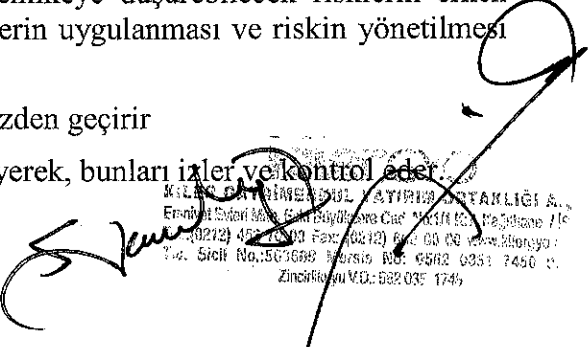
##### a) Çalışma Esasları

- 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.

  
Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı  
Mustafa Kulu

  
KILAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Emniyetli Sektöründe Çeşitli Gayrimenkul Yatırımları Yapılmaktadır.  
Tic. Sic. No: 270917 / Şişli / İstanbul / T.C.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlıdır.  
Zincirlikuyu V.G.: 622 035 1749

### **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.

### **16.4. 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 bültenin de 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 zorunlu olarak 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](http://www.kilergyo.com))'nden de erişilebilmektedir.

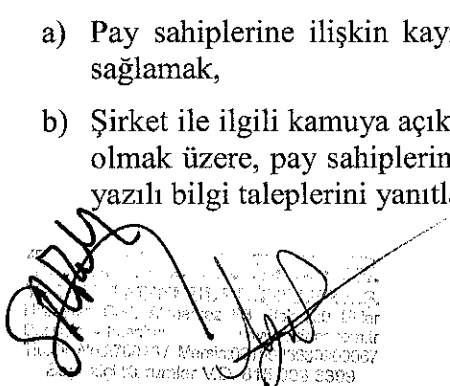
### **16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:**

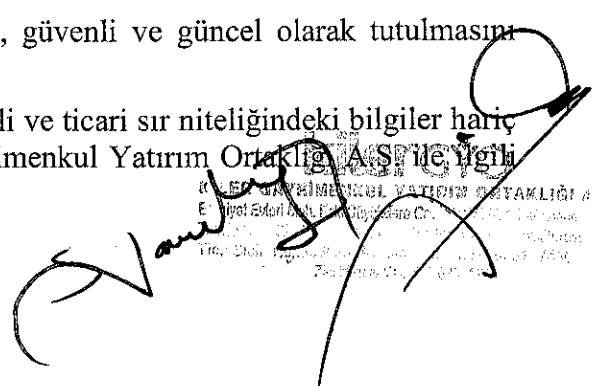
İhraççının pay sahipleri ile ilişkiler birimi, gelen başvuruları, kamuya açıklanmış bilgiler ile sınırlı olmak koşuluyla cevaplandırmak, Şirket ile ilgili bilgileri pay sahiplerine en doğru ve hızlı şekilde ulaştırmak amacıyla kurulmuştur.

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

### **Yatırımcı İlişkileri biriminin başlıca görevleri aşağıdaki gibidir;**

- a) Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- b) 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,





- c) Genel Kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlamak,
- d) Genel Kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak,
- e) Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların pay sahiplerine yollanmasını sağlamak,
- f) 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@kilergyo.com](mailto:yi@kilergyo.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

## 17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

Dönem sonu itibariyle çalışan personel sayısı aşağıdaki tablodaki gibidir.

	12/2018	12/2019	12/2020 (*)	06/2021 (**)
Çalışan Personel Sayısı	56	47	71	59

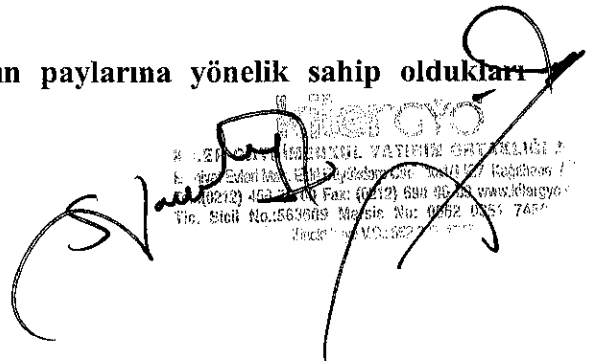
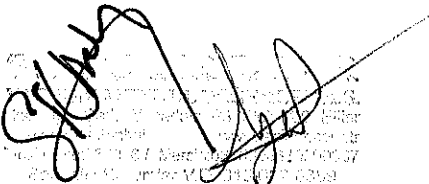
(\*) Proje geliştirme ve kontrol faaliyetlerinin etkin bir şekilde yürütülebilmesi için personel sayısında artış meydana gelmiştir. Şirket'in personelleri İstanbul'da bulunan merkez ofis, projeler ve satış ofislerinde görev almaktadırlar.

(\*\*) Yapımı tamamlanan projelere bağlı olarak personel sayısında düşüş meydana gelmiştir.

## 17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.



Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat: 7 34418 Kağıthane / İstanbul  
Tic. Sicil No: 274999 Menş. Sicil No: 0652 0051 745  
Tic. Sicil No: 274999 Menş. Sicil No: 0652 0051 745

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

Yoktur.

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

Yoktur.

## 18. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/	30.06.2021 (**)		Son Durum İtibarıyla (*)	
Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Kiler Holding A.Ş.	329.974.283,19	53	331.974.283,19	53,2
Diğer	290.025.716,81	47	288.025.716,81	46,8
<b>TOPLAM</b>	<b>620.000.000,00</b>	<b>100</b>	<b>620.000.000,00</b>	<b>100</b>

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/	30.06.2021 (**)		Son Durum İtibarıyla (*)	
Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Nahit Kiler	108.368.631,13	17	109.025.461,90	18
Vahit Kiler	108.368.631,13	17	109.025.461,90	18
Ümit Kiler	108.368.631,13	17	109.025.461,90	18
Diğer	294.894.106,62	48	292.923.614,31	47
<b>TOPLAM</b>	<b>620.000.000,00</b>	<b>100</b>	<b>620.000.000,00</b>	<b>100</b>

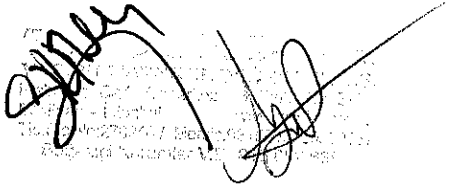
(\*) Şirket Ana Ortağı Kiler Holding A.Ş. tarafından Şirket payları ile ilgili olarak 02-04 Kasım 2021 tarihlerinde 2.000.000 adet alış işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte Şirket sermayesindeki Kiler Holding A.Ş.'nin payları 04 Kasım 2021 tarihi itibarıyla % 53,54'e yükselmiştir.

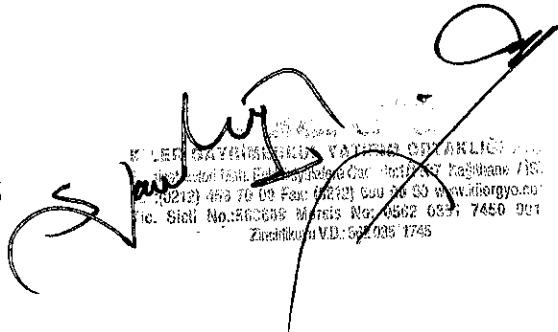
(\*\*) Şirket'in son genel kurul tarihidir.

Kiler Holding A.Ş. paylarının %98,52'sine Kiler Ailesi üyeleri, geri kalanına ise KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti. Sahiptir.

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

Kiler Holding A.Ş. 45.000.000 Adet A Grubu imtiyazlı pay sahibidir. Şirket esas sözleşmesi uyarınca 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 seçilmekte olup, A ve B grubu paylarda farklı oy hakkı bulunmamaktadır.





KILER HAYATİ MİRASÇILIK VE YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kiler Holding A.Ş. Etiler Mahallesi Çarşı Sok. No: 107 Kat: 107  
06210 493 70 09 Fax: 03121 000 00 03 www.kilergo.com.tr  
Tic. Sicil No: 280008 Mersis No: 0802 0001 7450 001  
Zamankaya VD: 502 035 1745

### 18.3. 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 Gösterne	1	45.000.000	7,25
B	Hamiline	Yoktur	1	575.000.000	92,75
			<b>TOPLAM</b>	<b>620.000.000</b>	<b>100,00</b>

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

Şirket'in yönetim hakimiyeti Kiler Holding A.Ş.'ye ait olup, tamamı Kiler Holding A.Ş.'ye ait olan 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. Kiler Holding A.Ş.'nin Şirketteki yönetim hakimiyetinin kaynağı sahip olduğu A grubu paylar ile Şirket sermayesinde sahip olduğu toplam pay oranıdır. Türk Ticaret Kanunu Hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Şirketimiz Yönetim Kurulunda 2 adet bağımsız yönetim kurulu üyesi yer almaktadır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

## 19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in ilişkili taraflar arasında yapılan işlemlerine ilişkin ayrıntılı açıklamalara, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden yayımlanan -01.01.2018-31.12.2018, 01.01.2019-31.12.2019, 01.01.2020-31.12.2020 ve 01.01.2021-30.06.2021 dönemlerine ilişkin Finansal Tablolardakii "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotlarda yer verilmektedir.

