

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 07/11/2020 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 124.000.000 TL'den 620.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 496.000.000 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 ve halka arzda satışa aracılık edecek Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.ahlatciyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, 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 özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.


KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. İski Bulvarı No:11 K:7
34398 Beşiktaş/İST. Tel: 0212 450 0000 Fax: 0212 690 0000
E-Posta: iletisim@kilergyo.com V.D. Sic. No: 1745 Tic. Sic. No: 563609
Çıkarılmış Sermaye: 124.000.000,00


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Tasyovcası Sokak No:1
Kat:5 34485 Sarıyer / İST. Maslak 1453
Tel: 0212 0 968 212 304 1919 Fax: 0212 0 968 212 304 1919
Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No 330 58-5
Mersis No 0010056453000026

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, ihracının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

II. İÇİNDEKİLER

	SAYFA
I. GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR	2
II: İÇİNDEKİLER	2
III. KISALTMA VE TANIMLAR	3
IV. BORSA GÖRÜŞÜ	4
V. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR	4
1. İZAHNEMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENER KİŞİLER	4
2. ÖZET	6
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	18
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	19
5. RİSK FAKTÖRLERİ	24
6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER	28
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	34
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	44
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	48
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	52
11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI	61
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	61
13. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	63
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	63
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	72
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	72
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	77
18. ANA PAY SAHİPLERİ	78
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	79
20. DİĞER BİLGİLER	81
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	86
22. İHRAÇCININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	86
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	95
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	102
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	111
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	111
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	112
28. SULANMA ETKİSİ	119
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	120
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	121
31. İHRAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	129

31A. İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER	130
31B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER	130
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	130
33.DİĞER HUSUSLAR	131
34. EKLER	131

III. KISALTMA VE TANIMLAR

Ahlatıcı Yatırım, Yetkili Kuruluş	Ahlatıcı 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

Kiler GYO
 KILERCİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Etiler Mahallesi Eski Büyükdere No:111 Kat:7
 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye / 34398
 Tel: 0212 456 79 00 Faks: 0212 690 00 09
 V.D. 592 01 1745 T.C. Sicil No 293203
 Sıkkartış Derneği No: 14200000000

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak Nispetiye Sokak Taş Apt. No:1
 Kat: 25/1 Maslak - Sarıyer / İstanbul / Türkiye / 34398
 Tel: 0212 968 212 004 1919 Faks: 0212 210 1141
 Mersis V.D. 0100054530 İst Tic Sic No 339 58-5
 Mersis No: 0010056453000026

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. Metin Etkin - Sorumlu Ortak Baş Denetçi	31.12.2017 ve 31.12.2018 Dönemlerine Ait Bağımsız Denetim Raporları
Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. Emre Halit - Sorumlu Denetçi	31.12.2019 Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu
EREN Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. Aykut Halit - Sorumlu Denetçi	30.06.2020 Dönemine Ait Sınırlı Bağımsız Denetim Raporu
İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Halil Sertaç Gündoğdu Yönetim Kurulu Başkanı Muhammed Mustafa Yüksel Genel Müdür	2017 Yılı Değerleme Raporları
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Cevdet Dinemit Genel Müdür - Yönetim Kurulu Başkanı Berrin Kurtuluş Sever Genel Müdür Yrd. - Yönetim Kurulu Başkanı Yrd. - Sorumlu Değerleme Uzmanı	2018 Yılı Değerleme Raporları 2019 Yılı Değerleme Raporları (*)
Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. Meşe Can Çekici Yönetici Ortak Dilek Yılmaz Sorumlu Değerleme Uzmanı	2019 Yılı Değerleme Raporları (*)

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

KILAR OYO
KILAR OYO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 1/1 K:7
Tel: 0212 457 79 00 Fax: 0212 457 79 00
V.D. No: 552 05/1745 T.C. Sic. No: 263999
Ticaret Sic. No: 124 09 090 09

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR

	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
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	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Adresi: Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:171, Kat:7 34418 -Kağıthane – İSTANBUL İnternet Adresi: www.kilergyo.com Telefon: +90 212 456 70 00 Faks: +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. Tamamlanan Projeler; <ul style="list-style-type: none">İstanbul Sapphire AVM* ve ResidencesÇınarevler*Esenyurt Lojistik Merkezi



Kiler
KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kiler Plaza Kat: 171 Eski Büyükdere Cad. No:171 K:7
Kağıthane / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 272945 - Tel: 0212 456 70 00 - Faks: 0212 690 00 00
Zincirlikuyu V.D. 552 055 1745 Tic. Sic. No: 272945
Günlük İşletme Saatleri: 09:00 - 19:00

- Ankara Dışkapı Mağaza*
- Referans Bakırköy*
- Zonguldak AVM
- Referans Güneşli Projesi*

Devam Eden Projeler

- Referans Kartal Towers
- Referans Kartal Panorada
- Referans Bahçeşehir
- Referans Kartal Kordonboyu
- Yakuplu 484/17 Parsel Konut Projesi
- Yakuplu 482-8 Parsel Konut Projesi
- Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi
- Referans Başakşehir Vadi Projesi

**Yukarıdaki projelerden 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 2020 yılı Türkiye Gayrimenkul sektörü 2. çeyrek raporunda GYO endeksinin Ocak ayında başlayan hızlı yükselişinin Covid-19 sebebiyle yerini BIST-100 endeksine paralel bir şekilde ciddi bir düşüşe bıraktığı belirtilmektedir.

Yine aynı rapora göre Mart sonunu 33.384 puandan kapatan GYO endeksi Haziran sonunda %50,12'lik bir artışla 50.118 puana yükselmiştir. GYO endeksiyle %70'in üzerinde korelasyonu olan BIST 100 endeksi ise aynı dönemde yılbaşına göre %24'lük 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.

GYO endeksinin Eylül ayı sonunda ise değerinin 520,47 (27 Temmuz'da endeksten iki sıfır atılmıştır) olarak gerçekleştiği ve yıl başına göre %29 yükseldiği görülmektedir. Halka açıklık oranının %52 mertebesinde olduğu GYO endeksinin piyasa değeri de Eylül ayı sonu itibariyle yılbaşına göre %55'lik artışla 43 milyar TL'ye yükselmiştir.

Türkiye genelinde yılın sekiz aylık döneminde ise gerçekleşen konut satışları özellikle Haziran ayında kamu bankaları tarafından başlatılan düşük oranlı destek kredilerinin yanı sıra sektörel kampanyalar ve normalleşme adımları sayesinde salgına rağmen 1 milyon 25 bin adede ulaşmıştır.

Ancak, Türkiye İstatistik Kurumu'nun, Eylül ayına ilişkin sektörel güven endeksleri içerisinde mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi Ağustos ayındaki 85,0 seviyesinden Eylül ayında yaklaşık %2 azalışla 83,3'e gerilemiştir.

Diğer taraftan, Borsa İstanbul (BİST)'da mevcut durumda 33 adet GYO işlem görmekte olup payları borsada işlem gören GYO'ların 26.10.2020 tarihi itibariyle toplam piyasa değeri 44,4 milyar TL'dir. Kiler GYO, BİST'de işlem

		gören GYO'lar arasında 1,3 milyon TL'lik piyasa değeri ile 15. sırada yer almaktadır.
B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>TCMB'nin uyguladığı faiz indirim politikası ardından konut kredi faizlerinde meydana gelen düşüş eğilimi ve kamu bankaları öncülüğünde desteklenen uygun finansman koşulları bu yılın ilk sekiz ayında konut talebini olumlu yönde etkilemiştir.</p> <p>REIDIN Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi son açıklanan veri olan 2020 yılı 4. Çeyrekte ise geçen çeyrek dönemine göre %38 azalışla 59,5 (Kötümser) olarak ölçülmüştür. REIDIN Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi 2020 yılı 4. Çeyrekte, geçen çeyrek dönemine göre %16 azalışla 94,7 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.</p> <p>Türkiye İstatistik Kurumu'nun, Eylül ayına ilişkin sektörel güven endeksleri içerisinde Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi Ağustos ayındaki 85,0 seviyesinden Eylül ayında yaklaşık %2 azalışla 83,3'e gerilemiştir.</p> <p>Ayrıca 2019 yılı Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan ve tüm Dünya'yı etkisi altına alan Covid-19 salgını kapsamında halen devam eden vaka artışları, küresel ekonomi ve doğal olarak Türkiye ekonomisi açısından belirsizlik oluşturmaya devam etmektedir. Bu nedenle artan aşağı yönlü risklere karşı başta gelişmiş ülkeler olmak üzere son dönemde ülkelerin para ve maliye politikası ile teşvik önlemlerine hız verdikleri görülmektedir. Covid-19 nedeniyle genel ekonomi üzerinde artan risklerin inşaat sektörüne olası etkileri ve buna karşı alınacak önlemler, sektörün ve Şirket'in büyüme performansı açısından önem arz etmektedir.</p>
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket sermayesinin %53,06'sını 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 ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi	<p>Şirket'in çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 124.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 9.000.000 adet pay karşılığı 9.000.000 TL'den ve B grubu 115.000.000 adet pay karşılığı 115.000.000 TL'den oluşmaktadır.</p> <p>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.</p> <p>Şirket sermayesinin %53,06'sını 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.</p> <p>Kiler Holding A.Ş. paylarının %97,6'sına 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.</p>
	Varsa doğrudan	

[Handwritten Signature]

8

AYRILIK İHRACAT VE MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 İhracat ve Menkul Değerler Kurumu'na Yatırım Ortaklığı A.Ş.
 Etiler Mah. Eski Büyükdere Cad. No:111 Kat: 5
 Beşiktaş/İST. Tel: 0212 255 79 00 Faks: 0212 255 00 00
 E-posta: ihra@ayr.com.tr
 Sermaye Piyasası Kurulundan Kayıtlı Yatırım Ortaklığı
 Çıkarılmış Sermaye: 124.000.000,00 TL

[Handwritten Signature]

AYRILIK İHRACAT VE MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 İhracat ve Menkul Değerler Kurumu'na Yatırım Ortaklığı A.Ş.
 Etiler Mah. Eski Büyükdere Cad. No:111 Kat: 5
 Beşiktaş/İST. Tel: 0212 255 79 00 Faks: 0212 255 00 00
 E-posta: ihra@ayr.com.tr
 Sermaye Piyasası Kurulundan Kayıtlı Yatırım Ortaklığı
 Çıkarılmış Sermaye: 124.000.000,00 TL

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

Diğer taraftan, Şirket Ana Ortağı Kiler Holding A.Ş. tarafından Şirket payları ile ilgili olarak 13-14-17 Ağustos 2020 tarihlerinde 15.000.000 adet satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte Şirket sermayesindeki Kiler Holding A.Ş.'nin payları 17 Ağustos 2020 tarihi itibarıyla %53,06'ye düşmüştür.

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

Bilanço	Bin TL.	2020/06	2019/12	2018/12	2017/12
VARLIKLAR					
Dönen Varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri		9.365	44.439	5.188	18.256
Ticari alacaklar		134.154	241.185	519.970	227.639
Stoklar		492.719	418.721	385.489	424.808
Diğer dönen varlıklar		23.568	16.700	12.570	17.645
Toplam Dönen Varlıklar		671.485	784.727	941.654	693.773
Duran Varlıklar					
Ticari alacaklar		2.496	4.727	0	110.467
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		120.344	119.426	118.398	96.134
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		494.424	494.424	1.124.751	968.882
Toplam duran varlıklar		624.981	622.162	1.245.414	1.181.017
TOPLAM VARLIKLAR		1.296.466	1.406.889	2.187.068	1.874.790
KAYNAKLAR					
Kısa vadeli yükümlülükler					
Kısa vadeli borçlanmalar		5.610	1.731	93.882	101.724
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		22.886	73.695	207.922	204.658
Ticari borçlar		38.747	35.855	12.377	40.287
Ertelenmiş gelirler		437.300	465.182	318.667	202.074
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		538.116	578.330	633.992	550.253
Uzun vadeli yükümlülükler					
Uzun vadeli borçlanmalar		21.313	87.694	368.953	281.843
Uzun vadeli karşılıklar		12.085	11.293	6.855	6.025
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		33.398	98.987	375.808	287.868
ÖZKAYNAKLAR					
Ödenmiş sermaye		124.000	124.000	124.000	124.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		126.511	126.511	126.511	126.511
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		18.093	18.093	18.093	9.056
Geçmiş yıllar karları veya zararları		461.045	908.683	764.452	463.983
Net dönem zararı / (karı)		-4.703	-447.638	144.231	313.096
Toplam özkaynaklar		724.952	729.572	1.177.268	1.036.670
TOPLAM KAYNAKLAR		1.296.466	1.406.889	2.187.068	1.874.790


KILER MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KILER MENKUL DEĞERLER A.Ş. MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mah. Eski Büyükdere Caddesi No:111 K:7
Kat:10 Beşiktaş/İST. Tel: 0212 366 76 00 Faks: 0212 630 00 00
Tic. Sic. No: 273133 V.D. No: 583500
Çıkarılmış Sermaye: 124.000.000,00


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. Tasarımcı Sokak T4 Apt. No: 4
U.B2 Kat: 34425 - Sarıyer - İST. Maslak 1453
Tel: 0 212 218 304 1919 Faks: 0 212 200 9241
Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No: 273133-58-5
Mersis No: 0010056453000026

Gelir Tablosu	Bin TL.	2020/06	2019/06	2019/12	2018/12	2017/12
Hasılat		115.625	57.188	747.299	101.398	369.611
Satışların maliyeti (-)		-58.913	-46.899	-1.030.232	-73.444	-127.886
Brüt kar		56.712	10.289	-282.933	27.954	241.725
Pazarlama giderleri (-)		-4.999	-546	-1.201	-2.607	-3.011
Genel yönetim giderleri (-)		-5.919	-5.554	-15.129	-7.419	-8.891
Yatırım faaliyetlerinden diğer gelirler				52.415	155.869	142.257
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		3.497	64.600	102.669	126.055	41.883
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		-4.820	-275	-9.177	-9.755	-21.095
Esas faaliyet karı (zararı)		44.471	68.514	-153.356	290.097	392.868
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar		915	-3.109	1.064	22.270	7.289
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)		45.386	65.405	-152.292	312.367	400.157
Finansman gelirleri		610	41.991	9.463	7.684	11.684
Finansman giderleri (-)		-50.699	-220.180	-304.809	-175.820	-98.746
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		-4.703	-112.784	-447.638	144.231	313.096
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)		-	-	-	-	-
Net dönem karı(zararı)		-4.703	-112.784	-447.638	144.231	313.096
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)		-0,04	-0,91	-3,61	1,16	2,52

Şirket'in toplam varlıkları 2017 yılında yaklaşık 1,9 milyon TL, 2018 yılında yaklaşık 2,2 milyon TL, 2019 yılında yaklaşık 1,4 milyon TL ve 2020 yılının ilk altı aylık periyodunda ise yaklaşık 1,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakları 2017 yılında 838 milyon TL, 2018 yılında 1,09 milyon TL, 2019 yılında 677 milyon TL ve 2020 yılının ilk altı aylık periyodunda ise 571 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 2017 yılında 1,03 milyon TL, 2018 yılında 1,17 milyon TL, 2019 yılında 729,5 milyon TL ve 2020 yılının ilk altı aylık döneminde 724,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynaklarda 2018 yılından sonraki dönemlerde oluşan gerilemede 2019 yılı ile 2020 yılı altı aylık dönemdeki net dönem zararının etkisi bulunmaktadır.

Şirket kamuya açıklanan finansal tablolarına göre 2017 yılında 313 milyon TL, 2018 yılında 144 milyon TL net dönem karı, 2019 yılında 448 milyon TL ve 2020 yılı altı aylık periyotta ise 4,7 milyon TL net dönem zararı elde etmiştir.

B.8 Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler

Yoktur.

B.9 Kar tahmini ve beklentileri


Yoktur.

B.10 İzhamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği

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.

"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.




AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
M. SSK Ulaştırma Tasvircisi Sokak 14 Apt. Kat:1
Ünvan: 34455 - Sarıyer / İST. Maslak 1455
Tel: 444 0 068-212 304 1919 Fax: 212 863 3333
Maslak V.D. 0100564630 İst. Tic. Sic. No: 270965 58-5
Mersis No: 0010056453000026

		Finansal Tablolarda yer alan ticari alacaklarının net 446.725.564 TL'lik kısmının vadesi geçmiş ve vadesi geçen ticari alacakların bir kısmı içinde kanuni takibe geçilmiştir. Söz konusu 446.725.564 TL'lik alacağa ilişkin teminat olarak henüz tapu devirleri yapılmamış ve tapusu devir edilmemiş gayrimenkullerin ekspertiz bedeli 426.000.000 TL'dir. Şirket tarafından söz konusu tutarlar için şüpheli alacak karşılığı ayrılmamıştır.” İzahnamede yer alan diğer finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki görüşler olumludur.																									
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bin (TL)</th> <th>30.06.2020</th> <th>31.12.2019</th> <th>31.12.2018</th> <th>31.12.2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>671.485</td> <td>784.727</td> <td>941.654</td> <td>693.773</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>538.116</td> <td>578.330</td> <td>633.992</td> <td>550.253</td> </tr> <tr> <td>Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yük.</td> <td>1,25</td> <td>1,36</td> <td>1,49</td> <td>1,26</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td> <td>133.369</td> <td>206.397</td> <td>307.662</td> <td>143.520</td> </tr> </tbody> </table> <p>Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere, 30.06.2020 tarihi itibari ile Şirketin dönen varlıkları 671.485 bin TL, kısa vadeli yükümlülükleri 538.116 bin TL, Net işletme sermayesi ise pozitif 133.369 bin TL'dir. Dolayısıyla Şirket, Dönen Varlıklarıyla Kısa Vadeli Yükümlülüklerini karşılayabilir durumdadır.</p>	Bin (TL)	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	Dönen Varlıklar	671.485	784.727	941.654	693.773	Kısa Vadeli Yükümlülükler	538.116	578.330	633.992	550.253	Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yük.	1,25	1,36	1,49	1,26	Net İşletme Sermayesi	133.369	206.397	307.662	143.520
Bin (TL)	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017																							
Dönen Varlıklar	671.485	784.727	941.654	693.773																							
Kısa Vadeli Yükümlülükler	538.116	578.330	633.992	550.253																							
Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yük.	1,25	1,36	1,49	1,26																							
Net İşletme Sermayesi	133.369	206.397	307.662	143.520																							

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	<p>Şirketin, 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 124.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi tamamı nakden karşılanmak suretiyle 496.000.000 TL nakit (bedelli) olarak %400 oranında artırılarak 620.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.</p> <p>İhraç olunacak paylara ilişkin bilgiler:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Grup Bilgisi</th> <th>Tutar (TL)</th> <th>Nama/Hamiline</th> <th>ISIN Numarası</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A Grubu</td> <td>36.000.000</td> <td>Nama</td> <td>TREKGYO00022</td> </tr> <tr> <td>B Grubu</td> <td>460.000.000</td> <td>Hamiline</td> <td>TREKGYO00014</td> </tr> </tbody> </table> <p>Artırılan 496.000.000 TL sermayeyi temsil eden, beheri 1,00 TL nominal değerli, 36.000.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 460.000.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir.</p> <p>Mevcut ortakların yeni pay alma hakları (rüçhan hakkı) kısıtlanmayacaktır. Mevcut ortakların %400 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.</p> <p>Yeni pay alma hakları nominal değer üzerinden kullanılacak olup yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın kullanım fiyatı 1 TL olarak belirlenmiştir.</p> <p>Sermaye artırımında (A) grubu imtiyazlı pay sahiplerine (A) grubu imtiyazlı nama yazılı pay, (B) grubu pay sahiplerine (B) grubu hamiline pay verilecektir.</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (on beş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan BİAŞ'de halka arz edilecektir.</p>	Grup Bilgisi	Tutar (TL)	Nama/Hamiline	ISIN Numarası	A Grubu	36.000.000	Nama	TREKGYO00022	B Grubu	460.000.000	Hamiline	TREKGYO00014
Grup Bilgisi	Tutar (TL)	Nama/Hamiline	ISIN Numarası											
A Grubu	36.000.000	Nama	TREKGYO00022											
B Grubu	460.000.000	Hamiline	TREKGYO00014											

11

TREKGYO
Kıymetli Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kıymetli Menkul Yatırım Ortaklığı No:1/1 K7
Etiler Mah. Etiler Bulvarı No:1/1 K7
Beşiktaş/İST. Tel: 0212 456 70 93 Faks: 0212 650 09 00
Zirve V.D. 532 035 12000000 No: 532/19
Çıkarılmış Sermaye: 1.400.000.000

AHILATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Tacirler Sokak T4 Apt. No:1
Uzunyol - 34485 - Sarıyer / İST. Maslak 145
Tel: 444 0 968-212 304 1919 Faks: 212 350 2141
Maslak V.D. 0100504510 İst. Tic. Sic. No: 250 53-5
Mersis No: 0010056453000026

C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirket'in çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 124.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerde 124.000.000 adet paya ayrılmıştır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	<p>Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuatta pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği Seri – No II-19.1, TTK md.507) -Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemler Tebliği II-23.3) -Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.2) -Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507) -Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn madde 19, Pay Tebliği VII-128.1) -Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemdeki ortaklıklar için SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği, II-18.1) -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) -Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md 407, 409, 417) -Oy Hakkı (SPKn md.30, TTK md 432, 434, 436) - İfta Geri Satma Hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği II-5.1) -Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md 14, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği II-14.1, TTK md 437) -İptal Davası Açma Hakkı (TTK md 445-451, SPKn md 18/6, 20/2) -Azınlık Hakları (TTK md 411, 412, 420, 439, 531, 559) -Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md 438,439)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	<p>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.</p> <p>Esas Sözleşme uyarınca Borsada işlem görmekte olan B grubu paylar için devir ve tedavülü kısıtlayıcı bir düzenleme yoktur.</p>



[Handwritten signature]

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak Mah. Tasvircisi Sok. T4 Apt. No: 11
 02550 Maslak Sarıyer / İST. Maslak 1453
 Tel: 444 0 993-212 302 1919 Fax: 212 333 00 00
 Mersis No: 0100564530100000000000000000000000
 Tic. Sic. No: 270999
 GVK maddesi gereği vergi levheleri: 270999/00000

[Handwritten signature]

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak Mah. Tasvircisi Sok. T4 Apt. No: 11
 02550 Maslak Sarıyer / İST. Maslak 1453
 Tel: 444 0 993-212 302 1919 Fax: 212 333 00 00
 Mersis No: 0100564530100000000000000000000000
 Tic. Sic. No: 270999

C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	<p>Payları Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri yeni paylar, sermaye artırımını sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin Borsa'ya bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna 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	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	<p>Şirket, kar dağıtımını 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 bilânçoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra; kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:</p> <p>Genel Kanuni Yedek Akçe</p> <p>a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayrılır.</p> <p>Birinci Temettü</p> <p>b) Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.</p> <p>İkinci Temettü</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> <p>Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.</p> <p>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.</p>

KLGYO
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Nispetiye Cad. No:111 Kat:7
 Büyükdere Şişli - Beşiktaş / İstanbul
 Tic Sic No: 279937
 Mersis No: 0810005645301000000

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>Şirket'in faaliyetlerine ilişkin önemli riskler, küresel riskler, ülke riski, kredi, likidite, karşı taraf, piyasa, döviz kuru ve faiz oranına ilişkin risklerdir. Şirket'in içinde yer aldığı sektöre ilişkin önemli riskler ise; makroekonomik riskler, döviz kuru riski, finansmana ilişkin riskler, jeopolitik riskler, hammadde riski, vergi avantajının kaldırılması riski, gayrimenkul değerlendirme sisteminden kaynaklanan riskler ile imar ve ilgili mevzuatlardan kaynaklanan risklerdir.</p>
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>Sermaye piyasası aracına yönelik riskler, kar payı gelirine ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır.</p> <p>a) Kar payı geliri riski: Şirketler tarafından nakit olarak veya bedelsiz pay şeklinde kar dağıtılmaktadır. Zarar durumunda, kar payı dağıtılmaması riski bulunmaktadır. Ayrıca dağıtılabilir dönem karı oluşsa dahi Şirket'in kar payı dağıtım politikası kapsamında kar payı dağıtımını yapılmaması yönünde bir karar alınabilir. Kar payı dağıtımını Genel Kurul'un onayına tabidir.</p> <p>b) Sermaye kazancı riski: 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 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.</p>

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini	<p>Halka arz sonunda sağlanacak tahmini brüt nakit girişi 496.000.000 TL olacaktır. Halka arz ile ilgili tahmini toplam maliyet 1.489.680 TL olarak hesaplanmaktadır. Halka arz sonucu sağlanacak tahmini net nakit ise 494.510.320 TL'dir. 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>
-----	---	---

Halka Arz

KILIPCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kilipci Mah. 11b. Etiler, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
BİST Tel: 0212 456 70 00 / 0212 690 00 00
Etiler V.D. 55. 035 11 00 / Tic. Sic. No: 260003
Çikantırağ Sermaye 11.000.000,00

maliyetler hakkında bilgi	Masraflar (TL)	Toplam
	SPK Kurul Kayıt Ücreti (%0,2)	992.000
BİST A.Ş. Kotasyon Ücreti (%0,03)	148.800	
BİST A.Ş. Kotasyon Ücreti (BSMV)	7.440	
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	198.400	
MKK İhraççı Hizmet Ücreti (%0,005)	24.800	
MKK İhraççı Hizmet Ücreti (BSMV)	1.240	
Aracılık Komisyon Ücreti+BSMV	105.000	
İlan ve Tecil Giderleri (Tahmini)	2.000	
Diğer Giderler (Tahmini)	10.000	
Toplam Maliyet	1.489.680	
Toplam Hisse Nominal	496.000.000	
Pay Başına Maliyet	0,0030	
Net Gelir (Tahmini)	494.510.320	

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

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

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

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

E.3 Halka arza ilişkin bilgiler ve

Şirket'in 124.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi tamamı nakden olmak üzere %400 artış ile 620.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.

15


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak Mah. Tasyonrası Sok. No: 19
 ÜBESK - 34435 - Sarıyer / İST. Maslak
 Tel: 444 0 968-212 304 1919 Fax: 212 230 2141
 Maslak V.D. 0100564300 İst. Tic. Sic. No. 380 53-5
 Mersis No 00 0056453000026

	koşulları	<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 %400 oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacak olup yeni pay alma kullanım hakkı 15 gün olacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması durumunda, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.</p> <p>Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ortaklarımız pay bedellerini Şirket adına Halkbank Avrupa Kurumsal Şube nezdinde bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılmış olan TR95 0001 2009 8370 0080 1000 13 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 (www.kap.org.tr), Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.kilergyo.com) ve Ahlatcı Yatırım'ın internet sitesinde (www.ahlatciyatirim.com.tr) ilan edilecektir.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların borsada satışa sunulmasından sonra, borsa satış süresi sonunda satılmayan paylar iptal edilecektir. Halka arz sırasında satılmayan 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 (www.borsaistanbul.com) adresindeki kurumsal internet sitesinde "Borsa Üyeleri" başlıklı bölümde yer almaktadır. (https://www.borsaistanbul.com/borsa_uyeleri/uye-bilgileri). Borsa İstanbul'un telefon numarası 0212 298 21 00'dir.</p> <p>İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.</p>
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	<p>Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile şirketin sermayesi artacak olup, bu sermaye artırımında aracılık hizmeti veren Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir.</p> <p>Halka arzın tarafları arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. Aracı kurumun, halka arz komisyonu dışında, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arz başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.</p>
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz	İhraççı: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

<p>eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>Yoktur.</p>																														
<p>E.6 Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p>	<p>% 100 Katılıma göre; Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullanmaları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli 1 adet paydan oluşan bir lot pay için (negatif) sulanma etkisinin tutarı 4,03 TL ve yüzdesi %66,78 'dir.</p> <table border="1" data-bbox="462 1019 1428 1422"> <thead> <tr> <th>Sulanma Etkisi</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar</td> <td>747.852.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye</td> <td>124.000.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri</td> <td>6,03 TL</td> </tr> <tr> <td>Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi</td> <td>494.510.320 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar</td> <td>1.242.362.320 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye</td> <td>620.000.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri</td> <td>2,00 TL</td> </tr> <tr> <td></td> <td>-4,03 TL</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi</td> <td>-66,78%</td> </tr> </tbody> </table> <p>% 0 Katılıma Göre; Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli paylar (1 lot/1 adet pay) için negatif sulanma etkisinin tutarı -2,24 TL ve yüzdesi -37,19%, yeni ortaklar için ise pozitif sulanma etkisinin tutarı 1 TL nominal değerli pay için 0,56 TL ve yüzdesi 17,27%'dir. Sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıda yer almaktadır.</p> <p>BIST-Ana pazarda KLGYO kodu ile işlem gören Şirket paylarının 05.11.2020 tarihli kapanış fiyatı 12,15 TL olup, bu fiyat üzerinden yapılan sulanma etkisi hesabı aşağıdaki gibidir.</p> <table border="1" data-bbox="462 1859 1380 2072"> <thead> <tr> <th>Mevcut Hissedarların Rüçhanlarını Kullanmamaları Durumunda</th> <th>%0 Katılım</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>KLGYO Kapanış Fiyatı (05.11.2020)</td> <td>12,15 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Sonrası Düzeltilmiş Fiyat</td> <td>3,23 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar</td> <td>747.852.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Defter Değeri</td> <td>6,03 TL</td> </tr> </tbody> </table>	Sulanma Etkisi		Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar	747.852.000 TL	Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	124.000.000 TL	Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri	6,03 TL	Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	494.510.320 TL	Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	1.242.362.320 TL	Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye	620.000.000 TL	Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	2,00 TL		-4,03 TL	Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-66,78%	Mevcut Hissedarların Rüçhanlarını Kullanmamaları Durumunda	%0 Katılım	KLGYO Kapanış Fiyatı (05.11.2020)	12,15 TL	Sermaye Artırım Sonrası Düzeltilmiş Fiyat	3,23 TL	Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar	747.852.000 TL	Pay Başına Defter Değeri	6,03 TL
Sulanma Etkisi																															
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar	747.852.000 TL																														
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	124.000.000 TL																														
Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri	6,03 TL																														
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	494.510.320 TL																														
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	1.242.362.320 TL																														
Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye	620.000.000 TL																														
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	2,00 TL																														
	-4,03 TL																														
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-66,78%																														
Mevcut Hissedarların Rüçhanlarını Kullanmamaları Durumunda	%0 Katılım																														
KLGYO Kapanış Fiyatı (05.11.2020)	12,15 TL																														
Sermaye Artırım Sonrası Düzeltilmiş Fiyat	3,23 TL																														
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar	747.852.000 TL																														
Pay Başına Defter Değeri	6,03 TL																														

17

(Handwritten signature and stamp)

(Handwritten signature and stamp)

AKHILATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak M. Maslak Sokakı No 7
06256/064485 - Sarıyer / İST. Maslak / 15
Tel: 444 0 968-212 304 1919 Fax: 212 304 1919
Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No: 380 58-5
Mersis No: 0010056453000026

		Halka Arz Geliri	1.602.080.000 TL
		Halka Arz Masrafları	1.489.680 TL
		Emisyon Primi	1.104.590.320 TL
		Sermaye Artırımı Sonrası Özkaynaklar	2.348.442.320 TL
		Sermaye Artırımı Sonrası Pay Başına Defter Değeri	3,79 TL
		Mevcut Ortaklar İçin Negatif Sulanma Etkisinin Tutarı ve Yüzdesi	-2,24 TL -37,19%
		Yeni Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Etkisinin Tutarı ve Yüzdesi	0,56 TL 17,27%
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>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.</p> <p>Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.</p> <p>Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımı işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.</p>	

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

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

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

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

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.

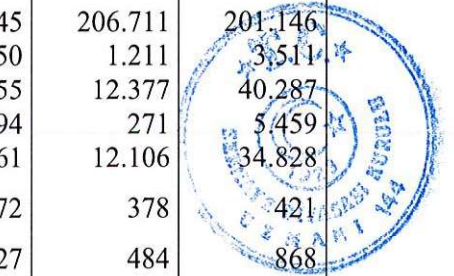
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Bilanço Bin TL	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	9.365	44.439	5.188	18.256
Ticari alacaklar	134.154	241.185	519.970	227.639
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	10.594	72.570	16.865	5.554
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	123.560	168.615	503.106	222.085
Diğer alacaklar	121	0	0	0
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	121	0	0	0
Stoklar	492.719	418.721	385.489	424.808
Peşin ödenmiş giderler	11.558	63.682	18.437	5.425
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	0	0	13.762	0
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11.558	63.682	4.674	5.425

Diğer dönen varlıklar	23.568	16.700	12.570	17.645
-İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	23.568	16.700	0	0
Toplam Dönen Varlıklar	671.485	784.727	941.654	693.773
Duran Varlıklar				
Finansal Yatırımlar	0	0	0	3
Ticari alacaklar	2.496	4.727	0	110.467
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	2.132	4.727	0	0
-İlişkili olmaya taraflardan ticari alacaklar	364	0	0	110.467
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	120.344	119.426	118.398	96.134
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	494.424	494.424	1.124.751	968.882
Maddi duran varlıklar	7.698	3.576	2.249	2.405
Maddi olmayan duran varlıklar	10	9	16	10
Peşin ödenmiş giderler	9	0	0	0
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	0	0	0
Diğer Duran Varlıklar	0	0	0	3.117
-İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar	0	0	0	3.117
Toplam duran varlıklar	624.981	622.162	1.245.414	1.181.017
TOPLAM VARLIKLAR	1.296.466	1.406.889	2.187.068	1.874.790

KAYNAKLAR	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kısa vadeli yükümlülükler				
Kısa vadeli borçlanmalar	5.610	1.731	93.882	101.724
-Banka kredileri	5.610	1.731	93.882	101.724
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	22.886	73.695	207.922	204.658
-Banka kredileri	22.143	73.445	206.711	201.146
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	743	250	1.211	3.511
Ticari borçlar	38.747	35.855	12.377	40.287
-İlişkili taraflara ticari borçlar	1.447	11.294	271	5.459
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	37.300	24.561	12.106	34.828
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	248	372	378	421
Diğer borçlar	33.098	1.227	484	868
-İlişkili taraflara diğer borçlar	31.875	578	0	
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	1.223	649	484	868
Ertelenmiş gelirler	437.300	465.182	318.667	202.074
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	437.300	465.182	318.667	202.074
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	227	268	282	221
-İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	227	268	282	221
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	538.116	578.330	633.992	550.253
Uzun vadeli yükümlülükler				
Uzun vadeli borçlanmalar	21.313	87.694	368.953	281.843

[Signature]
AHLATCI
 MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Nispetiye Mah. 11h Katı Büyükdere Cad. No:111 K:7
 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye / Tel: 0212 456 79 00 / Faks: 0212 690 00 00
 Sicil Sicil No: 272 035 / Ticaret Sicil No: 583909
 Çikarılma Serisi: 124 000 000 00



[Signature]
AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Nispetiye Mah. Tasyovası Sok. Kat: No:111 K:7
 U/B: 272 035 34485 / Sicil No: 583909 / T.C. Sicil No: 272 035
 Tel: 444 0 968-212 304 1919 / Faks: 212 290 2141
 Maslak V.D. 0100564530 / İst. Tic. Sic. No: 330 58-5
 - sis No: 0010050150000000

-Banka kredileri	20.864	87.694	368.953	280.861
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	449	0	0	982
Uzun vadeli karşılıklar	12.085	11.293	6.855	6.025
-Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar	401	400	311	191
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	11.684	10.893	6.544	5.834
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	33.398	98.987	375.808	287.868
ÖZKAYNAKLAR				
Ödenmiş sermaye	124.000	124.000	124.000	124.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	126.511	126.511	126.511	126.511
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	0	0	0	0
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	6	-77	-19	24
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18.093	18.093	18.093	9.056
Geçmiş yıllar karları veya zararları	461.045	908.683	764.452	463.983
Net dönem zararı / (karı)	-4.703	-447.638	144.231	313.096
Toplam özkaynaklar	724.952	729.572	1.177.268	1.036.670
TOPLAM KAYNAKLAR	1.296.466	1.406.889	2.187.068	1.874.790

Gelir Tablosu	2020/06	2019/06	2019/12	2018/12	2017/12
Bin TL					
Hasılat	115.625	57.188	747.299	101.398	369.611
Satışların maliyeti (-)	-58.913	-46.899	1.030.232	-73.444	-127.886
Brüt kar	56.712	10.289	-282.933	27.954	241.725
Pazarlama giderleri (-)	-4.999	-546	-1.201	-2.607	-3.011
Genel yönetim giderleri (-)	-5.919	-5.554	-15.129	-7.419	-8.891
Yatırım faaliyetlerinden diğer gelirler			52.415	155.869	142.257
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	3.497	64.600	102.669	126.055	41.883
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-4.820	-275	-9.177	-9.755	-21.095
Esas faaliyet karı (zararı)	44.471	68.514	-153.356	290.097	392.868
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	915	-3.109	1.064	22.270	7.289
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)	45.386	65.405	-152.292	312.367	400.157
Finansman gelirleri	610	41.991	9.463	7.684	11.684
Finansman giderleri (-)	-50.699	220.180	-304.809	175.820	-98.746
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı	-4.703	112.784	-447.638	144.231	313.096
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)	-	-	-	-	-
Net dönem karı(zararı)	-4.703	112.784	-447.638	144.231	313.096
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	-0,04	-0,91	-3,61	1,16	2,52

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III.48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına

Kilerci
KILERCİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu Kayıtlı Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Mah. Taşınmaz Sok. Kat: No:111 K:7
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274567/03-01-0212690900
V.D. No: 22 035 13010000000000000000
Cikarışın Sermaye No: 22 035 13010000000000000000

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Taşınmaz Sok. Kat: No:111 K:7
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274567/03-01-0212690900
V.D. No: 22 035 13010000000000000000
Cikarışın Sermaye No: 22 035 13010000000000000000
Mersis No: 0010056453000026

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Küresel bazda ekonomik veya finansal riskler:

Dünya gündeminde koronavirüs salgınına ilişkin gelişmeler ön plana çıkmaya devam etmektedir. Küresel ölçekte vaka sayısı 35 milyonu aşarken, Covid-19 kaynaklı ölümlerin sayısı 1 milyonun üzerine çıkmıştır. Hindistan, Meksika ve Brezilya gibi gelişmekte olan ülkelerde vaka sayısında kaydedilen hızlı artışlar virüsün kontrol altına alınmaktan çok uzak olduğuna işaret etmektedir. İspanya ve Fransa'nın aralarında bulunduğu bazı AB ülkelerinde de aktif vaka sayısının yeniden yükselişe geçmesi ikinci dalganın başladığı şeklinde değerlendirilirken, kısıtlayıcı önlemler yeniden gündeme gelmektedir. Diğer taraftan, çeşitli ülkelerden gelen aşı ve tedavi haberleri yakından takip edilmektedir. Küresel piyasalar salgına karşı yürütülen aşı çalışmalarına ilişkin olumsuz haberlerle baskı altında kalabilmektedir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, yayımladığı Eylül ayı "Küresel Ekonomik Görünüm" raporunda 2020 yılı için dünya GSYH daralma tahminini yıl içinde ilk kez yukarı yönlü revize etmiştir.