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Bin TL)	Bakiyenin Kaynağını Doğuran İşlemlere İlişkin Özet Bilgi	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal	Proje Maliyet Yansıtılmaları	39	--	2.656	--
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi	Proje Maliyet Yansıtılmaları	245	--	--	--

Bahçeşehir					
Biskon Yapı A.Ş.	Gayrimenkul Satışları	10.644	61.526	--	--
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Kütahya Sera AVM Kira Gelir Payları	--	6.357	5.097	5.197
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	Zonguldak AVM Kiralama Gelir Payları	--	4.687	7.093	7.874
Diğer ilişkili taraflar	Diğer gelirler	--	--	184	1.561
<b>Toplam:</b>		<b>10.928</b>	<b>72.570</b>	<b>15.030</b>	<b>14.632</b>

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (Bin TL)	Bakiyenin Kaynağını Doğuran İşlemlere İlişkin Özet Bilgi	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal Projesi	Proje Satış Hasılat Payları	--	2.595	--	--
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi	Proje Satış Hasılat Payları	--	2.132	2.132	--
<b>Toplam:</b>		<b>--</b>	<b>4.727</b>	<b>2.132</b>	<b>--</b>

İlişkili Taraflara Verilen Avanslar (Bin TL)	Bakiyenin Kaynağını Doğuran İşlemlere İlişkin Özet Bilgi	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021
Nahit Kiler	Proje Hasılat Payı Avansı	13.119	--	--	--
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal	Finansman İşlemi	17	--	--	--
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	Finansman İşlemi	626	--	--	--
<b>Toplam:</b>		<b>13.762</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Bin TL)	Bakiyenin Kaynağını Doğuran İşlemlere İlişkin Özet Bilgi	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021
Kiler Holding A.Ş.	Genel Yönetim Giderleri ve Proje Maliyetleri	236	167	--	1.008
Kiler Lojistik Bina Esenyurt Site Yönetimi	Genel Yönetim Giderleri	--	50	--	--
Biskon Yapı A.Ş.	Proje Hakediş Bedeli	18	11.077	26.689	3.956
Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş.	Genel Yönetim Giderleri	--	--	--	--
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.	Genel Yönetim Giderleri	--	--	--	--
Diğer	Genel Yönetim	17	--	--	--

*[Handwritten signatures and stamps]*

88 *[Handwritten signature]*

**İLER GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.**  
 Etiler Esenyurt Mah. Akademi Bulvarı Cad. No: 21 Kat: 7 Katlı / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
 Tel.: (0212) 42 73 00 Faks: (0212) 651 20 20 www.ilergya.com.tr  
 Tic. Sicil No: 263086 Mersis No: 0852 001 245 00 00  
 Tic. Sicil No: 263086 Mersis No: 0852 001 245 00 00

	Gideleri				
<b>Toplam:</b>		271	11.294	26.689	5.086

<b>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Borçlar (Bin TL)</b>	<b>Bakiyenin Kaynağını Doğuran İşlemlere İlişkin Özet Bilgi</b>	<b>12/2018</b>	<b>12/2019</b>	<b>12/2020</b>	<b>06/2021</b>
Kiler Holding A.Ş.	Finansman İşlemi	--	--	--	--
Nahit Kiler	Finansman İşlemi	--	578	677	--
<b>Toplam:</b>		--	578	677	--

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

	12/2018	12/2019	12/2020	06/2020	06/2021
<b>Net Hasılat (TL)</b>	<b>101.398.000</b>	<b>747.299.000</b>	<b>269.034.000</b>	<b>115.625.000</b>	<b>71.841.000</b>
<i>Satışlar</i>	19.765.063	94.591.000	23.448.705	8.227.441	8.227.441
<b>Hasılat İçerisindeki Grupiçi Satışların Payı (%)</b>	<b>19</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>11</b>
<i>Alımlar</i>	26.338.486	16.119.000	168.405.652	13.173.549	13.173.549
<b>Hasılat İçerisindeki Grupiçi Alımların Payı (%)</b>	<b>26</b>	<b>2</b>	<b>63</b>	<b>11</b>	<b>18</b>

## 20. DİĞER BİLGİLER

### 20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 620.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 620.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 45.000.000 adet pay karşılığı 45.000.000 TL'den ve B grubu 575.000.000 adet pay karşılığı 575.000.000 TL'den oluşmaktadır.

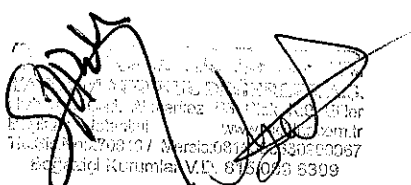
### 20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

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

### 20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izhnamede 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
31.12.2020	288.753.226,98	46,57
30.06.2021	288.891.461,98	46,59

Sermaye aynı olarak ödenmemiştir.

  
Nahit Kiler  
Kiler Holding A.Ş. Genel Müdürü  
Tic. Sicil No: 270813 / Merkezi: 0812 330 99067  
E-posta: info@kiler.com.tr / 0812 330 99067



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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Şirketin 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 124.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 620.000.000 TL ye artırılması işlemiyle artırılan 496.000.000 TL sermayeyi temsil eden paylar karşılığında;

- Yeni pay alma hakları (Rüçhan Hakkı) izahnamede belirtilen esaslara uygun olarak 11.11.2020 ila 25.11.2020 tarihleri arasında 15 gün süreyle kullanma süresi içinde 494.518.967,14 TL rüçhan hakkı kullanımı olmuştur.

- Yeni pay alma (rüçhan) haklarının kullanımından sonra kalan 1.481.032,860 TL nominal değerli paylar 27.11.2020 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasada satışa sunulmuş olup, satışa sunulan 1.481.032,860 TL nominal değerli payların tamamı 3.570.716,53 TL bedelle satılmıştır.

-Netice olarak toplam 498.089.683,67 TL nakit girişi sağlanmıştır.

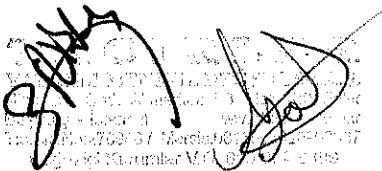
Şirketin çıkarılmış sermayesinin 620.000.000 TL olduğunu gösteren esas sözleşmenin "Sermaye ve Payların Nev'i" başlıklı 8.maddesinin yeni şekli İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü 16.12.2020 tarihinde tescil edilerek Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 16.12.2020 tarih ve 10225 sayılı baskısında ilan edilmiştir.

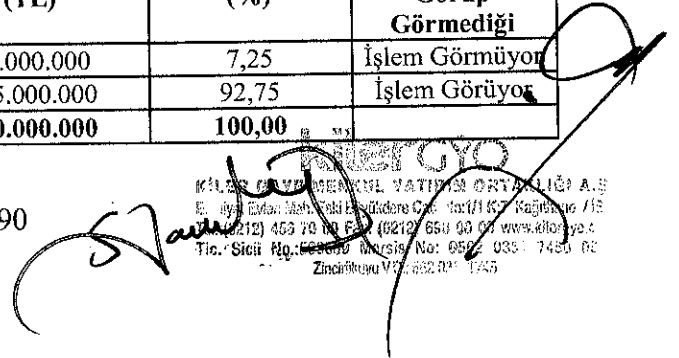
**20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:**

Yoktur.

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

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)	Borsada İşem Görüp Görmediği
A	Nama	1	45.000.000	7,25	İşlem Görmüyor
B	Hamiline	1	575.000.000	92,75	İşlem Görüyor
		<b>TOPLAM</b>	<b>620.000.000</b>	<b>100,00</b>	





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

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

Yoktur.

**20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:**

Şirket'in Esas Sözleşmesine Şirket kurumsal web sitesi olan [www.kilergyo.com](http://www.kilergyo.com) ve KAP'ın internet sitesi olan [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) adreslerinden ulaşılabilir. Yönetim kurulu, yönetim yetki ve sorumluluklarını kısmen veya tamamen bir veya birden fazla yönetim kurulu üyesine veya üçüncü bir kişiye devretmeye yetkilidir. Bu durumda, yönetim kurulu Türk Ticaret Kanunu'nun 367/1'inci maddesine uygun bir yönerge düzenler. Bu çerçevede, Şirket Yönetim Kurulu'nun Yetki ve Görev Dağılımına İlişkin İç Yönergesi 07/07/2015 tarih 15 sayılı kararı ile belirlenmiş olup, Şirket adına yapılacak muamelelerde imza yetkisini haiz kişilerin yetki dereceleri A grubu ve B grubu olarak ayrılmıştır. Şirketin hiçbir sınırlamaya tabi olmadan, her türlü konuda her zaman için bir A grubu imza yetkilisi ve bir B grubu imza yetkilisi temsil ve ilzama müştereken yetkilidir.

Şirket esas sözleşmesine ve İç Yönerge'ye ekte yer verilmiştir.

**20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının 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 iştigal 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.

**20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:**

Esas Sözleşmenin 14. maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, 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 ilkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

  
  
Kilergyo Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Ortaklığı  
Tic. Sicil No: 274100 / Şirket Sicil No: 274100 / Şirket Sicil No: 274100  
Tic. Sicil No: 274100 / Şirket Sicil No: 274100 / Şirket Sicil No: 274100  
Tic. Sicil No: 274100 / Şirket Sicil No: 274100 / Şirket Sicil No: 274100

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 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 ilgili maddenin (A) bendinde sayılan taraflar arasında olan ve ilgili maddenin (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.

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.



Esas Sözleşmenin 26. 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, devredenin isteği 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.

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

Yoktur.

#### **20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:**

Şirket Sözleşmesinin 9. maddesi uyarınca yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Buna aykırı olarak yapılan devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür. Bunun dışında, payların devri konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır.

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

Yoktur.

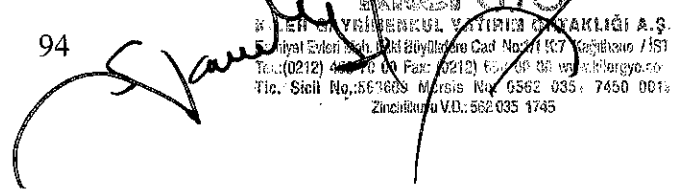
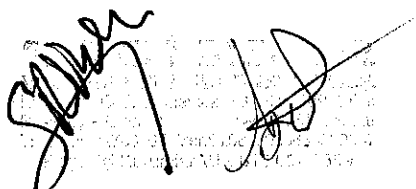
### **21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER**

Yoktur.

### **22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER**

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

İhraççının, Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.06.2021 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar 31.12.2018 tarihli finansal tablolar için Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş., 31.12.2019 tarihli finansal tablolar için Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş., 31.12.2020 tarihli finansal tablolar için Eren Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. ve 30.06.2021 tarihli finansal tablolar için Eren Bağımsız Denetim A.Ş., tarafından denetlenmiş ve 31.12.2018'de sınırlı olumlu (şartlı), 31.12.2019'da olumlu, 31.12.2020'de olumlu ve 30.06.2021'de olumlu görüş içeren bağımsız denetim raporları



**İNİTAYO**  
İNİTAYO YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE SERBEST MUHASEBECİLİK HİZMETLERİ A.Ş.  
Etiler Evleri Sok. 2. Kat Katlıca Cad. No:111 K7 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sicil No: 270900 Pafta No: 0212 Etiler Evleri Sok. Katlıca Cad. No:111 K7 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sicil No: 270900 Pafta No: 0212 Etiler Evleri Sok. Katlıca Cad. No:111 K7 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Zincirleme V.D.: 582 035 1745

hazırlanmış olup, bu raporlara ve ilgili finansal tablolara İhraççının ([www.kilergyo.com](http://www.kilergyo.com)) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) internet sitelerinden ulaşılabilir.

31.12.2018 dönemine ait finansal tablolar ve ilgili bağımsız denetim raporu 01.03.2019 tarihinde,

31.12.2019 dönemine ait finansal tablolar ve ilgili bağımsız denetim raporu 02.03.2020 tarihinde,

31.12.2020 dönemine ait finansal tablolar ve ilgili bağımsız denetim raporu 01.03.2021 tarihinde,

30.06.2021 dönemine ait finansal tablolar ve ilgili bağımsız denetim raporu 09.08.2021 tarihinde, KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ve Şirket'in internet adresinde ([www.kilergyo.com](http://www.kilergyo.com)) yayımlanmıştır.

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Ünvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş / Sonuç
01 Ocak – 31 Aralık 2018	Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Metin Etkin	Sınırlı Olumlu
01 Ocak – 31 Aralık 2019	Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.	Emre Halit	Olumlu
01 Ocak – 31 Aralık 2020	Eren Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Aykut Halit	Olumlu
01 Ocak – 30 Haziran 2021	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Aykut Halit	Olumlu

31.12.2018'de Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin Sınırlı olumlu (şartlı) görüşüne ilişkin dayanağı 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 (e) 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 yapılmamıştır.

EREN BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.  
Etiler Mah. Eski Büyükdere Cad. Kat:1/37 Keçiören /İSİ  
06108 Ankara /T.C. Sicil No: 270907 Şişli /İSİ  
Tic. Sicil No: 270907 Şişli /İSİ  
Zincirlikuyu M.D: 56 365 1745

ve tapusu devir edilmemiş gayrimenkullerin ekspertiz bedeli 426.000.000 TL'dir. Şirket tarafından söz konusu tutarlar için şüpheli alacak karşılığı ayrılmamıştır.”

2017 ve 2018 yıllarında Güreli 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.'den alınmıştır.

Oluşan bu değişimin nedeni Güreli Yeminli Mali Müşavirlik Ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin denetim hizmeti için uyguladığı ücrete 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 hizmet vermekte olup 2020 yılı itibariyle EREN Bağımsız Denetim Ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'den bağımsız denetim hizmeti alınmıştır.

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

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi 347 Ada 1 Parselde Bulunan Taşınmaza İlişkin Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ İhalesi sonucu arsa üzerinde geliştirilecek proje kapsamında Şirketimiz payı %99 olan Beşiktaş Abbasağa Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Biskon Yapı A.Ş. İş Ortaklığı ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında 26 Temmuz 2021 tarihinde Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ Sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirketimiz; İller Bankası A.Ş. tarafından yapılan İstanbul İli Pendik İlçesi Dolayoba Mahallesi 10510 Ada 1 Parsel Ve 10299 Ada 3 Parselin Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ ihalesi 2. ve nihai oturumuna katılmıştır. Yapılan ihalede Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam geliri olarak 3.111.111.108 TL, Arsa Satış Karşılığı Banka Payı Gelir Oranı olarak %25 ve Arsa Satış Karşılığı Asgari Banka Payı Geliri olarak 777.777.777 TL ile en yüksek teklif şirketimiz tarafından verilmiştir. İhale sonucunun kesinleşmesi için düzenleyen kurumdan sözleşme imzalanmasına ilişkin davet beklenmektedir.

**22.4. Proforma finansal bilgiler:**

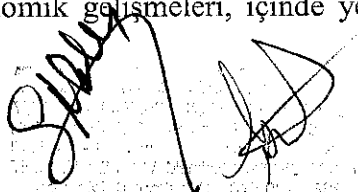
Yoktur.

**22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:**

Yoktur.

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

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere, şirketimizin uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durumu analizi ve ekonomik 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 gösterilir. Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibarıyla mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılır.

#### **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. 25.06.2019 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısında;

a) Şirket'in TTK ve Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarına göre dağıtılabılır dönem karı oluşmaması sebebiyle kar dağıtımı yapılmamasına, Yasal kayıtlarda 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

karar verilmiştir.

#### **2019 yılı kar dağıtımına ilişkin olarak;**

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. 30.06.2020 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısında;

a) 2019 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlara 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 dağıtımı yapılmamasına,

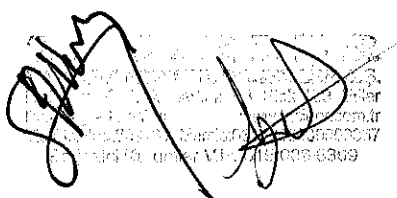
b) TMS/TFRS esas alınarak hazırlanan finansal tablolara göre 447.638.000 TL olarak gerçekleşen net dönem zararının ise geçmiş yıllar karlarından mahsup edilmesine

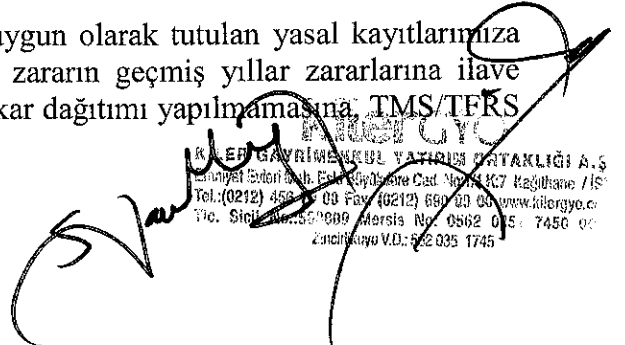
karar verilmiştir.

#### **2020 yılı kar dağıtımına ilişkin olarak;**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanan finansal tablolarında 12.910.000,00 TL net dönem zararı, Yasal Kayıtlara göre hazırlanmış mali tablolarında ise 54.189.491,75 TL net dönem zararı ile gerçekleşmiştir. 30.06.2021 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısında;

2020 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre gerçekleşen 54.189.491,75 TL tutarındaki zararın geçmiş yıllar zararlarına ilave edilmesine ve geçmiş yıllar zararları dolayısıyla kar dağıtımı yapılmamasına, TMS/TFRS







esas alınarak hazırlanan finansal tablolara göre 12.910.000,00 TL olarak gerçekleşen net dönem zararının ise geçmiş yıllar karlarından mahsup edilmesine karar verilmiştir.