Buna göre Kuruluş küresel ekonomi için Haziran ayında -%4,6 olan daralma tahminini yeni raporunda -%4,4 olarak belirlemiştir. Öte yandan Fitch, bu dönemde Euro Alanı için daralma tahminini %8'den %9'a, İngiltere için %9'dan %11,5'e, Çin hariç gelişmekte olan ekonomiler için de %4,7'den %5,7'ye yükseltmiştir. Fitch, Türkiye ekonomisinin bu yıl için daralma tahminini %3,9'dan %3,2'ye, 2021 yılı için büyüme tahminini %5,4'ten %5'e revize etmiştir.¹

Diğer taraftan, Orta Doğu üçgeninin merkezinde bulunan Türkiye, dolaylı veya doğrudan olarak bu bölgelerden kaynaklanan tehdit ve risklerden etkilenmektedir. Bulduğu jeostratejik konum; Türkiye'nin millî menfaatlerini koruyarak millî hedeflerini elde etmek için millî güç unsurlarının daha etkin ve dikkatli kullanılmasını gerektirmektedir. Orta Doğu, Kıbrıs ve Doğu Akdeniz; aynı Bölgesel Güvenlik Kompleksinde bulunması sebebiyle stratejik önemdedir. Türkiye'nin Doğu Akdeniz'de yürüttüğü sondaj çalışmaları nedeniyle bölgede gerilim artsa da sert siyasi görüşmelerin ötesine geçmesi zor görünmektedir. Bu kaynağın önümüzdeki süreçte Türkiye ekonomisi için fırsat olacağı değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak, Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün, büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmelere hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başı millî gelirden azalışa ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde aşağı yönlü risk oluşturabilir.

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

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

¹ <http://www.fitchratings.com/research/sovereigns/global-economic-outlook-september-2020-07-09-2020>

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.

Piyasa riski:

Faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Döviz kuru riski:

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Faiz oranı riski:

Şirket, faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Döviz kuru riski:

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.

Finansmana ilişkin riskler:

Faiz oranlarında yükselişler ve bankaların kredi verme iştahlarında azalma gibi nedenlerle finansman koşullarında yaşanacak kötüleşme, gerek gayrimenkule olan talebi düşürme gerekse de projelerin tamamlanma süreçlerini uzatması açısından risk yaratabilir.

Jeopolitik riskler:

Ülkelerin korumacı politikaları ile artan ticaret savaşları, hem genel ekonomi hem de gayrimenkul sektörü açısından risk yaratabilir.

Hammadde riski:

Çimento ve demir gibi inşaat sektörünün önemli hammadde kalemlerinde yaşanacak maliyet artışları, sektör faaliyetleri açısından risk oluşturabilir.

Vergi avantajının kaldırılması riski:

Türkiye'de GYO'lar kurumlar vergisinden muaf olup, söz konusu muafiyet sektörün büyüme performansını destekleyen önemli unsulardan biridir. Bu avantajın kaldırılması, sektör faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Gayrimenkul değerlendirme sisteminden kaynaklanan riskler:

Değerleme şirketleri tarafından gayrimenkullere yönelik yapılan değerlemelere ilişkin risklerdir.

İnşaatlara ilişkin riskler:

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

İmar ve ilgili mevzuatlardan kaynaklanan riskler:

Sektörün tabii olduğu ilgili mevzuatlarda yapılacak değişiklikler, proje geliştirme izin ve onay süreçlerinde yaşanacak aksaklıklar/gecikmeler, sektör faaliyetleri açısından risk oluşturabilir.



AHLATCO
İHLATCO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 26
Nispetiye Mah. Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 274967/0101 - Mersis No: 08030032210001000100
Çikarım Serisi: 221.000.00.00

AHLATCO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Teşvikiye Sok. T4 Apt. No:1
Kat: 5 - 34465 - Sarıyer - İST. Maslak 453
Tic. Sic. No: 274967/0101 - Mersis No: 08030032210001000100
Maslak V.D. 0100564530 - İst. Tic. Sic. No: 330 55-5
Mersis No: 08030032210001000100

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

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

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 kiralınması, 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 unvanı ve işletme adı:

Şirketin ticaret unvanı 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:

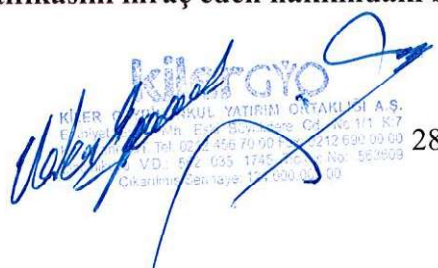
Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

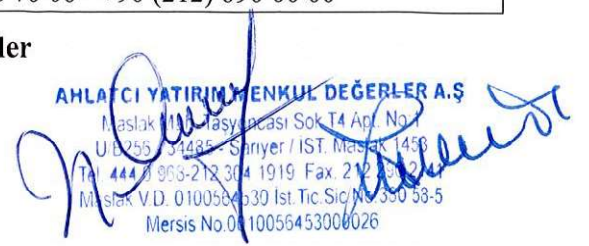
6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

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	:	www.kilergyo.com
Telefon Ve Faks No	:	+90 (212) 456 70 00 - +90 (212) 690 00 00

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.


KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Eski Büyükdere Cad. Emniyet Evleri Mah. No:1/1 Kat:7
34418 Kağıthane/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 563609
V.D. 512 035 1745
Çıkarılmış Sermaye: 100.000.000 TL


AHLATÇI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak 111 Maslak Sok. T4 Apt. No:1
U.B.255 / 34485 - Şişli / İST. Maslak 1456
Tel: 444 8 903-212 304 1919 Fax: 212 304 1919
M. Sicil V.D. 0100584530 İst. Tic. Sicil No: 350 58-5
Mersis No: 010055453000026

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	337.788.000	100	Özkaynak ve proje finansmanı
Zonguldak AVM (4)	2017	136.483.000	100	Özkaynak ve proje finansmanı
Referans Güneşli (5)	2017	44.716.840	100	Özkaynak ve proje finansmanı

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

(2) 31/12/2019 tarihi itibariyle büyük bir bölümünün satışı yapılmış olup portföyde kalan rezidansların değeri mevcut durumda 32.723.000 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.

Esenyurt Lojistik Merkezi

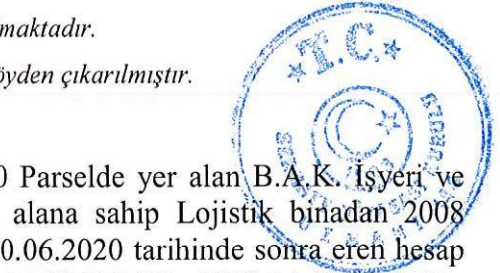
İstanbul İli, Esenyurt İlçesi Esenyurt Köyü 347 Ada 10 Parselde yer alan B.A.K. İşyeri ve Arsası nitelikli ana gayrimenkulde 67.211 m² toplam alana sahip Lojistik binadan 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri elde edilmektedir. 30.06.2020 tarihinde sonra eren hesap döneminde 8.477.000 TL kira geliri edilmiştir. (2019:14.344.000 TL, 2018:14.433.000 TL, 2017:17.697.501 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 m² arsa üzerinde, 50.200 m² kapalı alan için düzenlenmiş 18.000m² kiralanabilir alanlı AVM ile 5.506 m² satılabilir alana sahip 72 ünitelerden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. Projede yer alan konutların tamamının satışları tamamlanmış olup AVM'den düzenli kira geliri elde edilmektedir. 30.06.2020 tarihinde sonra eren hesap döneminde 815.000 TL satış ve kira geliri edilmiştir. (2019: 4.372.000 TL, 2018:4.415.000 TL, 2017:6.228.282 TL)


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Esentepe Sok. 14 Kat: No:1
U.B25074485 - Sarıyer / İST. Maslak / 35011
Tic. Sic. No: 272297/0101
Tic. Sic. No: 272297/0101
Mersis No: 0100564530000026

29



AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Esentepe Sok. 14 Kat: No:1
U.B25074485 - Sarıyer / İST. Maslak / 35011
Tic. Sic. No: 272297/0101
Tic. Sic. No: 272297/0101
Mersis No: 0100564530000026

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. 30.06.2020 tarihinde sonra eren hesap döneminde Şirket portföyünde kalan rezidanslardan 17.000 TL kira geliri edilmiştir. (2019: 688.292.000 TL, 2018: 6.122.000 TL, 2017: 323.97.590 TL)

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

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Mevcut Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
Referans Kartal Towers Projesi	Kartal / İstanbul	160.382.000	90	Özkaynak ve proje finansmanı
Referans Kartal Panorada Projesi	Kartal / İstanbul	70.257.000	İnşaat başlamamıştır.	Özkaynak ve proje finansmanı
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	Kartal / İstanbul	27.179.000	95	Özkaynak ve proje finansmanı
Referans Bahçeşehir Projesi	Başakşehir / İstanbul	177.515.000	38	Özkaynak ve proje finansmanı
Referans Başakşehir Vadi Projesi	Başakşehir / İstanbul	38.579.000	60	Özkaynak ve proje finansmanı
Yakuplu 484/17 Parsel Konut (Marmara 4) Projesi	Beylikdüzü / İstanbul	2.916.000	40	Özkaynak ve proje finansmanı
Yakuplu 482/8 Parsel Konut	Beylikdüzü / İstanbul	4.016.000	İnşaat başlamamıştır	Özkaynak ve proje finansmanı

(Marmara 5) Projesi				
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	Beylikdüzü / İstanbul	222.000	93	Özkaynak ve proje finansmanı

REFERANS KARTAL TOWERS PROJESİ

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

REFERANS KARTAL PANORADA PROJESİ

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 Parsel no'lu arsa nitelikli gayrimenkuller satın alınmış ve İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin 1.870,75 m², SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin 4.179,25 m² ve İsmail Kenan Özyuva'nın 326,87 m² hisselerinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi" 23.01.2015 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye konu 82 ve 87 numaralı parseller tevhid edilerek 11371 Ada 184 Parsel, 48,85 ve 87 numaralı parseller ise tevhid edilerek 11466 Ada 105 Parsel halini almıştır. Projenin 1. Etap yapı ruhsatları 12.05.2017 tarihinde, 2. Etap yapı ruhsatları ise 30/09/2017 tarihinde alınmıştır. 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 m² alana sahip 21 adet daire, brüt 75 m² alana sahip 69 adet daire, brüt 100 m² alana sahip 19 adet daire verilmesi olarak belirlenmiştir.

REFERANS KARTAL KORDONBOYU PROJESİ

Kiler GYO ile Kiler Holding A.Ş. arasında 04.11.2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İstanbul İli, Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi'nde 186 pafta 11236 ada 21 parselde bulunan 3.028,37 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Holding A.Ş.'nin mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde "Referans Kartal Kordonboyu" ismiyle konut ve ticari ünitelerden oluşan karma projede, toplam 94 adet konut ve 11 adet ticari ünite yer alacaktır. Proje ile ilgili yapı ruhsatı 16.02.2016 tarihinde düzenlenmiştir. Şirket uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin tapu devirleri 25.12.2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Projede inşaat ve satış-pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.


Kiler Holding A.Ş. Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ortaklığı A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

31


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak 1/33 Kat: 5. Kat No: 1
U.B.266/27485 - Sarıyer / İST. Maslak 1453
Tic. Sic. No: 27485 / 1919 Fax: 212 290 00 00
Maslak V.D. 0100564530 / İst. Tic. Sic. No: 27485-5
Mersis No: 0010056453000026

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

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 482 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsa ile bu arsanın komşu parseli olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 88 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında 09.12.2015 tarihinde imzalanmış olan "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" kapsamında ilgili parsellerin tevhid işlemleri tamamlanmış olup 482 Ada 8 Parsel olarak tescili yapılmıştır. Söz konusu parsel üzerindeki Kiler GYO mülkiyetindeki arsa payı hasılat paylaşımı modeli ile, eski 0 ada 88 parsel malikleri ile Şirket arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devir edilmek sureti ile "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 03.05.2017 tarihinde imzalanmış olup, Arsa Sahibi payı %43 olarak belirlenmiştir. İlgili gayrimenkuller üzerinde Yüklenici tarafından konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje inşa edilmesi planlanmaktadır.

YAKUPLU 483/5 PARSEL KONUT PROJESİ

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

Diğer taraftan Şirket'in başlamayı planladığı projelere ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır;

BAHÇELİEVLER OFİS PROJESİ

İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesiinde yer alan 3.696 m² büyüklüğündeki 272 ada 2 numaralı parsel arsa üzerinde ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Kiler GYO A.Ş tarafından gerçekleştirilecek ticari alanlardan oluşacak projenin geliştirme ve tasarım süreçleri devam etmektedir.

BEYLİKDÜZÜ E-5 YANI KONUT PROJESİ

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

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

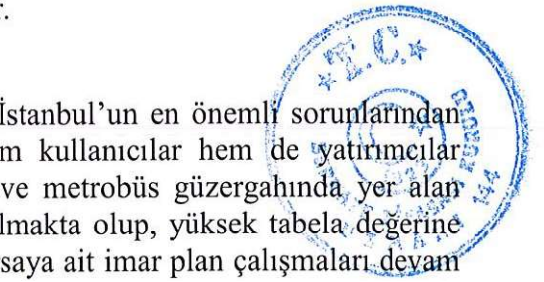
Referans Kartal Panorada Projesinde; Arsa Sahipleri ile 23/01/2015 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Referans Kartal Kordonboyu Projesinde; Arsa Sahibi Kiler Holding A.Ş. ile 04/11/2015 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat 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


Kiler GYO A.Ş.
Marmara Mah. Tasyuncası Sok. 14/14/14/14
No: 111 147
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tel: 444 0 968-212 314 1919 Fax: 212 290 2141
Mastak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No 380 50-5
Gözetim Firması: 0212 0699 00

33




AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Marmara Mah. Tasyuncası Sok. 14/14/14/14
No: 111 147
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tel: 444 0 968-212 314 1919 Fax: 212 290 2141
Mastak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No 380 50-5
Gözetim Firması: 0212 0699 00

Paylaşımı Sözleşmesi ve Arsa Sahibi Kiler Holding A.Ş. ile 13/08/2020 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi

Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesinde (Marmara 5); 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

Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesinde; Yüklenici Uğurlu İnşaat – Ramiz Uğurlu ile 14/03/2017 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat 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.

2017, 2018 ve 2019 yılı faaliyet dönemleri ile 2020 yılının ilk yarısında Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerden aşağıda yer alan satış ve kira gelirlerini elde etmiştir.