**22.7. Son 12 ayda ihracının 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:**

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Şirketin taraf olduğu toplam dava sayısı 96 adet olup, 22 adedi lehte, 74 adedi aleyhte yürütülen davalardır. Lehte yürütülen 22 adet davanın 19 adedi ticari alacak, 3 adedi ise imar planı değişikliğine ilişkindir. Aleyhte yürütülen davalardan 42 adedi işçi alacakları ve tazminatları ile ilgili, 18 adedi ticari nitelikli ve diğer nitelikli ve 14 adedi de tapu geç teslimi ile ilgilidir. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılan işçi ve ticari kaynaklı davalardan toplamda 8.941 TL (31.12.2020: 8.881 TL) tutarında muhtemel gerçekleşebilir bedeller üzerinden karşılık ayrılmıştır.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirketin taraf olduğu toplam dava sayısı 98 adet olup, 23 adedi lehte, 75 adedi aleyhte yürütülen davalardır. Lehte yürütülen 23 adet davanın 20 adedi ticari alacak, 3 adedi ise imar planı değişikliğine ilişkindir. Aleyhte yürütülen davalardan 42 adedi işçi alacakları ve tazminatları ile ilgili, 18 adedi ticari ve diğer nitelikli ve 15 adedi de tapu geç teslimi ile ilgilidir. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılan işçi ve ticari kaynaklı davalardan toplamda 9.041 TL (31.12.2020: 8.881 TL) tutarında muhtemel gerçekleşebilir bedeller üzerinden karşılık ayrılmıştır.

**22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:**

Yoktur.

**23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER**

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

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu Aday Gösterne	1	45.000.000	7,25
B	Hamiline	İmtiyazsız	1	575.000.000	92,75
			<b>TOPLAM</b>	<b>620.000.000</b>	<b>100,00</b>

Şirketin 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 620.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi tamamı nakden karşılanmak suretiyle 775.000.000 TL nakit (bedelli) olarak %125 oranında artırılarak 1.395.000.000 TL'ye çıkarılacaktır. Artırılan 775.000.000 TL sermayeyi temsil eden, beheri 1,00 TL nominal değerli, 56.250.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 718.750.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir.

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Nispetiye Etiler Mah. Katilmen Sok. No: 11 Kat: 11  
Etiler, Beşiktaş/İstanbul /T.C.  
Tic. Sicil No: 270900 / Mersis No: 08020012709000000000000000

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kullanımı kısıtlanmayacaktır. %125 oranındaki Yeni pay alma hakları nominal değer üzerinden kullanılacaktır. (1 TL nominal değerli bir pay için 1 TL)

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.

### 23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

### 23.3. Payların kaydedilip kaydedilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığın payları kaydedilme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

### 23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

#### a) Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn. Md.19):

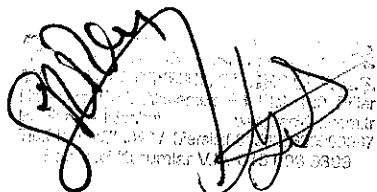
Şirket Genel Kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkını ifade eder.

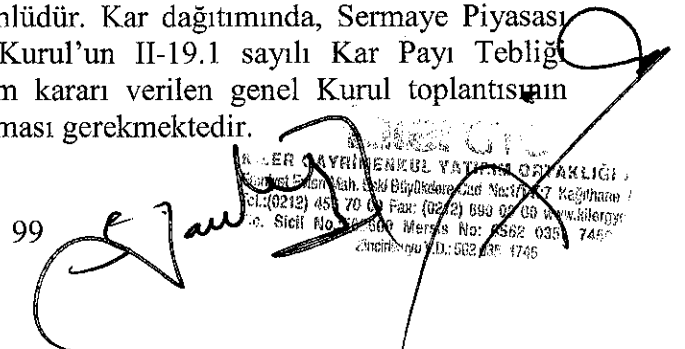
**Hak kazanılan tarih:** Halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibariyle mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. İhraç edilen paylar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına Genel Kurulca karar verilmiş olması halinde, dağıtım tarihi itibariyle payların tümü kar payı alma hakkı elde eder. Yatırımcılar kar payı riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

**Zamanaşımı:** Ortaklar ve kara katılan kimseler tarafından tahsil edilemeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen temettü avans bedelleri dağıtım tarihinden itibaren 5 yılda zamanaşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan kar payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı "Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun" hükümleri uygulanır. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zaman aşımı bulunmamaktadır.

**Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlamalar ve bu hakkın yurtdışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü:** Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurtiçinde 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 II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibariyle başlanması gerekmektedir.



99 

ŞİRKET GENEL KURULU  
KARARLARININ İZLENİMİNE  
MÜHÜR  
T.C. SİCİL NO: 27.000 MERSİS NO: 3662 036 745  
ZARFI NO: 11.502.05.1745

Kar dağıtımına ilişkin esaslar Şirket Esas Sözleşmesinin 31. Maddesinde yer almaktadır.

**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 hakkını haizdir.

Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Rüçhan hakkı kullandırıldıktan sonra kalan paylar, ya da rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar piyasa fiyatı ile halka arz edilir

**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 hakkını haizdir. Şirketin sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara 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 yayınlanan 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 ilanının çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun -II-17.1 sayılı Tebliği 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' nın 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 azli, değiştirilmesi veya seçimi varsa; azil 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 iletmış 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 yazmanı 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 olmasını öngören Esas Sözleşme hükmü 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 amaca özgülenmiş bir internet sitesine sahiptir.

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

d) Elektronik ortamda toplantıya katılacak pay sahipleri ya da temsilcileri toplantı gününden bir gün öncesine kadar EGKS'ye bildirmek zorundadırlar. Genel kurul toplantısına elektronik ortamda katılım için sisteme giriş, genel kurulun ilan edilen başlama saatinden bir saat öncesinde başlar, genel kurulun başlama saatinden beş dakika öncesine kadar sürer.

**f) Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK Madde 407,109, Madde 469, Madde 417)**

TTK md. 407 uyarınca; Pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurul'da kullanırlar.

**YATIRIMCI İLİŞKİLERİ**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok Kat: 9  
Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis No: 0814003000000097  
Büyükdere Kurumlar V.D. 3 6 006 6306

101

**Kilercio**  
KILERCİO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok Kat: 9  
Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis No: 0814003000000097  
Büyükdere Kurumlar V.D. 3 6 006 6306

TTK md. 409 uyarınca; Genel Kurullar 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 ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Aksine Esas Sözleşmede hüküm bulunmadığı takdirde Genel Kurul, şirket merkezinin bulunduğu yerde toplanır.

**TTK madde 417 uyarınca;** Yönetim Kurulu SPK'nın madde 30 uyarınca Genel Kurula katılabilecek kayden izlenen 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. Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. 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 haizdir. Pay sahipleri oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeri orantılı 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 kar 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 muhalefeti tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini genel kurula katılıma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok Kat: 9 Etiler Beşiktaş - İstanbul  
Tic. Sic. No: 270944 / Mersis: 081400630900007  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 15 00 6304

olarak izin verilmediğini 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.

Öte yandan TTK md 446 uyarınca;

a) Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren,

b) Toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri,

c) Yönetim Kurulu,

d) Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olacaksa Yönetim Kurulu üyelerinden her biri, iptal davası açabilir.

TTK md.451 uyarınca; Genel Kurulun kararına karşı, kötü niyetle iptal veya butlan davası açıldığı takdirde, davacılar bu sebeple şirketin uğradığı zararlardan müteselsilen sorumludurlar.

#### **ı) Azınlık Hakları (TTK. madde 411, 412, 420, 439, 531, 539)**

TTK md.411 uyarınca; Sermayenin en az onda birini, halka açık şirketlerde 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.

TTK md.412 uyarınca; Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurulun toplantıya çağrılmasına Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi karar verebilir.

TTK md.420 uyarınca; Finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin onda birine, halka açık şirketlerde yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, Genel Kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır.

TTK md.439 uyarınca; Genel Kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde 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 atamasını isteyebilir.

TTK md.531 uyarınca; Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az onda birini ve halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirketin merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesinden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme, fesih yerine, davacı pay sahiplerine, paylarının karar tarihine en yakın tarihteki gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin şirketten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

TTK md.559 uyarınca; Kurucuların, Yönetim Kurulu üyelerinin, denetçilerin, şirketin kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirketin tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak Genel Kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra Genel Kurulca onaylanmaz.

#### **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 istemi 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, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

#### **k) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md.24, Önemli Nitelikteki İşlemler Tebliği II-23.3)**

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

#### **l) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md.27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.2)**

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek te 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 satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

**TOÇİRAER**  
TANIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez 33 Blok K:9 Etiler  
Beşiktaş - İstanbul www.tociraer.com.tr  
Tic. Sic. No: 270046 / Mersis: 081501027000097  
Tic. Sic. No: 270046 / Mersis: 081501027000097

**İlker Ergo**  
ER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
İst. Etiler Mah. Esat Düğünde Cad. No: 1/1 Kat: 187.  
(0212) 458 76 00 Fax: (0212) 594 00 00 www.ilkerergo.com.tr  
Tic. Sicil No: 563509 Mersis No: 0862 0351 7458 0001  
Etiler Mah. Esat Düğünde Cad. No: 1/1 Kat: 187.





### 24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirketin 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 620.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 775.000.000 TL nakit (bedelli) olarak %125 oranında artırılarak 1.395.000.000 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 775.000.000 TL sermayeyi temsil eden, beheri 1,00 TL nominal değerli, 54.250.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 718.750.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir.

Sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %125 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

### 24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

#### 24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Şirket ortaklıklarının yeni pay alma hakkı çerçevesinde nakit sermaye artırımını yoluyla çıkarılacak paylardan sahip oldukları paylar 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 hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığı ile kamuya duyurulacaktır.