Net Satışlar (TL)	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%	30.06.2020
Ürünler	-	-	-	-	-	-	-
Sapphire Rezidans	320.689.208	86,76	-	-	302.671.000	40,50	-
Zonguldak Rezidans	4.204.800	1,14	1.334.411	1,32	-	-	95.000
Referans Bakırköy	3.793.953	1,03	146.899	0,14	-	-	-
Referans Güneşli	17.468.030	4,73	75.764.951	74,72	34.802.000	4,66	-
Sapphire AVM ve Seyir Terası	-	-	-	-	385.621.000	51,60	-
Ankara Mağaza	-	-	-	-	5.286.000	0,71	-
Referans Kartal Towers	-	-	-	-	-	-	104.979.000
Diğer	-	-	-	-	-	-	1.337.000
Hizmetler							
Esenyurt Lojistik	17.697.501	4,79	14.433.299	14,23	14.344.000	1,92	8.477.000

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 Ortaklıkları³

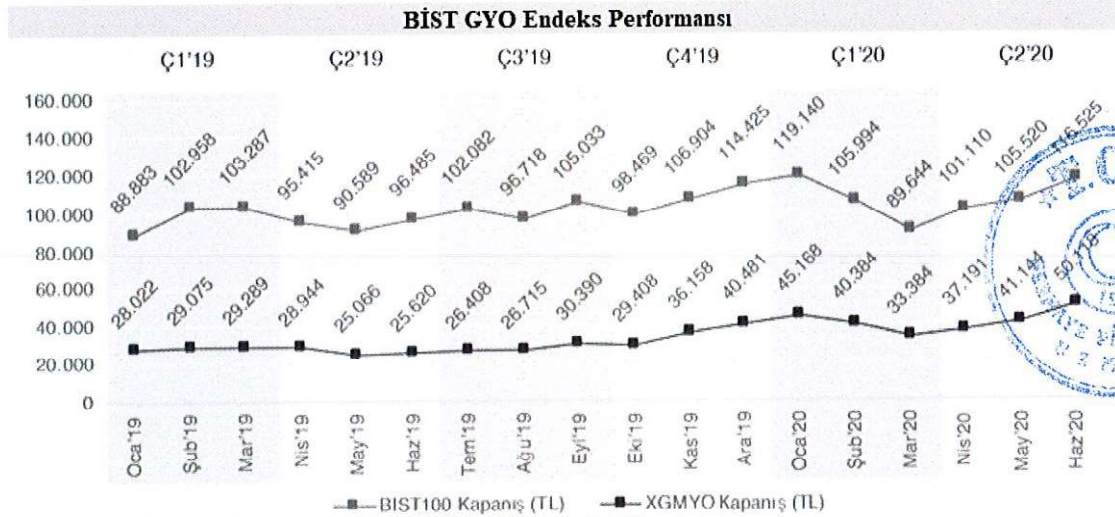
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin yayınladığı GYODER Gösterge 2020 yılı Türkiye Gayrimenkul sektörü 2. çeyrek raporunda GYO endeksinin Ocak ayında başlayan hızlı yükselişinin Covid-19 sebebiyle yerini BIST-100 endeksine paralel bir şekilde ciddi bir düşüşe bıraktığı belirtilmektedir.

Yine aynı rapora göre Mart sonunu 33.384 puandan kapatan GYO endeksi Haziran sonunda %50,12'lik bir artışla 50.118 puana yükselmiştir. GYO endeksiyle %70'in üzerinde korelasyonu olan BIST 100 endeksi ise aynı dönemde yılbaşına göre %24'lük bir artış sağlamıştır.

GYO endeksinin Eylül ayı sonunda ise değerinin 520,47 (27 Temmuz'da endeksten iki sıfır atılmıştır) olarak gerçekleştiği ve yıl başına göre %29 yükseldiği görülmektedir. Halka açıklık oranının %52 mertebesinde olduğu GYO endeksinin piyasa değeri de Eylül ayı sonu itibariyle yılbaşına göre %55'lik artışla 43 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)'da mevcut durumda 33 adet GYO işlem görmekte olup payları borsada işlem gören GYO'ların 26.10.2020 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 44,4 milyar TL'dir. Kiler GYO, BİST'de işlem gören GYO'lar arasında 1,369 milyon TL'lik piyasa değeri ile 15. sırada yer almaktadır



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

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

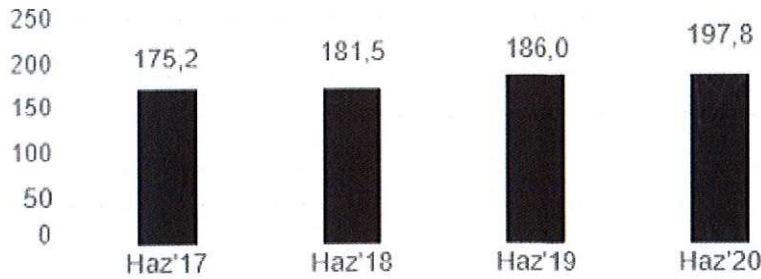
Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	196.936	208.706	405.642	146.127	36,0
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508	33,5
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	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
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

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

2020 yılı Ocak-Haziran döneminde 624.769 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5 artış göstermiştir. Ocak-Haziran döneminde ipotekli konut satışı %221,4 artarak 266.374, diğer satış türleri ise %15,3 azalarak 358.395 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %4,1 azalarak 197.722 olmuştur. İkinci el konut satışları da %42,5 artarak 426.997 olarak gerçekleşmiştir.

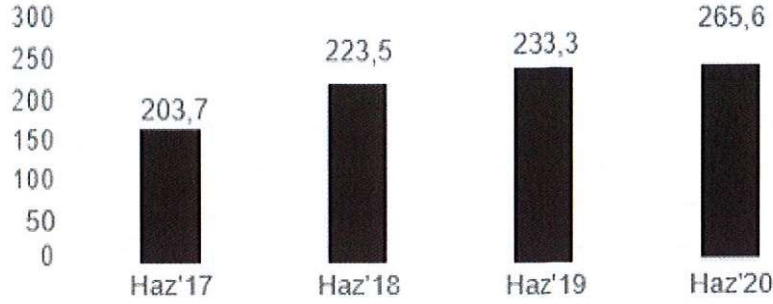
REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)



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

(Handwritten signature and stamp)

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



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

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

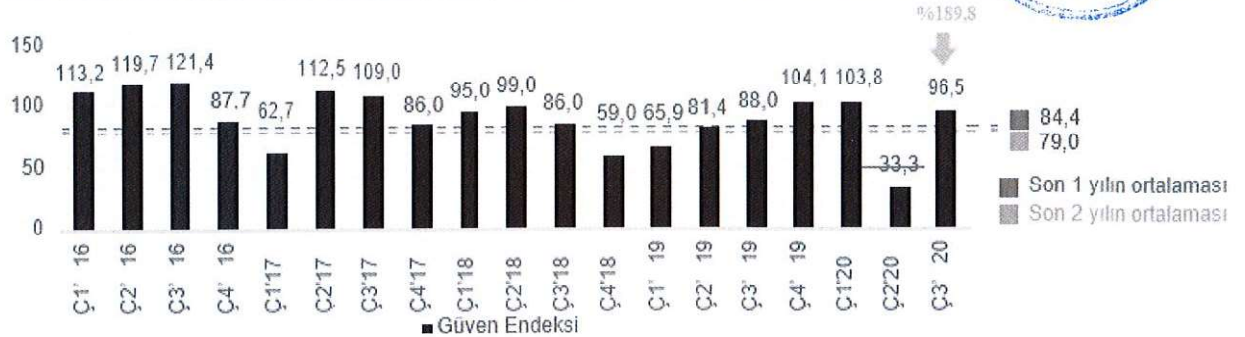
Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



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

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

Gayrimenkul Güven Endeksi



Kaynak: REIDIN

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun, Eylül ayına ilişkin sektörel güven endeksleri içerisinde Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi Ağustos ayındaki 85,0 seviyesinden Eylül ayında yaklaşık %2 azalışla 83,3'e gerilemiştir.

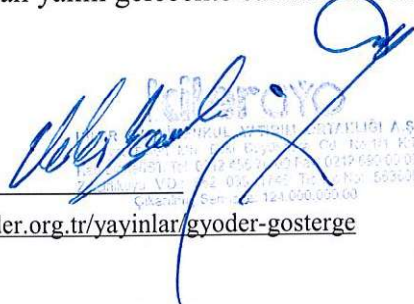
REIDIN Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi son açıklanan veri olan 2020 yılı 4. Çeyrekte ise geçen çeyrek dönemine göre %38 azalışla 59,5 (Kötümser) olarak ölçülmüştür. REIDIN Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi 2020 yılı 4. Çeyrekte, geçen çeyrek dönemine göre %16 azalışla 94,7 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.

7.2.1.4 Türkiye'de Ofis ve Ticari Gayrimenkul⁶

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

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

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


GYODER GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevlânâ Mah. Çarşıbaşı Sok. T4 Apt. No:1
U/B:366-31485 - Şişli / İST. Maslak 1453
Tel. 444 9 963-212-30 / 1919 Fax: 444 9 963-212-30
Maslak V.D. 010056430 İst. Tic. Sic. No: 2730 53-5
Mersis No: 011005643000026


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevlânâ Mah. Çarşıbaşı Sok. T4 Apt. No:1
U/B:366-31485 - Şişli / İST. Maslak 1453
Tel. 444 9 963-212-30 / 1919 Fax: 444 9 963-212-30
Maslak V.D. 010056430 İst. Tic. Sic. No: 2730 53-5
Mersis No: 011005643000026

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

7.2.1.5 Türkiye’de AVM Sektörü⁷

2018 yılı Ağustos ayında yaşanan döviz kurundaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para birimlerinden TL’ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL’ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlenmiştir. Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın ciroların tatmin edici oranlarda artmaması önemli sorunlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır ve bu durum sürdürülebilirlik açısından risk teşkil edebilmektedir. Bazı perakendeciler; belirli ‘ciro/kira’ hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başlamıştır. Bu noktada ciroların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir. Ciroların takibi perakendeciler için; Ciro/ (kira + ortak alan giderleri) dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı açısından ise TL’ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m² ve kategori bazında verimliliği ölçebilmesi önemlidir. Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılması için imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM’ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabet dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi yabancı fonların ve yabancı sermayeli perakendecilerin özellikle 2019 yılı içindeki pozisyonları ve hamleleri önemle takip edilmelidir. Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM’nin dövize endekli kontrat gelirleri üzerinden kredilendime sürecini yürüttüğü bu süreçte TL ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ve döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM yatırımcıları için zor bir yıl olacağı söylenemez olacaktır.

Türkiye genelinde 2019 yılı Kasım ayı sonu itibariyle AVM sayısı 454 AVM bulunmakta iken Türkiye genelinde açıklanmış son veriye göre toplam 436 adet AVM bulunmaktadır.⁸

En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (125 adet), Ankara (42 adet), İzmir (27 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13,2 milyon m²’dir.

GYODER’in 2020 yılı için son açıkladığı 2. çeyrek raporuna göre kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39’unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m² dir.⁹

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

GYO sektöründe yer alan Şirket’in satışlarını gerçekleştirdiği projelerden satış gelirleri ve ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkullerinden kira gelirleri bulunmaktadır.

Net Satışlar (TL)	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%	30.06.2020
Satışlar							
Projelerden satışlar	346.155.991	93,7%	77.961.753	76,9%	728.380.000	97,5%	105.074.000
Kira Gelirleri							
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin	23.455.258	6,3%	23.436.275	23,1%	18.919.000	2,5%	9.214.000

⁷ <http://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge>

⁸ <https://emlakkulisi.com/turkiyede-kac-avm-var-2020-25825>

⁹ <http://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge>

kira gelirleri							
Diğer Gelirler							1.337.000
Toplam	369.611.249	100%	101.398.028	100%	747.299.000	100,0%	115.625.000

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 2019 yılı sonunda tamamlanmıştır. Şirket portföyde kalan rezidanslardan 30.06.2020 tarihinde sonra eren hesap döneminde 17.000 TL kira geliri edilmiştir. (2019: 688.292.000 TL, 2018: 6.122.000 TL, 2017: 323.97.590 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 6.268m² arsa üzerinde, 50.200 m² kapalı alan için düzenlenmiş 18.000m² kiralanabilir alanlı AVM ile 5.506 m² 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. 30.06.2020 tarihinde sonra eren hesap döneminde 815.000 TL satış ve kira geliri edilmiştir. (2019: 4.372.000 TL, 2018:4.415.000 TL, 2017:6.228.282 TL)

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 m² toplam alana sahip Lojistik binadan ve depolardan 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri elde edilmektedir. 30.06.2020 tarihinde sonra eren hesap döneminde 8.477.000 TL kira geliri edilmiştir. (2019:14.344.000 TL, 2018:14.433.000 TL, 2017:17.697.501 TL)

Referans Kartal Towers Projesi

İstanbul-Kartal ilçesi 11441 ada 70 parselde bulunan 13.170 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmekte ve 451 konut ve 6 ticari üniteden oluşmaktadır. 30.06.2020 tarihinde sonra eren hesap döneminde 104.979.000 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.


İHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Miraslak Mah. Paşayorcadan Sok. T4 Apt. No: 1
U.B.257-34485 - Şişli / İS/ İstanbul - 3453
Tic. Sic. No: 290 2141
Mersis No: 010056433018100000026
Gözetim No: 124.000.000.00

43


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Miraslak Mah. Paşayorcadan Sok. T4 Apt. No: 1
U.B.257-34485 - Şişli / İS/ İstanbul - 3453
Tic. Sic. No: 290 2141
Mersis No: 010056433018100000026
Gözetim No: 124.000.000.00

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Bin TL)	Bakiyenin Kaynağını Doğuran İşlemlere İlişkin Özet Bilgi	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	19.10.2020 (*)
Kiler Holding A.Ş.	Kira Gelirleri ve Masraf Yansıtılmaları	1.660	-	-	-	-
Nahit Kiler	Masraf Yansıtılmaları	12	-	-	-	-
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal	Proje Maliyet Yansıtılmaları	-72	39	-	-	-
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir	Proje Maliyet Yansıtılmaları	18	245	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Sapphire AVM Kiralama Gelir Payları	2.352	5.937	-	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	Gayrimenkul Satışları	-	10.644	61.526	-	-
İstanbul Sapphire Residences, AVM ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	Genel Yönetim Giderleri	0,47	-	-	-	-
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Kütahya Sera AVM Kira Gelir Payları	1.584	-	6.357	4.897	5.097
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	Zonguldak AVM Kiralama Gelir Payları	-	-	4.687	5.697	6.406
Toplam:		5.554	16.865	72.570	10.594	11.503

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (Bin TL)	Bakiyenin Kaynağını Doğuran İşlemlere İlişkin Özet Bilgi	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	19.10.2020 (*)
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal Projesi	Proje Satış Hasılat Payları	-	-	2.595	-	81.589
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi	Proje Satış Hasılat Payları	-	-	2.132	2.132	2.132

Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	Kira Gelirleri	3.572	-	-	-	-
Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş.	Genel Yönetim Giderleri	28	-	-	-	-
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.	Genel Yönetim Giderleri	1.152	-	-	-	-
Diğer	Genel Yönetim Giderleri		17	-	98	98
Toplam:		5.459	271	11.294	1.447	46.941

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Borçlar (Bin TL)	Bakiyenin Kaynağını Doğuran İşlemlere İlişkin Özet Bilgi	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	19.10.2020 (*)
Kiler Holding A.Ş.	Finansman İşlemi	-	-	-	31.875	-
Nahit Kiler	Finansman İşlemi	-	-	578	-	-
Toplam:		0	0	578	31.875	

(*) 19.10.2020 tarihli veriler bağımsız denetimden geçmemiş verilerdir

(**) 15.10.2020 tarihinde tahsil edilerek kapatılmıştır.

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.


KILER HOLDİNG A.Ş.
Kiler Holding A.Ş. Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kiler Holding A.Ş. Yatırım Ortaklığı A.Ş. 171 R/7
Kiler Holding A.Ş. Yatırım Ortaklığı A.Ş. 0212 654 1000 Pbx 0212 654 00 00
Kiler Holding A.Ş. Yatırım Ortaklığı A.Ş. 552 03 1749 Pbx Sic No 483009
Kiler Holding A.Ş. Yatırım Ortaklığı A.Ş. 12 420 000 001


AHLATÇI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Tasycı Caddesi Sok. T4 Apt. No: 1
U.B.350 - 34485 - Sarıyer / İstanbul / Türkiye
Tel: 444 0 66 212 301 1919 Fax: 444 0 66 2141
Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No. 380 58-5
Tic. Sic. No. 001005645300026

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 işlemini gerçekleştirmiştir. 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 ana faaliyet konusu elektrik enerjisi kapasitesinin doğrudan tüketicilere ve toptan satışlarıdır.

KLR Savunma Sistemleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi

K Dizayn İnşaat Taahhüt Madencilik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. 12.02.2008 tarihinde kurulmuştur. Şirket 14.02.2017 tarihinde ünvanını KLR Savunma Sistemleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. olarak, ana faaliyet konusu ise savunma ve güvenlik sistemleri işlerini yapmak olarak değiştirilmiştir.

Kütahya Şeker Fabrikası Anonim Şirketi (Kütahya Şeker)

Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş. 28.05.1993 tarihinde kurulmuştur. Kütahya Şeker'in ana faaliyet konusu tarım, hayvancılık ve gıda malları üretimidir.

Nuve Elektrik Üretim Anonim Şirketi

Nuve Elektrik Üretim Anonim Şirketi 13.06.2008 tarihinde kurulmuştur. Nuve Elektrik'in ana faaliyet konusu elektrik üretimidir.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Şirketin Sahip Olduğu Maddi Duran Varlıklar					
Cinsi	Edinildiği Yıl	m²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı
Arazi ve Arsalar*	2019	423,5	Beylikdüzü	1.305.000	Projeler
Taşıtlar	2017-2020			4.845.509	Yönetim ve Projeler

*Beylikdüzü 484 Ada 17 Parsel üzerinde İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile imzalanan Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı sözleşmesi kapsamında geliştirilmekte olan Marmara Evleri 4 projesine ait hasılat paylaşımı karşılığı diğer ortaklardan alınan arsa tutarlarını içermektedir.


ER ZARFI MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. Maslak Sok. No:11 K:7
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 26900/000
V.D. No: 45093/10 Tic. Sic. No: 55309
Çekirdek Sermaye: 124.000.000,00


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. Maslak Sok. No:1
U.Ş. 256/24485 - Sarıyer/İST. Maslak 1493
Tel: 444 0 668-212 307 919 Fax: 212 307 919
Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No: 330 58-5
Mersis No: 0010056453000026

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

Şirket'in sahip olduğu stoklara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

Maddi Duran Varlık Cinsi	Cinsi	M ²	Edinme Tarihi	Mevkii	Ekspertiz Değeri	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)
Sapphire Residence	Konut	486	2011	İstanbul - Levent	6.285.000	Stoklar Satış Devam Eden Stok
Beylikdüzü Kavaklı Arsası	Konut	6.371	2009	İstanbul - Beylikdüzü	13.014.000	Stoklar Satış Amaçlı Geliştirilen Stok
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	Konut ve İşyeri	12.423	2007	İstanbul - Beylikdüzü	23.258.000	Stoklar Satış Amaçlı Geliştirilen Stok
Referans Kartal Towers Projesi	Konut ve İşyeri	84.836	2016	İstanbul - Kartal	297.260.000	Stoklar Satış Amaçlı Geliştirilen Stok
Referans Kartal Panorada Projesi	Konut ve İşyeri	77.765	2015	İstanbul - Kartal	149.970.000	Stoklar Satış Amaçlı Geliştirilen Stok
Referans Bahçeşehir Projesi	Konut ve İşyeri	114.759	2016	İstanbul - Bahçeşehir	118.140.000	Stoklar Satış Amaçlı Geliştirilen Stok
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	Konut ve İşyeri	18.230	2015	İstanbul - Kartal	23.859.000	Stoklar Satış Amaçlı Geliştirilen Stok
Referans Başakşehir	Konut ve İşyeri	47.336	2017	İstanbul - Başakşehir	41.736.000	Stoklar Satış Amaçlı Geliştirilen Stok
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	Konut ve İşyeri	153.434	2007	İstanbul - Beylikdüzü	74.288.629	Stoklar Satış Amaçlı Geliştirilen Stok
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	Konut ve İşyeri	174.430	2007	İstanbul - Beylikdüzü	140.085.051	Stoklar Satış Amaçlı Geliştirilen Stok

[Handwritten signature]

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Melik Mah. Taşolcası Sok. No: 1
 Ufuk 256 - 34485 - Sarıyer / İST. Maslak
 Tel: 444 0 968-212 30 1919 Fax: 212 290 2141
 Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No 380 58-5
 Mersis No: 081005645300000000

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Esenyurt Lojistik Merkezi	2009	337.788.000	6.01.2020 KLRGY-2019-00006	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	35.375.000
Zonguldak AVM Projesi	2017	136.483.000	31.12.2019 KLGYO-1910121	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	11.483.000
Sapphire rezidance	2011	20.153.000	31.12.2019 KLGYO-1912188	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	1.018.000
Sapphire rezidance	2011	6.285.000	31.12.2019 KLGYO-1912188	Stoklar	1.275.000
Beylikdüzü Kavaklı Arsası	2009	13.014.000	31.12.2019 KLGYO-1910128	Stoklar	1.197.930
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	2007	23.258.000	31.12.2019 KLGYO-1910128	Stoklar	3.515.000
Referans Kartal Towers Projesi	2016	297.260.000	6.01.2020 KLRGY-2019-00001	Stoklar	107.090.000
Referans Kartal Panorada Projesi	2015	149.970.000	6.01.2020 KLRGY-2019-00002	Stoklar	14.034.000
Referans Bahçeşehir Projesi	2016	118.140.000	23.12.2019 KLGYO-1910122	Stoklar	2.680.000
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	2015	23.859.000	6.01.2020 KLRGY-2019-00003	Stoklar	-1.978.000
Referans Başakşehir	2017	41.736.000	20.12.2019 KLRGY-2019-00005	Stoklar	17.142.000
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	2007	74.288.629	31.12.2019 KLGYO-1910124	Stoklar	7.268.629
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	2007	140.085.051	31.12.2019 KLGYO-1910123	Stoklar	10.005.311
Bahçelievler Projesi	2017	14.570.000	6.01.2020 KLRGY-2019-00004	Stoklar	1.390.000

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

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

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

Yoktur.

[Handwritten signature]
 İZMİR MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Etiler Mah. Maslak Sok. No:111 K:7
 Beşiktaş/İstanbul
 Tic. Sic. No: 274567/07 Fax: 212 330 00 00
 M.D. No: 523/033/14/18 Tic. Sic. No: 563609
 Kuruluş Yılı: 1994/03/01
 Kuruluş Yılı: 1994/03/01

[Handwritten signature]
 AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak Mah. Maslak Sok. No:1
 Beşiktaş/İstanbul
 T.C. Sic. No: 274567/07 Fax: 212 330 00 00
 Maslak V.D. 010056/530 İst. Tic. Sic. No: 563609
 Mersis No: 08100056453000000000000000

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.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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


MERSİS NO: 0110016453000000
Tic. Sic. No: 2124960000
V.D. No: 0110016453000000
Tic. Sic. No: 563059
Çarşıbaşı Sokağı No: 124/060/000/00


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Men. Tesisyoncası Sok. T4 Apt. No: 1
Uludağ - 34485 - Sarıyer / İST. Maslak 1453
Tel: 444 0 968 / 212 304 1918 Fax: 212 250 2141
Maslak V.D. 01100164530 İst. Tic. Sic. No: 361 928
Mersis No: 0010056453000000

KAYNAKLAR	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kısa vadeli yükümlülükler				
Kısa vadeli borçlanmalar	5.610	1.731	93.882	101.724
-Banka kredileri	5.610	1.731	93.882	101.724
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	22.886	73.695	207.922	204.658
-Banka kredileri	22.143	73.445	206.711	201.146
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	743	250	1.211	3.511
Ticari borçlar	38.747	35.855	12.377	40.287
-İlişkili taraflara ticari borçlar	1.447	11.294	271	5.459
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	37.300	24.561	12.106	34.828
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	248	372	378	421
Diğer borçlar	33.098	1.227	484	868
-İlişkili taraflara diğer borçlar	31.875	578	0	
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	1.223	649	484	868
Ertelenmiş gelirler	437.300	465.182	318.667	202.074
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	437.300	465.182	318.667	202.074
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	227	268	282	221
-İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	227	268	282	221
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	538.116	578.330	633.992	550.253
Uzun vadeli yükümlülükler				
Uzun vadeli borçlanmalar	21.313	87.694	368.953	281.843
-Banka kredileri	20.864	87.694	368.953	280.861
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	449	0	0	982
Uzun vadeli karşılıklar	12.085	11.293	6.855	6.025
-Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar	401	400	311	191
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	11.684	10.893	6.544	5.834
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	33.398	98.987	375.808	287.868
ÖZKAYNAKLAR				
Ödenmiş sermaye	124.000	124.000	124.000	124.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	126.511	126.511	126.511	126.511
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	0	0	0	0
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	6	-77	-19	24
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18.093	18.093	18.093	9.056
Geçmiş yıllar karları veya zararları	461.045	908.683	764.452	463.983
Net dönem zararı / (karı)	-4.703	-447.638	144.231	313.096
Toplam özkaynaklar	724.952	729.572	1.177.268	1.036.670
TOPLAM KAYNAKLAR	1.296.466	1.406.889	2.187.068	1.874.790

Varlıklar:

Şirket'in toplam dönen varlıkları 2017 yılında 693,8 milyon TL iken 2018 yılında %36 artışla 941,6 milyon TL'ye 2019 yılında ise 2018 yılına göre %17 azalışla 784,7 milyon TL'ye ve 2020 ilk altı aylık dönemde ise %14 azalışla 671,5 milyon TL'ye gerilemiştir. Şirket'in dönen varlıklarının ve dolayısıyla toplam varlıklarının 2018 yılında artış göstermesinin nedeni

ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki %128'lik artış ile ilişkilidir. Şirket portföyünde yer alan Safir Rezidans bünyesindeki 47 adet rezidansın 21.02.2017 tarihinde 91.500.000 USD'ye toplu olarak satılması işlemine ilişkin 8.500.000 USD tahsilat yapılmış ve karşılığında 5 adet rezidansın tapu devri gerçekleştirilmiştir. Satış bedeli gerçekleşmeyen konutlardan kaynaklanan alacaklar bu artışa neden olmuştur. Söz konusu satış sürecine ilişkin açıklamalar, izahnamenin 22.7 nolu bölümünde yer almaktadır.

2018 yılında 5,2 milyon TL olan nakit ve nakit benzerleri 2019 yılında %757 artışla 44,4 milyon TL'ye ulaşmış, 2020 yılı altı aylık periyotta ise %79 düşüşle 9,4 milyon TL'ye gerilemiştir. Diğer taraftan, 2019 yılının son günlerinde Şirket'in finansman yükünün azaltılması amacıyla Şirket portföyünde yer alan İstanbul Sapphire AVM/Rezidans ve Ankara Dışkapı'da bulunan gayrimenkuller Şirketin kredi borçlarına karşılık belirli iskonto oranı ile 619.282.067,10 TL'ye muhtelif bankalara varlık borç takas/mahsup işlemiyle satışı tamamlanmıştır. Buna istinaden Şirketimizin 2019 yılında toplam 583.019.301,86 TL'lik finansman yükü kapatılmıştır. Söz konusu satıştan kalan bakiyenin 2019 yılı sonunda finansal raporlarda nakit ve nakit benzerlerinde yer almış olup bu tutar 2020 yılı içerisinde finansal borç kapamalarında kullanılmıştır. Yapılan bu ödemeler ile nakit ve nakit benzerleri bakiyesi 2020 yılı altı aylık periyotta 9,4 milyon TL'ye gerilemiştir.

Stokların 2017 – 2020 yılının ilk altı ayı arasındaki değerlerinde önemli bir değişim meydana gelmemiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 2018 yılında 2017 yılına göre %16 artışla 968,9 milyon TL'den 1,12 milyar TL'ye yükselmiştir. 2019 yılında ise yatırım amaçlı gayrimenkuller %56 azalışla 494,4 milyon TL olurken, 2020 yılı altı aylık periyotta ise değişim göstermemiştir. Şirketimizin finansman yükünün azaltılması amacıyla Şirket portföyünde yer alan ve işlem tarihinden önce kamuya açıklanan son finansal raporlarda 943.769.274,40 TL değer ile yer alan ve 1.043.717.600,00 TL ekspertiz değeri olan İstanbul Sapphire AVM/Rezidans ve Ankara Dışkapı'da bulunan gayrimenkuller kredi borçlusu olduğumuz muhtelif bankalara varlık borç takas/mahsup işlemiyle belirli iskonto oranı ile 619.282.067,10 TL'ye satılmıştır. Buna istinaden 2019 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerde %56 lık azalış oluşmuştur.

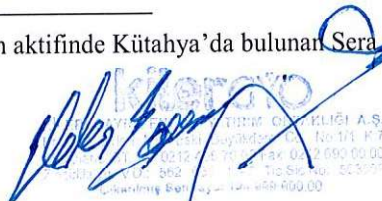
Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı Şeker Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş.¹⁰ paylarının %50'si Şirket aktifinde yer almaktadır. Söz konusu şirketin payları bilançoda Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar hesabında takip edilmekte olup, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar; 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 Şirket'in 2017 yılında 96,1 milyon TL olan özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar kalemi 2018 yılında %23 artışla 118,4 milyon TL olmuş, 2019 yılı ve 2020 yılı altı aylık periyotta ise %1'er artışla 119,4 ve 120,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Kaynaklar:

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

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

¹⁰ Söz konusu şirketin aktifinde Kütahya'da bulunan Sera AVM bulunmaktadır.



Özkaynaklar:

Şirket'in özkaynakları toplamı 2017 yılında 1.037 milyon TL, 2018 yılında 1.177 milyon TL, 2019 yılında 729,6 milyon TL ve 2020 yılı altı aylık periyotta 724,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynaklardaki gerilemede 2019 yılında özellikle Sapphire AVM ve Sapphire Rezidans kaynaklı satışların maliyeti kaleminde meydana gelen artış nedenli olarak 447,6 milyon TL net dönem zararının elde edilmiş olmasının önemli bir etkisi bulunmaktadır.

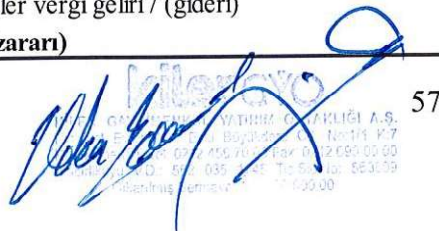
	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Cari Oran	1,25	1,36	1,49	1,26
Likidite Oranı	0,33	0,63	0,88	0,49
Nakit Oranı	0,02	0,08	0,01	0,03
Özsermaye Karlılık Oranı	-0,01	-0,61	0,12	0,30
Toplam Borç Oranı (Finansal Kaldıraç)	0,44	0,48	0,46	0,45
Uzun Vadeli Borç Oranı	0,04	0,12	0,24	0,22
Faiz Karşılama Oranı	0,91	-0,52	1,86	4,60

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

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

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


57


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mamak Mah. Tavşancı Sok. T4 Apt. No:1
ÜB255 - 34457 Sarıyer / İstanbul / Türkiye
Tel: 444 0 568-2 / 304 1919 / Faks: 290 2141
Maslak V.D. 0100664530 İst. Tic. Sic. No. 350 53-5
Mersis No: 06100056453000026

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

2019 yılında gözlenen hasılat artışı Sapphire AVM ve Sapphire Rezidans'ta bulunan gayrimenkullerin muhtelif bankalara varlık borç takas/mahsup işlemiyle kredi borçlarına karşılık satışından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in satışlarının maliyeti ise 2017 yılında 127,9 milyon TL iken 2018 yılında %43 azalışla 73,4 milyon TL'ye gerilemiş fakat 2019 yılında 2018 yılına göre %1.303 artışla 1,030 milyon TL'ye yükselmiştir. 2020 yılı altı aylık dönemde ise satışların maliyeti 2019 yılının aynı dönemine göre %26 artışla 58,9 milyon TL olmuştur. 2019 yılında satışların maliyetinin %1.303 yükselişinde 693,8 milyon TL olan Sapphire AVM'ye ait satış maliyeti ile 290,7 milyon TL olan Sapphire Rezidansa ait satış maliyetinin önemli bir etkisi bulunmaktadır.

Şirket'in döviz kurundaki ve faiz oranlarındaki yükselişe bağlı olarak faiz giderlerinde meydana gelen %80,7 artış nedeniyle finansman giderleri 2018 yılına göre %73 artışla 2019 yılında 304,8 milyon TL olmuştur.

2018 yılında Şirket'in net satışlarının 2017 yılına göre %73 ve net dönem karının %54 oranında azalmasında 2018 yılı Mart ayından itibaren ülke ekonomisinde yaşanmaya başlanan ekonomik durgunluk, döviz kurlarında gözlenen önemli oranda sıçrama, döviz kurlarındaki yükseliş ve faizlerde meydana gelen artışlar sonucu inşaat sektöründe talebin azalmasıyla yeni inşaat yatırımlarının azalması ve arsa/gayrimenkul değerlerinin düşmesi etkili olmuştur.

Finansal raporlarda 943.769.274,40 TL ekspertiz değeri ile yer alan İstanbul Sapphire ve Ankara Dışkapı'da bulunan gayrimenkullerin muhtelif bankalara varlık borç takas/mahsup işlemiyle kredi borçlarına karşılık belirli iskonto oranı ile 619.282.067,10 TL'ye satışı, 2019 yılında elde edilen 447,6 milyon TL net dönem zararının en önemli nedenleri arasındadır.

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

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

Net Satışlar (TL)	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%	30.06.2020
Satışlar							
Projelerden satışlar	346.155.991	93,7%	77.961.753	76,9%	728.380.000	97,5%	105.074.000
Kira Gelirleri							
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira gelirleri	23.455.258	6,3%	23.436.275	23,1%	18.919.000	2,5%	9.214.000
Diğer Gelirler							1.337.000

58

ANLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İstanbul Mah. Taşınmaz Sokak T4 Apt. No: 1
34256 - 34481 - Sarıyer İST. T.C. 343
Tel: 444 0 068-212 04 1019, Faks: 0212 290 2141
Maslak V.D. 01009/4530 Yer. Tic. Sic. No 350 53-5
Mersis No: 0010056453000026

ANLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İstanbul Mah. Taşınmaz Sokak T4 Apt. No: 1
34256 - 34481 - Sarıyer İST. T.C. 343
Tel: 444 0 068-212 04 1019, Faks: 0212 290 2141
Maslak V.D. 01009/4530 Yer. Tic. Sic. No 350 53-5
Mersis No: 0010056453000026

Garantisiz/Teminatsız	538.116	578.330	633.992	550.253
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	33.398	98.987	375.808	287.868
Garantili	-	-	-	-
Teminatlı	-	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	33.398	98.987	375.808	287.868
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	571.514	677.317	1.009.800	838.121
Özkaynaklar	724.952	729.572	1.177.268	1.036.670
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	124.000	124.000	124.000	124.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18.093	18.093	18.093	9.056
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	126.511	126.511	126.511	126.511
TOPLAM KAYNAKLAR	1.296.466	1.406.889	2.187.068	1.874.790
Net Borçluluk Durumu	2020/06	2019/12	2018/12	2017/12
A. Nakit	9.365	44.439	5.188	18.256
B. Nakit Benzerleri	-	-	-	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-	-	-	-
D. Likidite (A+B+C)	9.365	44.439	5.188	18.256
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-	-	-	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	5.610	1.731	93.882	101.724
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	22.886	73.695	207.922	204.658
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-	-	-	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	28.496	75.426	301.804	306.382
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	19.131	30.987	296.616	288.126
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	20.864	87.694	368.953	280.861
L. Tahviller	-	-	-	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	449	0	0	982
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	21.313	87.694	368.953	281.843
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	40.444	118.681	665.569	569.969

Şirket'in 30.06.2020 tarihinden sonra borçluluk durumunda önemli bir değişiklik olmamıştır.

Şirket'in dolaylı ve şarta bağlı bir yükümlülüğü bulunmamaktadır.

[Signature]
60

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasçılık Tasarım Sokakı No:1
01520 - 34435 Sarıyer/İST. Maslak
Tel: 444 0 908-212 004 1919 Faks: 212 290 2141
Maslak V.D. 010064530 İst. Tic. Sic. No: 330 53-5
Mersis No: 0010056453000026

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme Sermayesi Beyanı

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

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

Şirket'in mevcut durum itibarıyla 2020 yılı ilk altı aylık bilançosuna göre aktif toplamı 1,296 milyon TL'dir. Bunun 671,5 milyon TL'lik kısmı dönen varlıklardan oluşmaktadır. Dönen varlıklar içerisinde nakit ve nakit benzerleri 9,4 milyon TL, kısa vadeli ticari alacaklar ile stokların toplamı ise 626,9 milyon TL'dir. Şirket'in aynı tarih itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin toplamı 538,1 milyon TL olup, bunun 27,7 milyon TL'lik kısmı banka kredileri ile uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarının toplamından 38,7 milyon TL'lik kısmı ticari borçlardan 437,3 milyon TL'lik kısmı ise ilişkili olmayan taraflara olan ertelenmiş gelirlere kaynaklanmaktadır.

30.06.2020 itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi 133,4 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:

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

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

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

2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşı bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük

bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle, Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle Mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6,4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür

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

Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış ikinci çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımış ve Mayıs ayı itibarıyla reel bazda yıllık %10,6 artış görülmüştür. Nominal bazda, geçtiğimiz yıl Mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış %1,5 seviyesinde iken, endeks bu yıl Mayıs ayında yıllık bazda %23,1 oranında artış göstermiştir.¹¹

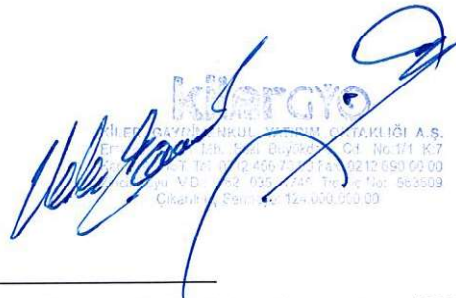
Faiz oranlarındaki indirimin pozitif yansımaları ardından döviz kurlarının artmasıyla ve faiz oranlarının tekrar yükselme trendine geçmesiyle birlikte ikinci çeyrekteki artış yerini 3. çeyrekte nispi bir gerilemeye bırakmıştır.