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.

Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde ([www.kilergyo.com](http://www.kilergyo.com)), KAP'da ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ve Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ([www.tacirler.com.tr](http://www.tacirler.com.tr)) internet sitesinde ilan edilecektir.

#### 24.1.3.2. 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 değer 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](http://www.borsaistanbul.com)) ve TSPB ([www.tspb.org.tr](http://www.tspb.org.tr)) internet sitelerindeki "Üyeler" başlıklı bölümde yer almaktadır.

**TACİRLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez Kat: K9 Etiler  
Beşiktaş / İstanbul www.tacirler.com.tr  
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis No: 081500663090006  
Borsacı Kurumlar V.D. 515 006 6300

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

Pay bedelleri HALKBANK Avrupa Kurumsal Şube nezdinde bu sermaye artırımında kullanılmak üzere Şirket adına açılan TR14 0001 2009 8370 0080 1000 16 IBAN numaralı özel hesaba yatırılacaktır. Ödeme nakit, banka içi havale ve EFT yoluyla yapılabilecektir.

Mevcut pay sahiplerinin Şirket tarafından bedelli sermaye artırımı yoluyla çıkarılacak payları, sahip oldukları payların %125 oranında ve nominal bedel üzerinden 15 gün boyunca alma hakkı bulunmaktadır.

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 ödenmek üzere (yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde) tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız bu haklarını yeni pay alma hakkı süresi içinde satabilirler. Yeni pay alma (rüçhan) hakkının alınıp satılabilmesi için Borsaca belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları pay piyasasında geçerli olan kurallarla 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 kullanımından artan pay olursa, bu paylar için "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak ve paylar BIST Birincil Piyasa'da nominal değerinin 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. Pay bedelleri nakden ve tam olarak tahsil edildikçe Şirket adına açılmış olan yukarıda belirtilen özel hesaba aktarılacaktır. Ödeme nakit, banka içi havale ve EFT yoluyla yapılabilecektir.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra BIST Birincil Piyasada satışı yapılan payların takası (T+2) gün Takasbank A.Ş./MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

## c) 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 nakden ve tamamen yatıracaklardır.

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.borsaistanbul.com](http://www.borsaistanbul.com) ve [www.tspb.org.tr](http://www.tspb.org.tr) adresli internet sitelerinden ulaşılabilir. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0212 298 21 00'dır.

**TACİRLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Hacı Mehmet Akif Ersoy Cad. Akmerkez B3 Blok Kat: 9  
34398 Beşiktaş / İstanbul  
Tic Sicil No: 270946 / Mersis: 0810001530900057  
Tic Sicil No: 270946 / Mersis: 0810001530900057

107

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Etiler 2/2 Mah. Yıldırım Yokuşu Kat: 10/1 Kat: 10/1  
0212) 456 70 00 Fax: (0212) 090 00 00 www.torgyo.com  
Tic. Sicil No: 562500 Mersis No: 0562 0351 7450 0018  
Zincirlikuyu M.D. 562 035 1745

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

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Nispetiye Cad.B3 Blok Kat.9 Akmerkez Etiler /İstanbul
Telefon	+90 212 355 46 46
Fax	+90 212 282 09 97
İnternet Adresi	<a href="http://www.tacirler.com.tr">www.tacirler.com.tr</a>

**d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:**

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

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

Halka arzın 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 nedeniyle Tacirler 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 süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağanüstü koşulların oluşması hallerinde, 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 süresi içerisinde yatırımcının yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum ihraççı veya halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal Kurul'a 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.

Ülke genelinde olağanüstü durum veya savaş halinin ilan edilmesi, ekonomik kriz belirtilerinin çok derinleşerek altından kalkılamayacak seviyeye gelmesi gibi nedenlerle halka arzın ertelenmesi söz konusu olabilir. Halka arzın yukarıda sayılan nedenlerin dışında iptali söz konusu değildir.

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

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

**TACİRLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok Kat:9 Etiler  
Beşiktaş - İstanbul  
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis No: 0803000008  
Büyükdere Kurumlar V.D. 015 015 530

**İBRAHİM GÖZ**  
TACİRLER MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Nispetiye Cad. Etiler Büyükdere Cad. 9 Kat:9 Etiler /İST  
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis No: 0803000008  
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis No: 0803000008  
Zincirlikuyu V.D. 052 035 1745

Yeni pay alma haklarının kullanılmaması durumunda kalan payların satışının BİST 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.

#### 24.1.6. 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 katlan şeklinde pay alabileceklerdir. Şirket payları açısından 1 lot 1 adet paya denk gelmektedir.

#### 24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması 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 yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

#### 24.1.8. 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.

#### 24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

#### 24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

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

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.

**TACİRLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez B Blok Kat: 9  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis: 081700563000000  
Bulgazici Kurumlar A.Ş. 915 004 9304

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 haklara kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %125 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri HALKBANK Avrupa Kurumsal Şube nezdinde bu sermaye artırımında kullanılmak üzere Şirket adına açılan TR14 0001 2009 8370 0080 1000 16 IBAN numaralı özel hesaba tam ve nakden yatırılacaktır. Ödeme nakit, banka içi havale ve EFT yoluyla yapılabilecektir.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve paylan Merkezi Kayıt Sistemi'nde yetkili 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 göremez, 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 dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

**TACIRLER**  
ATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez B5 Blok Kat: 5 Etiler  
Beşiktaş - İstanbul www.tacirler.com.tr  
Tic. Sic. No: 270945 / Mersis: 0833000389000057  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 815 00% 4328

110

**Kiler GYO**  
KAYIRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Etiler Mah. 2. Büyükdere Cad. No:1/1 Kat: Kağıthane / İST  
Tic. Sic. No: 270945 / Mersis: 0833000389000057  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 815 00% 4328

b. Payları dolaşımında olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

#### **h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:**

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız bu haklarını yeni pay alma hakkı 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 sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ)'de nominal bedelin altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasada oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

#### **24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:**

Yoktur.

#### **24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:**

Şirket'in sermaye artırımı ile ilgili olarak tasarruf sahiplerine yapılacak duyuru gazetede ilan edilmeyecek olup KAP ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)), Şirket internet sitesi ([www.kilergyo.com](http://www.kilergyo.com)) ve Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ([www.tacirler.com.tr](http://www.tacirler.com.tr)) internet sitesinde ilan edilecektir.

#### **24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:**

Nemalandırılmayacaktır.

#### **24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:**

Adı Soyadı	Görevi
Nahit KİLER	Yönetim Kurulu Başkanı
Vahit KİLER	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Ümit KİLER	Yönetim Kurulu Üyesi
Sezai ŞAKLAROĞLU	Tüzel Kişi Yönetim Kurulu Üyesi Temsilcisi
Mustafa KULU	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet BALLIBABA	Yönetim Kurulu Üyesi
Gökhan YILDIZ	Genel Müdür
Murat KISAALIOĞLU	Proje Geliştirme ve Tasarım Koordinatörü
Doğan Tolga ÖZDEMİR	İş Geliştirme Müdürü
Ahmet İMİR	Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Aykut HALİT	Eren Bağımsız Denetim A.Ş. - Sorumlu Denetçi
Yusuf ÇOT	Yeminli Mali Müşavir

Fulya ÖZALPMAN	Avukat
Suavi Reşit Buğra BABAN	Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Dursun SAPER	Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Saadet Ayça ATALAY	Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Elif EROĞLU	Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

## 24.2. 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:**

Yoktur.

## 24.2.2. 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, alım taleplerinin gerçekleşip gerçekleşmediğini, satın aldıkları pay miktarını talepten bulunmuş oldukları ilgili aracı kurumdan öğrenebileceklerdir.

## 24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

### 24.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Yeni pay alma 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 tatil rastlaması 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 değer 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](http://www.kap.org.tr)) aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.

Aracı kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, tüm bu işlemler ertesinde 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 artırımı işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

### 24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

**TACİRLER**  
TACİRLER MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkezi B3 Blok Kat: 11 Etiler  
Beşiktaş / İstanbul  
Sicil No: 270446 / Mersis: 0817000630900067  
Tic. Sicil No: 270446 / Mersis: 0817000630900067  
Tic. Sicil No: 270446 / Mersis: 0817000630900067

112

**Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**  
TACİRLER MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkezi B3 Blok Kat: 11 Etiler  
Beşiktaş / İstanbul  
Sicil No: 270446 / Mersis: 0817000630900067  
Tic. Sicil No: 270446 / Mersis: 0817000630900067

Şirket ortaklıklarının 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) gün 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 (iki) 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](http://www.kilergyo.com)), KAP'da ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ve Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ([www.tacirler.com.tr](http://www.tacirler.com.tr)) internet sitesinde ilan edilecektir.

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

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

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

#### 24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

##### 24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Şirket ile Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 14/12/2021 tarihinde imzalanan aracılık sözleşmesi gereğince aşağıda bilgileri yazılı Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. halka arza aracılık edecektir.

<b>Ticaret Unvanı</b>	Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
<b>Merkez Adresi</b>	Nispetiye Cad.B3 Blok Kat9 Akmerkez Etiler / İstanbul
<b>Tel</b>	+90 212 355 46 46
<b>Fax</b>	+90 212 282 09 97
<b>İnternet Adresi</b>	<a href="http://www.tacirler.com.tr">www.tacirler.com.tr</a>

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

Türkiye Cumhuriyeti dışında herhangi bir ülkede ihraç gerçekleştirilmeyecektir.