REIDIN Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi 2020 yılı 3. çeyrekte, geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre %190 artışla 96.5 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür. REIDIN Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi ise 2020 yılı 3. Çeyrekte, geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre %84 artışla 112.3 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun, Eylül ayına ilişkin sektörel güven endeksleri içerisinde Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi Ağustos ayında 85,0 seviyesinden Eylül ayında %2 azalışla 83,3'e gerilemiştir.

TUIK'in açıkladığı son güncel veri olan Eylül ayı konut istatistiklerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 azalarak 136 bin 744 olmuştur. Türkiye genelinde 2020 Eylül ayında ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 azalış göstererek 35 bin 576 olmuştur.

Bununla birlikte, Aralık/2019'da Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan "Yeni Koronavirüs Hastalığı (COVID-19)", gerek küresel ekonomi gerekse de Türkiye ekonomisi açısından belirsizlik yaratmaya devam etmektedir. Artan aşağı yönlü risklere karşı, başta gelişmiş ülkeler olmak üzere son dönemde ülkelerin maliye ve para politikası önlemlerini hızlı bir şekilde devreye aldıkları görülmektedir. COVID-19 nedeniyle genel ekonomi üzerinde artan risklerin inşaat sektörüne olası etkileri ve buna karşı alınacak önlemler, sektörün ve Şirket'in büyüme performansı açısından önem arz etmektedir.


KİTİRCİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270907 / Mersis No: 08030032709070001
Cikarış Serisi No: 124-000-000-00


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İstanbul, Taksyoncası Sok. T4 Apt. No:1
U:251 / 34485 / Sarıyer / İST. Maslak 1453
Tel: +90 908 212 204 1919 Fax: 212 204 1919
Maslak V.D. 0100164530 İst. Tic. Sic. No: 380 58-5
Mersis No: 0010056453000026

¹¹ https://www.gyoder.org.tr/uploads/gyoder_gosterge/GOSTERGE-CEYREK2-2020.pdf

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

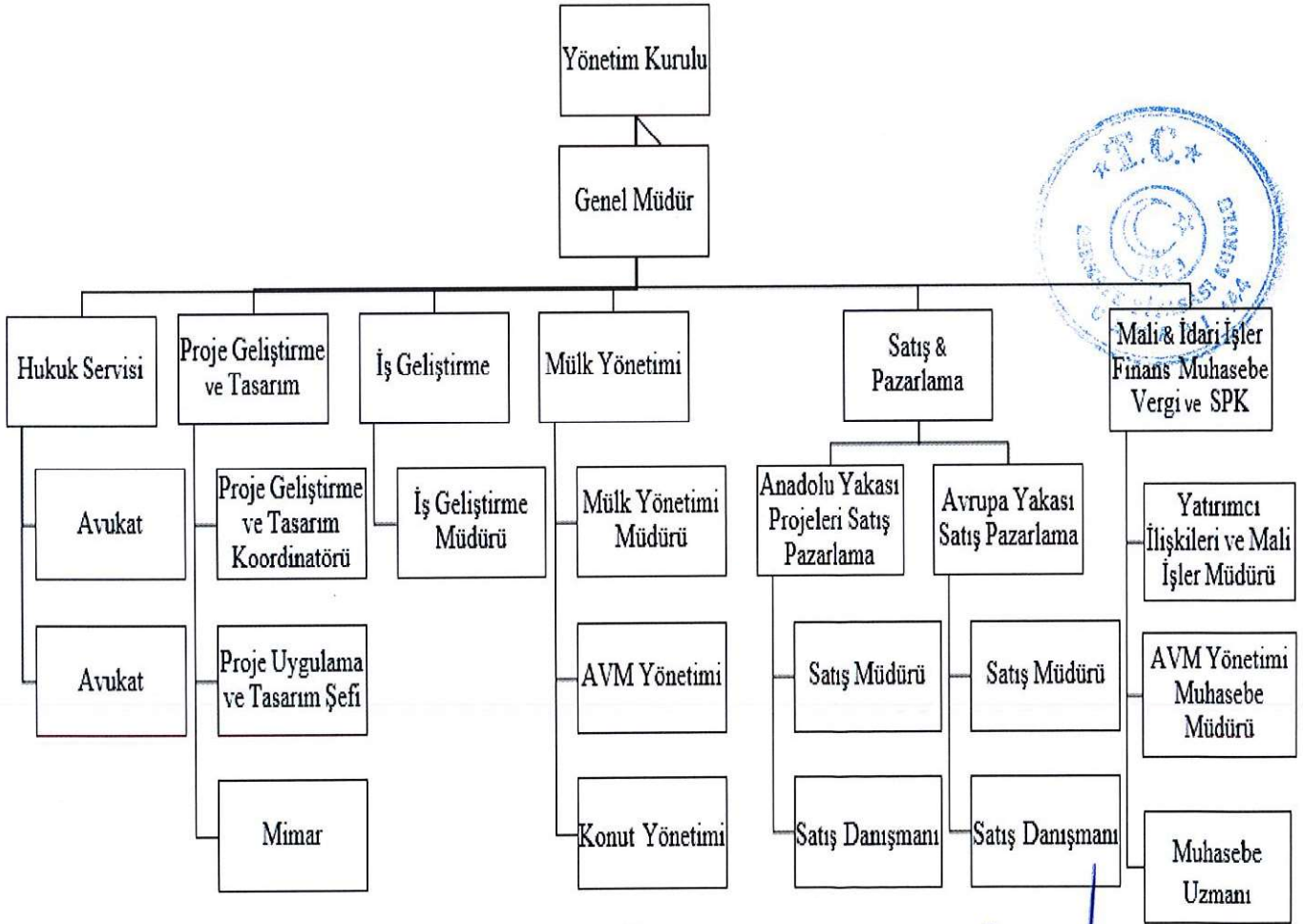
İşbu izahnamenin 5 nolu bölümündeki “İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler”, “İhraççının İçinde Bulunduğu Riskler”, “İhraç Edilecek Paylara İlişkin Riskler” ve “Diğer Riskler” ana başlıkları altında detaylandırılan riskler, belirsizlikler ve olaylarla ilgili 12.1 nolu bölümde bahsedilen hususlar 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]
ANLAÇIYANIN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
M. Akif Mah. Taşyoncası Sok T4 Apt. No:1
3256 - 34475 - Sarıyer / İST. Maslak 1453
Tel: 444 0 968 - 212 304 1919 - Fax: 212 290 2117
Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No: 280365
Mersis No 001005645000026

[Handwritten signature]
ANLAÇIYANIN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
M. Akif Mah. Taşyoncası Sok T4 Apt. No:1
3256 - 34475 - Sarıyer / İST. Maslak 1453
Tel: 444 0 968 - 212 304 1919 - Fax: 212 290 2117
Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No: 280365
Mersis No 001005645000026

MESUT HURIEL - VEKALETEN GENEL MÜDÜR

20.01.1970 doğumlu olan Mesut Huriel ODTÜ İnşaat Mühendisliği mezunu olup iş hayatına Gürbüz İnşaat A.Ş.'de saha mühendisliğinden başlamış, proje müdürlüğüne kadar tüm kademelerde görev almıştır. Bilahare Çukurova İnşaat A.Ş.'nin Türkiye, Afganistan ve Libya projelerinde Teknik Müdür olarak, Yeşil GYO'da Projelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı ve Yönetim kurulu Üyesi olarak, Nar Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev almıştır. Uluslararası Proje Yönetim Sertifikasına sahip olan Huriel, Kiler Holding'e, grup firması Biskon Yapı A.Ş.'nin Projelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak katılmış olup 09.10.2020 tarihinde Kiler GYO A.Ş.'ne Vekaleten Genel Müdür olarak atanmıştır.

MURAT KISAALIOĞLU – PROJE GELİŞTİRME VE TASARIM KOORDİNATÖRÜ

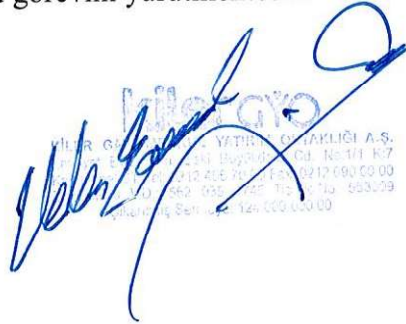
1977 doğumlu olan Murat Kısaalıoğlu İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık bölümünden 1999 yılında mezun olmuştur. İstanbul Teknik Üniversitesinden Proje Yönetimi Sertifikası sahibi olup Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. ve Sinpaş GYO A.Ş.'de sırası ile Proje uzmanı, Proje Yöneticisi, Proje 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.


KILER GYO
YATIRIMCI İLİŞKİLERİ VE YATIRIMCI İLİŞKİLERİ MÜDÜRLÜĞÜ A.Ş.
Yatırımcı İlişkileri ve Yatırım Uzmanlığı
Maslak V.D. 010056453001026
Mersis No: 010056453001026


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak San. Tesisleri Sok T4 Apt. No:1
B2/B5 - 34435 - Sarıyer / İST. Maslak 1453
Tel: 0090 563-212 311 1919 Fax: 0090 563-212 311 1919
Maslak V.D. 010056453001026
Mersis No: 010056453001026

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:

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	129.071.024,00	32,27
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	11.390.000,00	17,00
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	5,00
Gülkar Enerji Üretim ve Tic. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	415.000,00	5,00
Nuve Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	1.050.000,00	7,00
Bist Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	862.000,00	5,00
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	20,00
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	Müdürler Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	-	-
Klr İnşaat Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	3.333.400,00	33,33
Lila Turizm Ticaret Ve İnşaat Ltd.Şti.	Grup İçi	KLR İnşaat'ı Temsilen Yetkili	Devam Etmektedir	-	-
Beyaz Çınar Yapı İnş. Eml. Yön.Hiz.Ltd.Şti.	Grup İçi	Kiler Holding'I Temsilen Yetkili	Devam Etmektedir	-	-

[Handwritten signature]
 KLER GYO A.Ş. YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak V.D. 0101664530 Ist. Tic. Sic. No: 335053-5
 Mersis No: 0010056453000026

[Handwritten signature]
 AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak V.D. 0101664530 Ist. Tic. Sic. No: 335053-5
 Mersis No: 0010056453000026

ÜMİT KİLER -YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Firma	Grup İçi/Dışı	Görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin 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	11.390.000,00	17,00
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	20,00
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 Üyesi	Devam Etmektedir	690.000,00	1,50
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	KLR İnşaat'ı Temsilen Yetkili	Devam Etmektedir	2.000,00	1,00
Klr Savunma Hizm. San. ve Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	-	-

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

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	CFO	Devam Etmektedir	-	-
Aras Elektrik Dağıtım A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	-	-
Ziraat Portfoy A.Ş.	Grup Dışı	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmemektedir.	-	-
Halk Yatırım A.Ş.	Grup Dışı	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmemektedir.	-	-
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	Grup Dışı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmemektedir.	-	-
Demir Halkbank Hollanda	Grup Dışı	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmemektedir.	-	-

[Handwritten Signature]

KİLER HOLDİNG A.Ş. ORTAKLIĞI A.Ş.
 Maslak Mah. Maslak Sok. T4 Kat. No:1
 ÜB256-04485 - Sarıyer / İST. Maslak 14510
 Tel: 44 0008-212 214 1919 Fax: 212 0002141
 Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No: 330 58-5
 Mersis No: 010056453000026

[Handwritten Signature]

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak Mah. Maslak Sok. T4 Kat. No:1
 ÜB256-04485 - Sarıyer / İST. Maslak 14510
 Tel: 44 0008-212 214 1919 Fax: 212 0002141
 Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No: 330 58-5
 Mersis No: 010056453000026

MUSTAFA KULU -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

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

AHMET İMİR – MALİ İŞLER VE YATIRIMCI İLİŞKİLERİ MÜDÜRÜ

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

14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

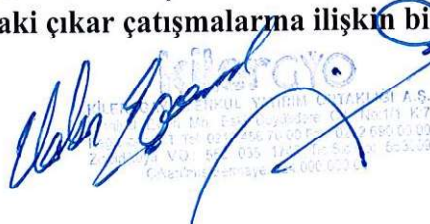
14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

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:

31.12.2019 tarihi itibariyle Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklara ilişkin 804.973 TL ödeme yapılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine 2019 yılı genel kurul toplantısında aylık 2.500 TL net huzur hakkı tespit edilmiş olup huzur hakkı dışında herhangi bir ödemede bulunulmamaktadır. 31.12.2019 tarihi itibariyle ödenen brüt huzur hakkı 171.873 TL'dir.

Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler toplamı brüt 633.100 TL'dir.

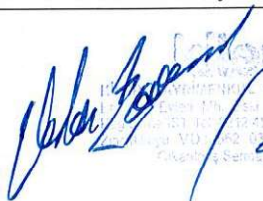
15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Üst Yönetime ayrılan kıdem tazminatı karşılık tutarı 64.677 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 - 9 Ay
Vahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 Yıl - 9 Ay
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl - 9 Ay
Kiler Holding A.Ş. (Temsilen Hakan Eryılmaz)	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl - 9 Ay


KILER HOLDİNG A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No: 010056453000026
Tic. Sic. No: 271197
Sermaye: 124.000.000 TL


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No: 010056453000026
Tic. Sic. No: 271197
Sermaye: 124.000.000 TL

Sami Çoban	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız	2 Yıl - 9 Ay
Mustafa Kulu	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız	1 yıl 7 Ay – 9 Ay
Mesut Huriel	Vekâleten Genel Müdür(*)	6 Ay - 6 Ay
Murat Kısaalioglu	Proje Geliştirme ve Tasarım Koordinatörü	6 Yıl 8 Ay
Doğan Tolga Özdemir	İş Geliştirme Müdürü	5 Yıl 11 Ay
Ahmet İmir	Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	2 Yıl

(*) Sermaye Piyasası Mevzuatına göre genel müdürlüğe altı aydan fazla vekalet edilemez.

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

Denetim Komitesi Üyeleri		
Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık
Sami Çoban	Başkan	Bağımsız
Mustafa Kulu	Üye	Bağımsız

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

a) Çalışma Esasları

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

b) Görev Alanları

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

(Handwritten signature and stamp)

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mas. Tasyovcası Sok T4 Apt. No:1
Kat:256 / 34485 - Şişli / İstanbul / Türkiye
Tel: 44 4 0 968-212 301 1919 Faks: 2 12 40 2141
Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No: 380 58-5
Mersis No: 00 10056453000026

sayısının yeniden sağlanması için, bağımsız olmayan üyelere 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.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

- 1) Riskin Erken Saptanması Komitesi en az iki üyeden oluşur.
- 2) Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir.

b) Görev Alanları

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


75


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Mah. Tasviriye Sok. Kat: 4 No: 10
12250 - 34485 - Sarıyer / İST. No: 27495
Tel: 444 0 963-212 304 1919 Fax: 12 290 2141
Maslak V.D. 0100564300 İst. Tic. Sic. No: 380 58-5
Mersis No: 0010056430000026

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 bülteninde duyurulduğu üzere Şirket, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması kapsamında 3. grupta yer almaktadır. Şirket, Kurul tarafından belirlenen Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan 3. grup şirketlerin 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)'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,


76


AHLATÇI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Menkul Menkul Değerler Sokak T4 Blok No:1
11B2 Kat: Kat:4465 - Sarıyer / İST. Maslak 145
Tel: 444 0 968-212 30 / 1919 Fax: 212 2141
Maslak V.D. 01005644630 İst. Tic. Sic. No 380 58-5
Mersis No 010056453000026

Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş.	28	-	-	-	-
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.	1.152	-	-	-	-
Diğer		17	-	98	98
Toplam:	5.459	271	11.294	1.447	46.941

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Borçlar (Bin TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	19.10.2020 (*)
Kiler Holding A.Ş.	-	-	-	31.875	-
Nahit Kiler	-	-	578	-	-
Toplam:	0	0	578	31.875	

(*) 19.10.2020 tarihli veriler bağımsız denetimden geçmemiş verilerdir.

(**) 15.10.2020 tarihinde tamamı tahsil edilerek kapatılmıştır.

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

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

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 124.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibarı değerinde 124.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 9.000.000 adet pay karşılığı 9.000.000 TL'den ve B grubu 115.000.000 adet pay karşılığı 115.000.000 TL'den oluşmaktadır.

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 itibarıyla sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Tarih	Fiili Dolaşımdaki Pay Sayısı	Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı (%)
31.12.2017	40.149.817,71	32,37
31.12.2018	42.777.263,09	34,49
31.12.2019	42.779.375,99	34,49
30.06.2020	42.779.375,99	34,49
26.10.2020	57.750.278,99	46,57

Sermaye aynı olarak ödenmemiştir.

81

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Tasyuncacı Sok. T4 Apt. No 1
U. 0256 - 34485 - Sarıyer / İST. Maslak 14100
Tic. Sic. No: 2723041919 Fax: 212 344 1411
Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No: 350 58-5
Mersis No: 0010056453000026

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:

Yoktur.

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 İşlem Görüp Görmedi
A	Nama	1	9.000.000	7,25	İşlem Görmüyor
B	Hamiline	1	115.000.000	92,75	İşlem Görüyor
		TOPLAM	124.000.000	100	

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 ve KAP'ın internet sitesi olan 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 ilzama, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en fazla üç yıla kadar görev yapmak üzere seçilen ve çoğunluğu icrada görevli olmayan Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz ve 6 (altı) üyeden oluşturulacak bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekil seçer.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim ilkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 2/3'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Tüzel kişi ya da kişiler, yönetim kurulu üyesi seçilebilirler. Tüzel kişinin yönetim kurulu üyesi seçilmesi durumunda, ilgili tüzel kişi ile birlikte ve o tüzel kişi adına sadece bir gerçek kişi tescil ve ilan olunur. Ayrıca tescil ve ilanın yapılmış olduğu Şirket'in internet sitesinde açıklanır. Tüzel kişi adına tescil edilmiş gerçek kişi yönetim kurulu toplantılarına katılıp oy kullanabilir. Yönetim


83


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. Maslak Sok. Kat: 4 Apt. No: 1
Etiler - Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274923 / Şirket Sic. No: 274923
Tic. Sic. No: 274923 / Şirket Sic. No: 274923
Mersis No: 0810056453000026

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

Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Olağan genel kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır. Bu toplantıda Türk Ticaret Kanunu'nun ve Sermaye Piyasası mevzuatının ilgili hükümleri uygulanarak gerekli kararlar verilir. Olağanüstü genel kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre (mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce) ilan olunur. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Genel Kurullara elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir. Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir.

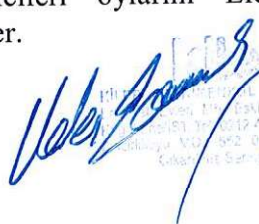
Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır. Yönetim Kurulu, Genel Kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren, ilgili Bakanlık tarafından, asgari unsurları belirlenmiş olan bir iç Yönerge hazırlar ve Genel Kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç Yönerge tescil ve ilan edilir.

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

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

Esas Sözleşmenin 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, devreden istediği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekaleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.

Esas Sözleşmenin 27. maddesi uyarınca Genel kurul toplantılarında oylar, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde vekaleten kullanılanları da belirleyen belgeler gösterilerek el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri sermayenin onda birine sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurmak gerekir. Genel Kurula elektronik ortamda katılmak isteyen ve gerekli yükümlülükleri yerine getiren ortaklar veya temsilcileri oylarını Elektronik Genel Kurul Sisteminde elektronik ortamda kullanabilirler.


85


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Tasyuncisi Sok. Ta. Apt. No:1
U. 333 - 34485 - Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270904 / 1919 / Fikri Sic. No: 250 2141
Maslak V.D. 0100504530 İst. Tic. Sic. No: 380 58-5
Mersis No: 0010056453000026

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 31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019 ve 30.06.2020 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar 31.12.2017 tarihli finansal tablolar için Güreli Yeminli Mali Müşavirlik Ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş., 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. ve 30.06.2020 tarihli finansal tablolar için EREN Bağımsız Denetim Ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş., tarafından denetlenmiş ve 31.12.2017'de olumlu, 31.12.2018'de sınırlı olumlu (şartlı), 31.12.2019'da olumlu ve 30.06.2020'de olumlu görüş içeren bağımsız denetim raporları hazırlanmış olup, bu raporlara ve ilgili finansal tablolara İhraççının (www.kilergyo.com) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun (www.kap.org.tr) internet sitelerinden ulaşılabilir.

31.12.2017 dönemine ait finansal tablolar ve ilgili bağımsız denetim raporu 01.03.2018 tarihinde,

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,

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


KILERGYO
KILERGYO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maaşlak Mah. Masyoncası Sok T4 Apt. No:1
Etiler - Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274997 / Şirket Sic. No: 274997 / Mersis No: 0110056453000026
Zincirlikuyu V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No: 274997 / Mersis No: 0110056453000026

86


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Masyoncası Sok T4 Apt. No:1
Etiler - Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274997 / Şirket Sic. No: 274997 / Mersis No: 0110056453000026
Maaşlak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No: 274997 / Mersis No: 0110056453000026

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 dağıtılabilir 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.

22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler					
İhraççı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
KİLER GYO A.Ş.	MAKPA MAKEL ELEKTRİK MALZEMELERİ PAZARLAMA TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	2019/43879	Ticari Alacak	31.745,76	Dosyaya itiraz edilmiş olup takip durmuştur. Arabuluculuk sürecinde anlaşma sağlanamamış olup itirazın iptali davası açılacaktır.
KİLER GYO A.Ş.	A TURİZM TAŞ. VE İNŞ. TAAH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.	2020/9226	Ticari Alacak	68.993,36	Borçlu ile protokol yapılmış olup taksitler halinde ödeme alınmaktadır.

[Handwritten signature]

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Tasycıncısı Sok T4 Blok No:1
İTİB 33-34485 Sarıyer/İST Maslak 1453
Tel: 444 0 968-212 394 1919 Fax: 212 222 2111
Maslak V.D. 0100591530 İst. Tic. Sic. No: 273380 56-5
Mersis No: 010056403000026

İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
RIFAT BURAK SİRALITAŞ	1-BİSKON YAPI A.Ş. 2-KİLER GYO A.Ş.	2019/212	İtirazın İptali	412.878,09	Dosyanın tahkikat aşaması devam etmektedir. Henüz bilirkişi incelemesine geçilmemiştir.
İLKER ARİF İŞİK	1-KİLER GYO A.Ş 2-BİSKON YAPI A.Ş	2019/533	Tazminat	25.000,00	Dosya öninceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir.
MEVLÜDE ŞİRİN	1-KİLER GYO A.Ş 2-BİSKON YAPI A.Ş	2019/600	Tazminat	41.000,00	Dosya öninceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir.
FİGEN ÇELİK	1-KİLER GYO A.Ş 2-BİSKON YAPI A.Ş 3-KİLER GYO-BİSKON BAHÇEŞEHİR ORTAK GİRİŞİMİ	2019/1015 E.	Alacak	29.483,82	Dosya öninceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir.
ÖZLEM KAPLAN	1-KİLER GYO AŞ 2-BİSKON YAPI AŞ 3- ZİRAAT KATILIM BANKASI AŞ	2019/1256	Tazminat	676.000,00	27.01.2020 tarihli celsede yetki itirazımız kabul edilmiş olup yetkili mahkememin İstanbul Mahkemeleri olduğuna karar verilmiştir.
KEMAL HÜRMEYDAN	1-KİLER GYO AŞ 2-BİSKON YAPI A.Ş. 3- ZİRAAT KATILIM BANKASI AŞ	2019/304	Tazminat	528.142,40	Dosya öninceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir.
ALİ UĞUR KÖMEK	KİLER GYO A.Ş.	2019/812	İşçilik Alacakları	11.772,80	Dosya öninceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir.
YEŞİM GÜLSEVEN	1-BİSKON YAPI AŞ 2-KİLER GYO AŞ	2019/933	Tazminat	1.000,00	Dosya öninceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir.

İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
CAN TEKİN	1-BİSKON YAPI AŞ 2-KİLER GYO AŞ	2019/593	Tazminat	558.748,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir.
ERTÜRK MAKİNA SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	1-BİSKON YAPI AŞ 2-KİLER GYO AŞ	2019/943	Tazminat	1.000,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir.
REYHAN TEKİN	1-BİSKON YAPI AŞ 2-KİLER GYO AŞ 3-ZİRAAT KATILIM BANKASI	2019/922	Tazminat	792.663,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir.
TURAN TEMİZALTIN	KİLER GYO AŞ	2019/1178	İşçilik Alacakları	10.000,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir.
YUSUF TÜMAY	1-BİSKON YAPI AŞ 2- KİLER GYO AŞ 3-İLLER BANKASI AŞ	2019/1057	Tapu İptali ve Cezai Şart Alacağı	1.500,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir.
HALİL İBRAHİM POLAT	1-BİSKON YAPI AŞ 2- KİLER GYO AŞ 3-İLLER BANKASI AŞ	2019/1030	Tapu İptali ve Cezai Şart Alacağı	1.500,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir.
KAZIM İNAN MERT	1-BİSKON YAPI AŞ 2- KİLER GYO AŞ 3-İLLER BANKASI AŞ	2019/1050	Tapu İptali ve Cezai Şart Alacağı	1.500,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir.
GÜVEN YEDİEMİN DEPOLAMA OTOPARK TAŞIMA SAN TİC LTD ŞTİ	KİLER GYO AŞ	2019/958	İtirazın İptali	101.880,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir.

İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
ŞEMSETTİN KARABAĞ	1-BİSKON YAPI AŞ 2-KİLER GYO AŞ	2019/660	Tazminat	5.000,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir.
ALPER TÜRKMEN	1-BİSKON YAPI AŞ 2-HALKBANK AŞ 3-KİLER GYO AŞ 4-KİPTAŞ AŞ	2019/1804	Alacak	250.000,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir.
HASAN ÖZTÜRK	1-BİSKON YAPI AŞ 2- KİLER GYO AŞ 3-İLLER BANKASI AŞ	2019/1027	Tapu İptali ve Cezai Şart Alacağı	1.500,00	Mahkeme görevsizlik vermiştir.Dosya esasına henüz girilememiştir.
SEVİM ÖZTÜRK	1-BİSKON YAPI AŞ 2-İLLER BANKASI AŞ 3-KİLER GYO AŞ	2019/1028	Tapu İptali ve Cezai Şart Alacağı	1.500,00	Mahkeme görevsizlik vermiştir.Dosya esasına henüz girilememiştir.
REMZİYE AVŞAR	KİLER GYO AŞ	2020/13	Tazminat	251.000,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir.
MİTHAT OKHAN ONAN	1-BİSKON YAPI AŞ 2-KİLER GYO AŞ 3-KİPTAŞ	2020/78	Tapu İptali ve Cezai Şart Alacağı	1.500,00	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir.
EGEMEN TÜRKMEN	1-BİSKON YAPI AŞ 2-HALKBANK AŞ 3-KİLER GYO AŞ 4-KİPTAŞ AŞ	2019/1049	Alacak	352.894,23	Dosya ön inceleme aşamasında olup henüz tahkikat aşamasına geçilmemiştir.
ŞEREF MUSTAFA KARAŞAHİN	1-BİSKON YAPI AŞ 2-KİLER GYO AŞ 3-BİSKON YAPI KİLER GYO ORTAKGİRİŞİMİ	2019/1051	Tazminat	70.000,00	Davacı Referans Kartal Towers müşterilerinden olup dairenin geç teslimi sebebiyle kira tazminatı talep etmiştir. Aynı projede 2 daire almasından dolayı mahkeme tüketici işlemi olmadığına karar vermiş olup görevsizlik kararı vermiştir.

(Handwritten signature)

AHILATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mh. Katıyönü Sokak No:1
U. 225/2-4485 - Sarıyer / İST. Maslak 1453
Tic. Sic. No: 270923/00001
Tic. Sic. No: 270923/00001
Mersis No: 0805005645300000026

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

Şirketin 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 124.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi tamamı nakden karşılana mak suretiyle 496.000.000 TL nakit (bedelli) olarak %40 oranında artırılarak 620.000.000 TL'ye çıkarılacaktır. Artırılan 496.000.000 TL sermayeyi temsil eden, beheri 1,00 TL nominal değeri, 36.000.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 460.000.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir.

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kullanımı kısıtlanmayacaktır. %40 oranındaki Yeni pay alma hakları nominal değer üzerinden kullanılacaktır. (1 TL nominal değeri 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 kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığın payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

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

Hak kazanılan tarih: Halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. İhraç edilen paylar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına Genel Kurulca karar verilmiş olması

95
AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Taşınmaz Sokak T4 Apt. No:1
B256 - 34485 - Sarıyer / İST. / TÜRKİYE
Tel: 444 0 968-212 804 1919 Fax: 212 250 2141
Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No. 390 58-5
Mersis No. 0010056453000026

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Taşınmaz Sokak T4 Apt. No:1
B256 - 34485 - Sarıyer / İST. / TÜRKİYE
Tel: 444 0 968-212 804 1919 Fax: 212 250 2141
Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No. 390 58-5
Mersis No. 0010056453000026

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 tehsil edilemeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tehsil edilmeyenb 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.

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 kullandırdıktan 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.


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mak. No: 111 K7
115256 - 34485 - Sarıyer / İST. Maslak 7453
Tel: 444 0 968-2 2304 1919 Fax: 212 299 2141
Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic Sic. No: 270905
Mersis No: 00100564530000000000000000

96


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mak. No: 111 K7
115256 - 34485 - Sarıyer / İST. Maslak 7453
Tel: 444 0 968-2 2304 1919 Fax: 212 299 2141
Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic Sic. No: 270905
Mersis No: 00100564530000000000000000

e) Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md.29, 30, TTKn md. 414,415, 419, 425, 1527, Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği Seri No 11-30.1)

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

- 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
- 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
- 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
- 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
- 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:

- Şirket sözleşmesinde veya esas sözleşmede düzenlenmiş olması şartıyla, sermaye şirketlerinde yönetim kurulu ve müdürler kurulu tamamen elektronik ortamda yapılabileceği

97
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AHILATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak 101/1 Tasyuncas Sokak T4 Apt. No: 101
08250 34485 - Sarıyer / İST. Maslak
Tel: 444 0 968 212 304 19 / 9 Fax: 212 251 2 30
Maslak V.D. 01005645300 İst. Tic. Sic. No 336 98-5
Mersis No 00100564530000026

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 Kurulda kullanırlar.

TTK md. 409 uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. 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 toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar veya kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır ve karar alınır. Gerekli takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya 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


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İşletme Tesisleri Sokakı No:1
U.07.36 - 34465 - Sarıyer / İST. Maslak / 450
Tel: 444 0 968-212 304 1919 Fax: 212 290 2141
Maslak V.D. 0100564300 İst. Tic. Sic. No: 350 58-5
Mersis No: 0010056453000026


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak İşletme Tesisleri Sokakı No:1
U.07.36 - 34465 - Sarıyer / İST. Maslak / 450
Tel: 444 0 968-212 304 1919 Fax: 212 290 2141
Maslak V.D. 0100564300 İst. Tic. Sic. No: 350 58-5
Mersis No: 0010056453000026

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 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 muhalefeti tutanağa geçirten,
 - 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.

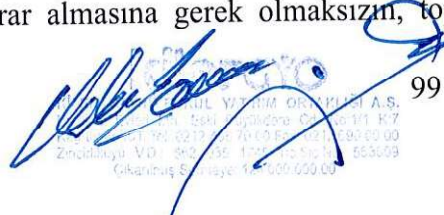
TTK md.451 uyarınca; Genel Kurulun kararına karşı, kötü niyetle iptal veya butlan davası açıldığı takdirde, davacılar bu sebeple şirketin uğradığı zararlardan müteselsilen sorumludurlar.

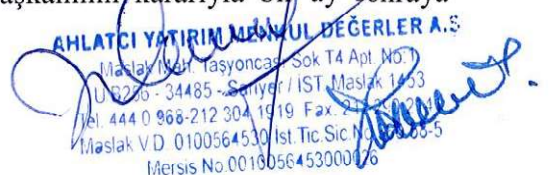
ı) Azınlık Hakları (TTK. madde 411, 412, 420, 439, 531, 539)

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.


99


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Yat. Tasyoncası Sok T4 Apt No:7
U:6226 - 34485 - Şişli / İST Maslak 1453
Tel: 444 0 968-212 304 1919 Fax: 312 220 0000
Maslak V.D. 01005645300 İst Tic Sic No: 270800-5
Mersis No: 0010056453000176

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.

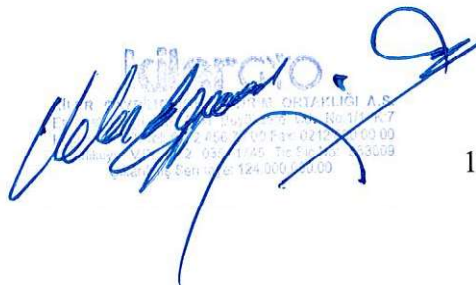
Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

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 yapılmış 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'nin ilgili düzenlemelerince mümkün olması halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.


ORTAKLIĞI A.Ş.
U.B.55-134485 - Sarıyer / İST. Maslak 1403
Tel: 444 0 968-212 30 1919 Faks: 12 200 241
Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No: 273058-5
Mersis No: 0010056453000020

100


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Tasyonzası Sok T4 Apt. No:1
U.B.55-134485 - Sarıyer / İST. Maslak 1403
Tel: 444 0 968-212 30 1919 Faks: 12 200 241
Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No: 273058-5
Mersis No: 0010056453000020

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

24.1.1. Halka arzın tabii olduğu koşullar:

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

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirketin 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 124.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 496.000.000 TL nakit (bedelli) olarak %400 oranında artırılarak 620.000.000 TL ye çıkarılacaktır.

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

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

Sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %400 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.

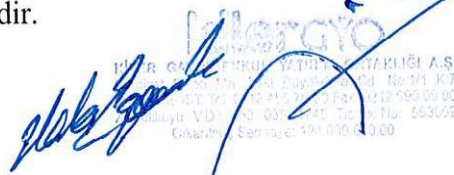
Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan BİAŞ'de halka arz edilecektir.

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

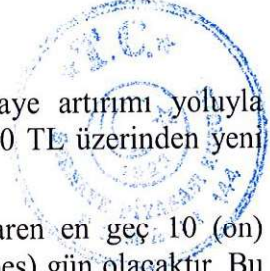
24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

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.


KILIRGAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Miraslak V.D. 010056453000026
Mersis No:0010056453000026

102


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Miraslak V.D. 010056453000026
Mersis No:0010056453000026

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

Sermaye artırımını; Şirket tarafından bedelli sermaye artırımını 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 değerinin altında olmamak üzere satılması suretiyle gerçekleştirilecektir.

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 kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar hak kullanım süresi boyunca, hak kullanım işleminin yapıldığı gün içerisinde teslim edilecektir.

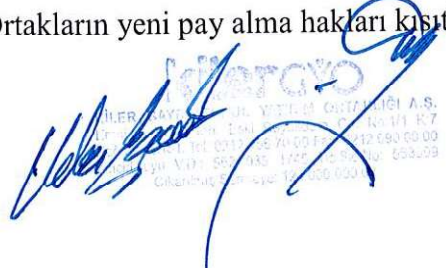
24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

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, kısıtlandığıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.



b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Yoktur.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde Şirket tarafından daha sonra KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulacak tarihler arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1 TL olup, 1 Lot (1 Adet) pay 1 TL'den satışa sunulacaktır.

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

Bedelli sermaye artırımında yeni pay alma haklara kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %400 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 TR95 0001 2009 8370 0080 1000 13 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, kaydileştirilmeleri 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

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

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, Şirket internet sitesi (www.kilergyo.com) ve Ahlatçı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (www.ahlatciyatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.

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

Nemalandırılmayacaktır.

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
Murat KISAALIOĞLU	Proje Geliştirme ve Tasarım Koordinatörü
Doğan Tolga ÖZDEMİR	İş Geliştirme Müdürü
Ahmet İMİR	Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Hakan ERYILMAZ	Tüzel Kişi Yönetim Kurulu Üyesi Temsilçisi

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

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

Ticaret Unvanı	Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Merkez Adresi	Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak T4 Blok Kat -1 No: 256 Sarıyer/İstanbul
Tel	+90 212 304 1919
Fax	+90 212 290 2141
İnternet Adresi	www.ahlatciyatirim.com.tr

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:

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

Yüklenimde bulunulan pay yoktur.