##### 24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
			Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	En İyi Gayret Aracılığı	-	-	775.000.000	100

**TACIRLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok K:9 Etiler  
Beşiktaş / İstanbul  
www.tacirler.com.tr  
Sicil No: 270946 / Mersis No: 085006030900097  
Yatırım Kurumlar No: 815 006 6306

**Kilergyo**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mahallesi Büyükdere Cad. No:14 Kat:7 Kağıthane / İS  
0212) 447 76 00 Fax: (0)12) 690 20 00 www.kilergyo.com.tr  
Tic. Sicil No: 563609 Mersis No: 0562 0351 7430 0001  
Zincirlikuyu / Beşiktaş / İstanbul



Yüklenimde bulunulan pay yoktur.

#### 24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 14/12/2021 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır.

Sözleşmenin konusu, kayıtlı sermaye sistemindeki Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 620.000.000 TL'den 1.395.000.000 TL'ye bedelli olarak artırılması nedeniyle ihraç edilecek 775.000.000 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 BİST 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 125.000 TL (Yüzyirmibeş bin Türk Lirası) + BSMV tutarında aracılık ücreti ödeyecektir.

#### 24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Halka arz sonucunda Şirket özkaynak, Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir. Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin aracılık komisyon ücreti 125.000 TL+BSMV'dir.

Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. dışında, halka arzdan önemli menfaati olan bir kişi/kuruluş 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. Tacirler Yatırım'ın Şirket'te ortaklığı bulunmamakta olup, ihraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle aralarında sermaye artırımını ile ilgili olarak herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

### 25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

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

Payların borsada işlem görmesi, payların ikincil piyasalarda yatırımcılar arasında alınıp satılmasıdır. Sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilen yeni payların Borsa'da işlem görmesi için ilgili şartları (kotasyon kriterleri) taşımaları, ilgili Pazar listesine kayıt edilmeleri ve işlem görmelerinin kabul edilmesi, yani Borsa İstanbul kotuna alınmaları gerekmektedir.

Şirket'in payları A grubu (nama) ve B grubu (hamiline) olmak üzere ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar işlem görmezken, B grubu paylar KLGYO koduyla Borsa İstanbul'da kote olup, Borsa İstanbul Ana Pazar'da 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.

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

Şirket'in payları A grubu (nama) ve B grubu (hamiline) olmak üzere ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar işlem görmezken, B grubu paylar KLGYO koduyla Borsa İstanbul'da kote olup, Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görmektedir.

İşbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin B grubu paylar da Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görecektir.

**25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;**

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

**25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:**

Yoktur.

**26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER**

**26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri**

Yoktur.

**26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:**

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 taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

Yoktur.

**27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ**

**27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:**

**TACİRLER**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
İstanbul Cad. Akmerkez 33. Kat K.0 Etiler  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
www.tacirler.com.tr  
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis: 081006630900007  
Tic. Sic. Kurumlar V.D. 015 906 6306

**KLGYO**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Etiler Mah. Akmerkez Kat: No:11 Kat: Katlıhanı / 157  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: (0212) 450 0000 Fax: (0212) 660 09 09 www.klgyo.com.tr  
Tic. Sic. No: 56360 Mersis No: 0862 0351 7450 001  
Zincirlikuyu V.D. 002 035 1745

Halka arz edilecek payların nominal değeri 775.000.000 TL olup, Şirket'in ödemesi gereken tahmini toplam maliyet ve pay başına maliyet aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

<b>Tahmini Halka Arz Maliyetleri (TL)</b>	
SPK Kurul Ücreti (Halk Arz Büyüklüğünün %0,2'si)	1.550.000,00
BİAŞ Kayıt Ücreti (Nominal Sermayenin %0,03'ü)	232.500,00
BİAŞ Kayıt Ücreti BSMV BİST Kayıt Ücretinin %5'i	11.625,00
MKK Hizmet Bedeli (Nominal Sermayenin %0,005'i)	38.750,00
MKK Hizmet Bedeli BSMV( MKK Hizmet Bedelinin %5'i)	1.937,50
Rekabeti Koruma Fonu (Nominal Sermayenin %0,04'ü)	310.000,00
Aracı Kurum Ücreti (BSMV dahil)	131.250,00
İlan, Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	5.000,00
Diğer Giderler	10.000,00
<b>Toplam</b>	<b>2.291.062,50</b>
<b>Halka Arz Büyüklüğüne Oran</b>	<b>0,30%</b>
1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	775.000.000
1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider	0,003
Tahmini Brüt Halka Arz Geliri	775.000.000
Tahmini Halka Arz Maliyeti	2.291.062,50
<b>Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi</b>	<b>772.708.937,50</b>

Tahmini toplam maliyet 2.291.062,50 TL tutarındadır. Halka arz edilecek payların Toplam nominal değeri ise 775.000.000 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 772.708.937,50 TL'dir.

## 27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

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 artırımını yaparak oluşturacağımız kaynağı aşağıda detayı verilen projelerin tamamlanmasında kullanarak ülke ekonomimize ve yatırımcılarımıza katma değer katmaya devam etmeyi planlamaktayız.

### 27.2.1 Devam Eden Projeler

#### Referans Loca 1

İstanbul ili, 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 mavinin uyumlu bir şekilde kullanıldığı bir planlama ile inşa edilecektir. Projede brüt 86,40 m<sup>2</sup> 2+1 tipi daireden başlayıp, 3+1 ve brüt 356,40 m<sup>2</sup> 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.

**TESCİLLER**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
İstanbul Cad. Akmerkez B3 Blok K:9 Kat:9  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis: 0815006630900067  
Kırtlar Kurumu / T. D. 275 005 6306

Projeadaki mesken ve iş yeri dağılımı şu şekildedir.

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, inşaatı başlamıştır. D blok % 70, C Blok % 25, B Blok % 10 mertebesinde tamamlanmış olup, A Blok hafriyat aşamasındadır. 2020 de biten sözleşmemize istinaden cezai şartların yürürlüğe girmeden, inşaatı hızlı bir tempo ile yaparak projenin 2023 ilk yarısında bitirilebilmesi planlanmaktadır.

Projenin toplam inşaat alanı:

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

Projenin tamamlanması kapsamında ödenecek nakit akışlar kdv hariç aşağıdaki gibidir:

<b>Loca-1 İnşaat Maliyetleri</b>	<b>192.000.000</b>
<b>Endirekt Gider:</b>	<b>23.040.000</b>
<b>Direk Gider</b>	<b>168.960.000</b>
<i>Kaba İnşaat Gideri:</i>	57.600.000
<i>İnce İnşaat Gideri:</i>	71.040.000
<i>Elektrik Tesisatı Gideri:</i>	19.200.000
<i>Mekanik Tesisatı Gideri:</i>	21.120.000

## Referans Loca 2

İstanbul ili, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesinde bulunan 11466 Ada, 105 Parsel üzerinde inşa edilecektir.

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'İ şeklinde planlanmıştır. Projede açık hava dinlenme alanları planlanmıştır.

**TAVCİRLER**  
TAVCİRLER MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez B5 Blok Kat: 9 Etiler  
Beşiktaş / İstanbul  
Sicil No: 270946 / Mersis: 081500663000067  
Vergi No: 315 006 6309

bu bölümler yeşil ile mavinin uyumlu bir şekilde kullanıldığı bir planlama ile inşa edilecektir. Projede brüt 58,90 1+1 tipi daireden başlayıp, 2+1, 3+1 ve brüt 299,00 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, zemin iyileştirme, hafriyat işleri tamamlanmıştır. Kaba inşaat % 60 mertebesinde tamamlanmış olup, bodrum katlardan duvar işleri, elektrik, mekanik borulamalar, sıva ve şap işleri de başlatılmış, kaba inşaatın 3 kat arkasından takip eder seviyede tutularak devam etmektedir. Projenin 2022 de bitirilebilmesi çalışmalar sürmektedir.

Projenin toplam inşaat alanı:

Blok Adı	Mesken (m <sup>2</sup> )	İşyeri (m <sup>2</sup> )	Ortak alan (m <sup>2</sup> )	TOPLAM (m <sup>2</sup> )
	12.631,86	1.279,88	15.207,87	29.119,61

Projenin tamamlanması kapsamında ödenecek nakit akışlar kdv hariç aşağıdaki gibidir:

<b>Loca-2 İnşaat Maliyetleri</b>	<b>128.000.000</b>
<b>Endirekt Gider:</b>	<b>16.640.000</b>
<b>Direk Gider</b>	<b>111.360.000</b>
<i>Kaba İnşaat Gideri:</i>	35.840.000
<i>İnce İnşaat Gideri:</i>	48.640.000
<i>Elektrik Tesisatı Gideri:</i>	12.800.000
<i>Mekanik Tesisatı Gideri:</i>	14.080.000

## Referans Beylikdüzü

İstanbul ili, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi bulunan 482 Ada, 8 Parsel üzerinde inşa edilmektedir. Proje toplam 8 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 ve kafeterya vardır. Proje bulunduğu lokasyon itibarıyla deniz kıyısına, rekreasyon alanlarına ve alışveriş merkezlerine oldukça yakın bir noktada olup, son yıllarda hızlı bir şekilde değerlenen Beylikdüzü İlçesi Kavaklı mahallesindedir. Projede açık hava dinlenme yerleri planlanmış ve bu bölümler yeşil ile mavinin uyumlu bir şekilde kullanıldığı bir planlama ile inşa edilmiştir. Projede brüt 77,95 m<sup>2</sup> 2+1 tipi daireden başlayıp, 3+1, 4+1 ve brüt 227,16 m<sup>2</sup> 5+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.

**TACİRLER**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez B9 Blok K:5 Etiler  
Beşiktaş / İstanbul www.tacirler.com.tr  
Tic. Sic. No 270946 / Mersis:0815000630000067  
İstanbul Kurumlar V.D. 812 000 8309

118

**KİLERGYO**  
KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Etiler / Etiler Mah. Etiler / Etiler Cad. No:111 Kat: Kağıthane / İST.  
Tic. Sic. No: 270946 / Fax: (0212) 650 00 00 www.kilergyo.com  
Tic. Sic. No: 565609 Mersis No: 0812 0351 1450 001  
Zarflıca Mah. No: 522 000 1745

özet tabloyu görebilirsiniz) belirtildiği şekilde kullanılması, eksik kalan fon ihtiyacımızın stok satış ve pazarlama faaliyetlerinden karşılanması planlanmaktadır.

Yaklaşık 30 milyon TL tutarındaki finansal borçların tamamı kalan vadelerinde kapatıldıktan sonra tamamının 6.1’de belirtilen projelerde kullanılması planlanmaktadır.

Halka Arz Masrafları	Tutar (TL)
SPK Kurul Ücreti (Halk Arz Büyüklüğünün %0,2’si)	1.550.000,00
BİAŞ Kayıt Ücreti (Nominal Sermayenin %0,03’ü)	232.500,00
BİAŞ Kayıt Ücreti BSMV BİST Kayıt Ücretinin %5’i	11.625,00
MKK Hizmet Bedeli (Nominal Sermayenin %0,005’i)	38.750,00
MKK Hizmet Bedeli BSMV( MKK Hizmet Bedelinin %5’i)	1.937,50
Rekabet Kurulu Ücreti (Nominal Sermayenin %0,04’ü)	310.000,00
Aracı Kurum Ücreti (BSMV dahil)	131.250,00
İlan, Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	5.000,00
Diğer Giderler	10.000,00
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>2.291.062,50</b>
Toplam Hisse Nominal	775.000.000,00
Pay Başına Maliyet	0,003
<b>Net Gelir Tahmini</b>	<b>772.708.937,50</b>

Referans markasıyla yürüttüğümüz projelerimizi sürdürerek ülke istihdamına ve ekonomisine olan katkılarımız da devam etmiştir ve edecektir. Şirketimiz, gayrimenkul sektörünün gelişen ve değişen ihtiyaçları doğrultusunda, istikrarlı büyüme ve gelişme odaklı yaklaşımı ile Türkiye’nin tercih edilen lider gayrimenkul yatırım ortaklığı olma hedefi doğrultusunda emin adımlarla ilerlemektedir. Bu konuda sermaye piyasamızın bize ve yatırımcılarımıza güç katacağına inanıyoruz.

## 28. SULANMA ETKİSİ

### 28.1. 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 (30.06.2021 Tarihi İtibariyle)	1.248.082.000 TL
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	620.000.000 TL
Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri	2,01 TL
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	772.708.938 TL
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	2.020.790.938 TL
Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye	1.395.000.000 TL
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,45 TL
<b>Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi</b>	<b>(0,56) TL</b>
	<b>-28,04%</b>

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

**TACİRLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok Kat: 5  
Beşiktaş - İstanbul www.tacirler.com.tr  
Tic. Sic. No: 270646 / Mersis: 081 800 000 000 000 7  
Sözleşme Kurumları M.D. 15 806 5394

120

**Kilergo**  
KILGERO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Etiler Mah. Etiler Bulvarı No: 10 Kat: 11 / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 270646 / Mersis: 081 800 000 000 000 7  
Zincirlikuyu M.D.: 862 025 1789

**28.2. 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 16.12.2021 tarihli kapanış fiyatı 2,04 TL'dir. Bu fiyattan bedelli sermaye artırımına göre en yakın fiyat adımına düzeltilmiş fiyat 1,46 TL'dir.

$$(2,04 \text{ TL} + 1 \text{ TL} \times 125\%) / (1+125\%) = 1,46 \text{ TL}$$

Pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 1,46 TL'den satıldığı varsayımı altında sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplandığı tablo aşağıdaki gibidir.

Yeni ortaklar için sulanma etkisi, sermaye artırımı sonrası pay başına defter değeri (1,71 TL)'den düzeltilmiş fiyat olan 1,46 TL'nin çıkarılmasıyla 0,24 TL olarak 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 0,31 TL ve yüzdesi %15,28, yeni ortaklar için ise pozitif sulanma etkisinin tutarı 1 TL nominal değerli pay için 0,24 TL ve yüzdesi %16,63'dir. Sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıda yer almaktadır.

Mevcut Hissedarların Rüçhanlarını Kullanmamaları Durumunda	%0 Katılım
KLGYO Kapanış Fiyatı (16.12.2021)	2,04
Sermaye Artırım Sonrası Düzeltilmiş Fiyat	1,46
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar 30.06.2021 Tarihi İtibariyle)	1.248.082.000
Pay Başına Defter Değeri	2,01
Halka Arz Geliri	1.133.222.222,22
Halka Arz Masrafları	2.291.062,50
Emisyon Primi	355.931.159,72
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	2.379.013.159,72
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,71
Mevcut Ortaklar İçin Negatif Sulanma Etkisinin Tutarı ve Yüzdesi	- 0,31 -15,28%
Yeni Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Etkisinin Tutarı ve Yüzdesi	0,24 16,63%

**29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER**

**29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgilerin**

**TACİTLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Karaköy Cad. Akmerkez B3 Blok Kat: 9 Etiler  
Beşiktaş / İstanbul www.tacitler.com.tr  
Tic. Sic. No: 270446 / Mersis: 0817006309600067  
Tic. Sic. Kurumlar V.D. 215 004 6304

121

**KLGYO**  
KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Etiler Etiler Mah. Kat: 10 Büyükdere Cad. No:1/1 Kat:7 Kat:10 / 15  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 270446 / Mersis: 0817006309600067  
Tic. Sic. Kurumlar V.D. 215 004 6304

Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bedelli sermaye artırımı sürecinde halka arza aracılık hizmeti vermektedir.

## 29.2. 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
01 Ocak – 31 Aralık 2018	Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Metin Etkin	Sınırlı Olumlu
01 Ocak – 31 Aralık 2019	Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.	Emre Halit	Olumlu
01 Ocak – 31 Aralık 2020	Eren Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Aykut Halit	Olumlu
01 Ocak – 30 Haziran 2021	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Aykut Halit	Olumlu

İşbu izahname hazırlanırken edinilen ve üçüncü şahıslardan alınan bilgilerin aynen alındığını, kullanıldığı yerlerde kaynağının verildiğini, Şirket'in bildiği veya üçüncü şahsın yayınladığı bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

## 30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

### 30.1. Genel Bakış

#### 30.1.1. Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ("GVK") uyarınca, bir gerçek kişinin Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) yerleşim yerinin Türk Medeni Kanunu hükümlerine uygun olarak Türkiye'de olması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturması gerekmektedir. Buna ek olarak, (i) resmi dairelere; (ii) resmi müesseselere veya (iii) merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları da Tam Mükellef yani sınırsız vergi yükümlüleri olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla, Tam Mükellef olarak değerlendirilen söz konusu kişiler Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu şartları sağlamayan bir gerçek kişi Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

**TACIRLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez 63/3 Kat: 3. Etage  
Beşiktaş - İstanbul  
www.tacirler.com.tr  
Tic.Sic.No:270646 / Mersis:081500630900067  
Kocazade Kurumlar V.D. 815 006 436



Paylara sahip olan kişilerin, söz konusu Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Kişilerin 2021 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

### Gelir Aralığı Gelir Vergisi Oranı

313 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2021 takvim yılı gelirlerinin vergilendirilmesinde esas alınmak üzere aşağıdaki tutarlar belirlenmiştir.

24.000 TL'ye kadar % 15

53.000 TL'nin 24.000 TL'si için 3.600 TL, fazlası % 20

130.000 TL'nin 53.000 TL'si için 9.400 TL (ücret gelirlerinde 190.000 TL'nin 53.000 TL'si için 9.400 TL), fazlası % 27

650.000 TL'nin 130.000 TL'si için 30.190 TL (ücret gelirlerinde 650.000 TL'nin 190.000 TL'si için 46.390 TL), fazlası % 35

650.000 TL'den fazlasının 650.000 TL'si için 212.190 TL (ücret gelirlerinde 650.000 TL'den fazlasının 650.000 TL'si için 207.390 TL), fazlası % 40

### 30.1.2 Kurumların Vergilendirilmesi

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk Vergi Kanunlarına göre belirlenmektedir. Karları üzerinden ödenecek vergi oranları 22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı resmi gazetede yayınlanan 7316 sayılı kanunun 16. Maddesiyle, kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemlerine ait kazançları için kurumlar vergisi yüzde %25 ve 2022 yılı için %23 olarak belirlenmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nda tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") uyarınca, bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına yapılanın ödeme hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılması gerektiği şeklinde anlaşılması gerekir.

**KILGARYO**  
KILGARYO MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok Kat: 8  
Beşiktaş - İstanbul  
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis No: 0806006630900037  
Kurumlar V.D / 815 Anl. 4200

**KILGARYO**  
KILGARYO MENKUL DEĞERLER ORTAKLIĞI A.Ş.  
Etiler Mah. Etiler İşletme Cad. No:171 Beşiktaş / İST.  
(0212) 456 70 00 Fax: (0212) 690 00 00 www.kilgaryo.com  
Tic. Sic. No: 502609 Mersis No: 0806 0351 7450 001  
Finansal Yılı: 082007 / 1745

## 30.2 Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

### 30.2.1 Borsada İşlem Gören Payların Vergilendirme Esasları:

2006 ve 2025 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67'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 2025 yılından sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 2025 yılından sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bkz. 31.2.2 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 (saklamacı) 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 T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- bankalar ve aracı kurumların alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası hâlinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- bankalar ve aracı kurumların aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler,
- aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı:

- Paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş, varantlar ve opsiyon sözleşmeleri için olmak üzere

**TACİRLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Kat:9 Etiler  
Beşiktaş - İstanbul www.tacirler.com.tr  
Tic Sic No 270946 / Mersis No 080500663090006  
Açık Sermaye Kurumlar V.D. 815 006 430

124

**KILIRGYO**  
KILIRGYO MENKUL DEĞERLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Etiler, Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Kat:9 Etiler / Beşiktaş / İstanbul / 34398  
Tel: (0212) 456 70 00 Fax: (0212) 500 00 00 www.kilirgyo.co  
Tic Sicil No: 56204 Mersis No: 0562 0051 7450 00  
Zincirleme V.D. 582 035 1745

paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar için %0;

- (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve
- (iii) (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlarda 24.05.2020 tarihinden itibaren iktisap edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikaları için %15 değerleri için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması hâlinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla atım satım yapılması hâlinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecek, ancak tevkifat matrahı ilk giren ilk çıkan yöntemine göre belirlenecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler;

- (i) Sabit getirili menkul kıymetler;
- (ii) Değişken getirili menkul kıymetler;
- (iii) Diğer sermaye piyasası araçları ve
- (iv) Yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir.

Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine davalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması hâlinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir.

Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Tevkifata tabi tutulan BİST'te işlem gören paylara ilişkin alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Söz konusu bu gelirler, diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye dâhil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67'nci maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK. 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67.maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri. Türk Vergi Kanunları'ndan önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için

(i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

**TACİRLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok Kat: 9  
Etiler - Beşiktaş - İstanbul  
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis: 081500663090006  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 815 074 5384





Dar Mükellef kurum, Türkiye’de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraştıklarından %75’lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye’de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye’de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye’nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri Türk Vergi Kanunları’ndan önce uygulanacaktır.

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.

### 30.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Sermaye Piyasası Kurulunun düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK’ya 6322 sayılı Kanunun 35’inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK’nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK’nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi hâlinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye’de bulunan, aktif büyüklüğünün %51’inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait paylar veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

### 30.3 Paylara İlişkin Kâr Paylarının Ve Kâr Payı Avanslarının Vergilendirilmesi

**TRACERLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok Kat: 9  
Beşiktaş - İstanbul  
Tic Sic No: 270946 / Mersis: 081000630900057  
Bulgari Kurumlar V.D. 615 No: 4306

GVK'nın 94/1-6-b maddesinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır.. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/1-6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

### 30.3.1 Gerçek Kişiler

#### 30.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi/beyannamesinde beyan edilmesi hâlinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın 86/1 -c maddesi uyarınca, GVK'nun (86/1-c) maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2021 yılı için bu tutar Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı 53.000 TL sını aşması halinde tam mükellef kurumlardan elde edilen kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz.

Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımını aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dahil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

#### 30.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyanname verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. Maddesinin 5 nolu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

### 30.3.2 Kurumlar

#### 30.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

**TACIRALB**  
MENKUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkezi B1 Blok Kat: 9 Etiler  
Beşiktaş - İstanbul  
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis No: 34010100000000000000000000000000  
Boğaziçi Kurumlar

130

**MERKURİ**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mah. Etiler Bulvarı Cad. No: 171 Kat: 15  
Tel: (0212) 456 70 00 Fax: (0212) 456 70 00 www.mercuri.com.tr  
Tic. Sicil No: 563808 Mersis No: 0562 0300 7450 0010  
Zincirlikuyu V.D. 562 035 1745



Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi hâlinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki safi kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden ödenecek vergi oranları 22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı resmi gazetede yayınlanan 7316 sayılı kanunun 16. Maddesiyle, kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemlerine ait kazançları için kurumlar vergisi yüzde %25 ve 2022 yılı için %23 olarak belirlenmiştir

Ancak, KVK'nın 5/a-1 maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, yatırım fonlarının katılım belgeleri ile yatırım ortaklıklarının pay senetlerinden elde edilen kâr payları hariç, kurumlar vergisinden müstesnadır.

### 30.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

## 31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

31.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

31.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

**DACİRLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. Akmerkez 33 Blok K:9 Etiler  
Beşiktaş / İstanbul www.dacirler.com.tr  
Tic.Sic.No: 270946 / Mersis: 347101563990006  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 315 301 455

131

**KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Emniyet Sıhhi Mah. Eski Bina Kat: 6 / 1/1 KÇ7 Kat: Kat: 7 / İST.  
Tel: (0212) 456 70 00 Fax: (0212) 456 00 00 www.kilergyo.com.tr  
Tic. Sicil No: 363809 Mersis No: 0582/0351 7450 0019  
Zincirlikuyu V.D. 562 035 1745

## 31A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

31A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

31A.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.

## 31B 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.

## 32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7 34418 –Kağıthane-İSTANBUL adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi ([www.kilergyo.com](http://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 kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

- Esas Sözleşme
  - Yıllık Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları
  - Faaliyet raporları
  - Özel Durum Açıklamaları
  - Yönetim Kurulu Komiteleri ve Çalışma Esasları
  - Kurumsal Yönetim Uyum Raporları
  - Yıllar İtibarıyla Genel Kurul Gündemleri, Bilgilendirme Dokümanları, Toplantı Tutanakları,
  - Genel Kurul İç Yönergesi
  - Kar Dağıtım Politikası
  - Gayrimenkul Değerleme Raporları
- 2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Blok Kat: 9  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis: 081300320000067  
Aide: ... Kurumlar V.D. ...

**KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Emniyet Evleri Mah. Eski Büyükdere Caddesi Kat: 7 Kağıthane / İST.  
Tel: (0212) 458 70 00 / (0212) 660 00 00 www.kilergyo.com  
Tic. Sicil No: 563609 Mersis No: 0162 0351 7450 0019  
Zincirlikuyu V.D.: 562 035 1745

İhraççının izahnamede yer alan 01.01.2018-31.12.2018, 01.01.2019-31.12.2019, 01.01.2020-31.12.2020 ve 01.01.2021-30.06.2021 hesap dönemlerine ilişkin finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim/sınırlı inceleme raporları ihraççının internet sitesi (www.kilergyo.com) ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim/sınırlı inceleme raporlarının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilan tarihleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Tablo Dönemi	İlan Tarihi (KAP)
01 Ocak -31 Aralık 2018	01.03.2019
01 Ocak -31 Aralık 2019	02.03.2020
01 Ocak -31 Aralık 2020	01.03.2021
01 Ocak -30 Haziran 2021	09.08.2021

### 33. DİĞER HUSUSLAR

Şirket pay piyasasında muhtelif dönemlerde gerçekleştirilen işlemlere ilişkin olarak 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili maddeleri kapsamında ve Şirket paylarının satışı için pay satış bilgi formu düzenlenip Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı pay satış bilgi formu kamuya açıklanmadan Şirket ortağı tarafından yapılan pay satışı işlemlerine yönelik Sermaye Piyasası Kurulunca yürütülen incelemeler devam etmektedir.

### 34 EKLER

- EK:1 Bağımsız Denetim Kuruluşu Beyanı
- EK:2 Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Beyanı
- EK:3 Şirket Yetki Devrine İlişkin İç Yönerge
- Ek:4 Esas Sözleşme

**TACİTLER**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Akmerkez B3 Blok K:9 Kat:9  
Etiler Beşiktaş / İstanbul www.tacitler.com.tr  
Tic.Sic.No: 270946 / Mersis No: 08330000097  
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 6363

**KILER**  
KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Emniyet Eski Mah. Eski Büyükdere Cad. No:11 Kat:7 Kat:7  
Tel.: (0212) 450 11 00 Fax: (0212) 450 00 00 www.kilergyo.com  
Tic. Sicil No: 27563609 Mersis No: 0562 0251 7450 0019  
Zincirlikuyu V.D.: 667 035 1746