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

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

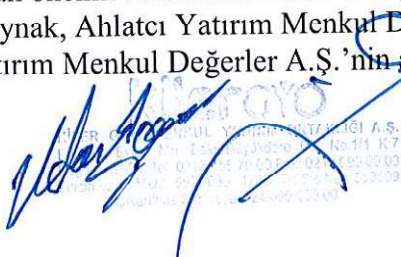
Sözleşmenin konusu, kayıtlı sermaye sistemindeki Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 124.000.000 TL'den 620.000.000 TL'ye bedelli olarak artırılması nedeniyle ihraç edilecek 496.000.000 TL nominal değerli payların Şirket ortaklarına Şirket'e sahip oldukları payları oranında ve nominal bedel üzerinden yeni pay alma haklarını kullanmaları için 15 günlük süre tanınması işlemlerine ve kullanılmayan yeni pay alma haklarına 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 100.000 TL (Yüzbin 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, Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir. Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin aracılık komisyon ücreti 100,000 TL+BSMV'dir.


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Taşyoncası Sok T4 Apt. No 1
U.256 - 34485 - Sarıyer / İST. Maslak 14/3
Tel: 444 0 968-212 304 1919 Fax: 212 290 2141
Maslak V.D. 0100564130 İst. Tic. Sic. No: 270954-5
Mersis No: 0010056413000026

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

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

2019 yılını zorlu koşullarla geçirirken, yüksek faiz, yüksek volatiliteli döviz kurları ve TL nin değer kaybına istinaden ekonomimizin yavaşladığı ve yatırımların durakladığı bir dönem yaşadık. 2020 yılına büyük umutlarla girmiştik ki tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 salgınından Türkiye ekonomisi de nasibini aldı: Tüm dünyada ekonomilerin durduğu ve negatif büyümeye geçtiği bir dünyada başta devletimiz, hükümetimizin ekonomiyle ilgili Bakanlıkları, TCMB, BDDK gibi kurumları başta olmak üzere hızlı etkili tedbirlerle dünyayı esir alan Pandeminin sarsıntılarını azaltmayı başardık. Yılın son çeyreğine geldiğimiz bu dönemde tüm dünyanın ortak sorunu Covid-19 olmaya devam etmektedir. 2021 yılını ilk çeyreğine doğru aşısı bulunması muhtemel bu salgın yaşam şekillerimizi ve tercihlerimizi değiştirmiştir. Kravat yerine maskelerin takıldığı iş toplantılarına alıştık. Merkez bankalarının para basmaya başlaması, düşük faizle likiditeye ulaşmayı sağlasa da artık düşük faiz ortamı bizim gibi kırılabilir ekonomilerde son bulmaya başladı. TL'nin değer kaybetmesiyle, enflasyonun yukarı doğru hareketlenmesi faizlerinde yukarı doğru olan seyrini hızlandırdı. Günümüz Türkiye'sinde %15-%17 yıllık bazda borçlanarak bu parayı yatırıma yönlendirmek ve bundan para kazanabilmek çok zor. Buna istinaden geldiğimiz bu noktada önümüzdeki süreçte daha güçlü ve temkinli bir şekilde, başlayan yatırımlarımızı sonuçlandırmak ve ileriye güvenle gitmek için Sermaye Piyasalarımızın gücüne güveniyoruz, inanıyoruz.

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

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

Referans Panorada 1

İstanbul 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

Handan
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mevki Şişli No: 1
09250 4485 - Sarıyer / İST. Maslak / 33
Tel: 0212 250 938-212 304 1919 Fax: 212 250 2111
Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No: 330995
Mersis No: 0010056453000020

113

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mevki Şişli No: 1
09250 4485 - Sarıyer / İST. Maslak / 33
Tel: 0212 250 938-212 304 1919 Fax: 212 250 2111
Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No: 330995
Mersis No: 0010056453000020

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 m2 2+1 tipi daireden başlayıp, 3+1 ve brüt 356,40 m2 4+1 tipe kadar çeşitli seçeneklerde daireler bulunmakta olup, inşaatın bütününde kullanılacak olan tüm malzemeler birinci sınıf olacaktır. Projede modern yaşamın tüm olanaklarının, huzur veren bir manzara eşliğinde daire sakinlerine sunulması amaçlanmıştır. Tüm dairelere minimum bir adet otopark düşecek şekilde planlama yapılmıştır. A Blok 178 Adet mesken ve 7 adet iş yeri olmak üzere toplam 185 bağımsız bölüm,

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

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

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

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

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

Projenin toplam inşaat alanı:

Blok Adı	Mesken	İşyeri	Ortak alan	TOPLAM
A Blok	18.304,51 m2	573,30 m2	14.679,19 m2	33.557,00 m2
B Blok	1.156,00 m2	500,60 m2	3.798,40 m2	5.455,00 m2
C Blok	1.562,97 m2	671,90 m2	4.646,13 m2	6.881,00 m2
D Blok		1.996,07m2	756,93 m2	2.753,00 m2
TOPLAM	21.023,48 m2	3.741,87 m2	23.880,65 m2	48.646,00 m2

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

Endirekt Gider: 20.000.000,00 TL

Direkt Gider: 125.000.000,00 TL

Kaba İnşaat Gideri: 45.000.000,00 TL

İnce İnşaat Gideri: 49.000.000,00 TL

Elektrik Tesisatı Gideri: 14.500.000,00 TL

Mekanik Tesisatı Gideri: 16.500.000,00 TL olarak planlanmıştır.

Referans Panorada 2

İstanbul ili, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesiinde 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'i şeklinde planlanmıştır. Projede açık hava dinlenme yerleri planlanmış ve bu bölümler

114

[Handwritten signature]

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak M. M. Masyoncası Sok T4 Apt. No: 1
18230 Kat: 4485 - Şişli / İST. Maslak 1003
Tel: 444 0 663-212 304 1919 Fax: 212 291 2123
Maslak V.D. 0100564380 İst. Tic. Sic. No: 30383
Mersis No: 0010056453000026

yeşil ile mavinin uyumlu bir şekilde kullanıldığı bir planlama ile inşa edilecektir. Projede brüt 58,90 m2 1+1 tipi daireden başlayıp, 2+1, 3+1 ve brüt 299,00 m2 4+1 tipe kadar çeşitli seçeneklerde daireler bulunmakta olup, inşaatın bütününde kullanılacak olan tüm malzemeler birinci sınıf olacaktır. Projede modern yaşamın tüm olanaklarının, huzur veren bir manzara eşliğinde daire sakinlerine sunulması amaçlanmıştır. Tüm dairelere minimum bir adet otopark düşecek şekilde planlama yapılmıştır.

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

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

Projenin toplam inşaat alanı:

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

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

Endirekt Gider: 10.000.000,00 TL

Direkt Gider: 85.000.000,00 TL

Kaba İnşaat Gideri: 30.000.000,00 TL

İnce İnşaat Gideri: 33.500.000,00 TL

Elektrik Tesisatı Gideri: 10.000.000,00 TL

Mekanik Tesisatı Gideri: 11.500.000,00 TL olarak planlanmıştır.

Referans Başakşehir Vadi

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

Projedeki mesken ve iş yeri dağılımı şu şekildedir;

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

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

115

(Handwritten signature and stamp)

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Değ. Menkul Yatırımcıları SSK Sokak No 1
08750 - 34485 - Sarıyer / İST. Maslak 1453
T: 0212 440 968-212 3041919 Fax: 212 440 968-212 3041919
Maslak V/D: 0100564680 İst. Tic. Sic. No: 350 59-5
Mersis No: 0010056468000020

(Handwritten signature)

C Blok 33 Adedin tümü işyeri olmak üzere toplam 33 bağımsız bölüm,

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

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

Projenin toplam inşaat alanı:

Blok Adı	Mesken	İşyeri	Ortak alan	TOPLAM
A Blok	8.852,80 m2	1.368,75 m2	14.940,58 m2	25.162,13 m2
B Blok	8.113,65 m2	1.012,06 m2	7.058,51 m2	16.184,22 m2
C Blok	-	1.244,48 m2	4.744,83 m2	5.989,31 m2
TOPLAM	16.966,45 m2	3.625,29 m2	26.743,92 m2	47.335,66 m2

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

Endirekt Gider: 10.000.000,00 TL

Direkt Gider: 45.000.000,00 TL

Kaba İnşaat Gideri: 4.500.000,00 TL

İnce İnşaat Gideri: 26.000.000,00 TL

Elektrik Tesisatı Gideri: 8.000.000,00 TL

Mekanik Tesisatı Gideri: 6.500.000,00 TL olarak planlanmıştır.

Referans Bahçesehir

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

Projedeki mesken ve iş yeri dağılımı şu şekildedir;

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

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

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

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

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

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

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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Taşınca Sok T4 Apt. No:1
34256 - 34485 - Sarıyer / İST. Maslak 1453
Tel: 444 0 998-212 001919 Fax: 212 000 0000
Maslak V.D. 0100564530 İst Tic Sic No: 275303
Mersis No: 010056453000026

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

I Blok tümü ortak alandan oluşmaktadır. Projenin tamamında 463 adedi mesken, 34 adedi iş yeri olmak üzere toplam 497 adet bağımsız bölüm vardır.

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

Projenin toplam inşaat alanı: Blok Adı	Mesken	İşyeri	Ortak alan	TOPLAM
A Blok	15.444,50 m2	1.051,28 m2	8.292,49 m2	24.788,27 m2
B Blok	850,87 m2	309,58 m2	1.987,56 m2	3.148,01 m2
C Blok	13.674,42 m2	702,99 m2	8.037,67 m2	22.415,08 m2
D Blok	965,56 m2	295,18 m2	2.220,56 m2	3.481,30 m2
E Blok	15.199,07 m2	709,99 m2	8.641,37 m2	24.550,43 m2
F Blok	4.487,66 m2	-	3.371,00 m2	7.858,66 m2
G Blok	5.313,71 m2	-	4.455,72 m2	9.769,43 m2
H Blok	1.149,62 m2	-	3.685,58 m2	4.835,20 m2
I Blok	-	-	13.912,53 m2	13.912,53 m2
TOPLAM	57.085,41 m2	3.069,02 m2	54.604,48 m2	114.758,91 m2

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

Endirekt Gider: 30.000.000,00 TL

Direkt Gider: 165.000.000,00 TL

Kaba İnşaat Gider: 17.000.000,00 TL

İnce İnşaat Gideri: 95.000.000,00 TL

Elektrik Tesisatı Gider: 24.000.000,00 TL

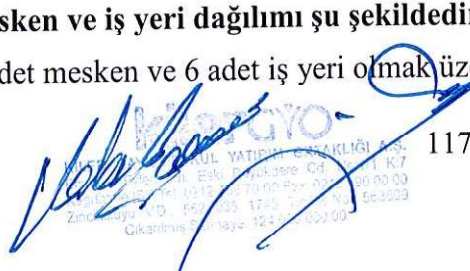
Mekanik Tesisatı Gideri: 29.000.000,00 TL olarak planlanmıştır.

Referans Kartal Towers

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

Projedeki mesken ve iş yeri dağılımı şu şekildedir;

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


117


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
M. Akın Taşyörücü Sokak No:1
Etiler - Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tel: 444 0 668 2 2 30 4 19 19 Fax: 212 253 2141
Maslak V.D. 0100504530 İst. Tic. Sic. No: 330 53-5
Mersis No: 010056453000026

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

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

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

Projenin toplam inşaat alanı:

Blok Adı	Mesken	İşyeri	Ortak alan	TOPLAM
A Blok	22.557,52 m2	799,67 m2	19.954,81 m2	43.312,00 m2
B Blok	20.471,85 m2	-	21.052,15 m2	41.524,00 m2
TOPLAM	43.029,37 m2	799,67 m2	41.006,96 m2	84.836,00 m2

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

Endirekt Gider: 5.000.000,00 TL

Direkt Gider: 2.500.000,00 TL

İnce İnşaat Gideri: 1.000.000,00 TL

Elektrik Tesisatı Gideri: 750.000,00 TL

Mekanik Tesisatı Gideri: 750.000,00 TL olarak planlanmıştır.

Referans Kartal Kordonboyu

İstanbul ili, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesinde bulunan 568 Ada, 21 Parsel üzerinde inşa edilmektedir. Proje daha ziyade huzur konsepti ile inşa edilmiş olup panoramik bir deniz ve adalar manzarasına sahiptir. Yeşil ile mavinin son derece uyumlu bir şekilde kullanıldığı Zen bahçesi projenin en belirgin özelliklerinden biridir. Ayrıca bina caddede cephesinde planlanmış olan 11 adet dükkan da butik bir açık hava, cadde AVM'si şeklinde planlanmıştır. Projenin Kartal İlçesi sahiline yakınlığı da ayrı bir özelliğidir. Ayrıca Marmaray'ın Atalar durağı ile komşu durumda olması da lokasyonel anlamda çok ciddi bir artıdır. Projede brüt 63,50 m2 1+1 tipi daireden başlayıp, 2+1, 3+1 ve brüt 235,95 m2 4+1 tipe kadar çeşitli seçeneklerde daireler bulunmakta olup, inşaatın bütününde kullanılan tüm malzemeler birinci sınıf seçilmiştir. Tüm dairelere minimum bir adet otopark düşecek şekilde planlama yapılmıştır.

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

2019 yılı sonu itibariyle yaklaşık %75 mertebesinde tamamlanma oranına sahip olan projede Nisan 2020 itibariyle teslim planlanmış, fakat pandemi sürecinde yaşanan üretim ve tedarik problemlerinden dolayı teslimler 01 Eylül 2020 itibariyle başlamıştır. Projenin bugün itibariyle yaklaşık % 5'i tamamlanmış olup, projede yaşam 01 Ekim 2020'de başlamıştır. Hali hazırda 30 adet meskenin 11 adet işyerinin teslimi yapılmış durumdadır.

Projenin toplam inşaat alanı:

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

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


118


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Tasyuncası Sok T4 Apt. No:1
K:356 - 34485 - Sarıyer / İST. Maslak 1/53
T: 444 0 96 2 2 / 304 1919 F: 442 1 30 2141
Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No. 350 59-5
Mersis No. 0010056453000026

Endirekt Gider: 3.000.000,00 TL

Direkt Gider: 1.000.000,00 TL

İnce İnşaat Gideri: 500.000,00 TL

Elektrik Tesisatı Gideri: 250.000,00 TL

Mekanik Tesisatı Gideri: 250.000,00 TL olarak planlanmıştır.

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

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

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 (30.06.2020 Tarihi İtibariyle)	747.852.000 TL
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	124.000.000 TL
Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri	6,03 TL
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	494.510.320 TL
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	1.242.362.320 TL
Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye	620.000.000 TL
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	2,00 TL
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-4,03 TL
	-66,78%

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


119

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Menkul Değerler A.Ş. Şişli Ofisi
Maslak M. V. D. 0100664530 Ist. Tic. Sic. No: 270905
Mersis No: 0810006453000026
Tel: 44 44 968 212 30 19 19 Fax: 212 290 31 11
E-posta: iletisim@ahlatciyatirim.com.tr

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 05.11.2020 tarihli kapanış fiyatı 12,15 TL'dir. Bu fiyattan bedelli sermaye artırımına göre en yakın fiyat adımına düzeltilmiş fiyat 3,23 TL'dir.

$$(12,15 \text{ TL} + 1 \text{ TL} \times 400\%) / (1+400\%) = 3,23 \text{ TL.}$$

Pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 3,23 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 (3,79 TL)'den düzeltilmiş fiyat olan 3,23 TL'nin çıkarılmasıyla 0,56 TL olarak hesaplanmaktadır.

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

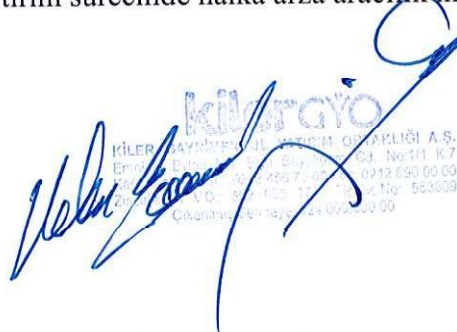
Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli paylar (1 lot/1 adet pay) için negatif sulanma etkisinin tutarı 2,24 TL ve yüzdesi % 37,19, yeni ortaklar için ise pozitif sulanma etkisinin tutarı 1 TL nominal değerli pay için 0,56 TL ve yüzdesi % 17,27'dir. Sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıda yer almaktadır.

Mevcut Hissedarların Rüçhanlarını Kullanmamaları Durumunda	%0 Katılım
KLGYO Kapanış Fiyatı (05.11.2020)	12,15 TL
Sermaye Artırım Sonrası Düzeltilmiş Fiyat	3,23 TL
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar 30.06.2020 Tarihi İtibariyle)	747.852.000 TL
Pay Başına Defter Değeri	6,03 TL
Halka Arz Geliri	1.602.080.000 TL
Halka Arz Masrafları	1.489.680 TL
Emisyon Primi	1.104.590.320 TL
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	2.348.442.320 TL
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	3,79 TL
Mevcut Ortaklar İçin Negatif Sulanma Etkisinin Tutarı ve Yüzdesi	-2,24 TL -37,19%
Yeni Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Etkisinin Tutarı ve Yüzdesi	0,56 TL 17,27%

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

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


KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Emisyon ve Arz Hizmetleri
Kiler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. bünyesinde faaliyet göstermektedir.
Kiler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sicil No: 271117
Kiler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sicil No: 271117
Kiler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sicil No: 271117


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Maslak Maslak Sok T4 Apt No
U.B.271117 34485 - Sarıyer / İST Maslak 1453
Tel: 444 0 968-212 / 212 1919 Fax: 212 212 212
Maslak V.D. 0100514530 İst. Tic. Sic. No: 271117-5
Mersis No: 0010050453000076

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

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

üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir.

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.

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 2020 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.


KİMLİK NO: 111 111 111
T.C. MÜHÜRÜ
MERSİS NO: 0010056453000026

121


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Tasyovcası Sok. T4 Blok No:1
U.Ş.Ş. - 34495 - Sarıyer / İST. Mersis: 0807000091000000
Tic. Sic. No: 272303/0001
M.444 0 968-212 304 1919 Fax: 212 303 1141
Maslak V.D. 0100564530 İst. Tic. Sic. No. 330 58-5
Mersis No: 0010056453000026

Gelir Aralığı Gelir Vergisi Oranı

22.000 TL'ye kadar %15

49.000 TL'nin 22.000 TL'si için 3.300 TL, fazlası %20

180.000 TL'nin 49.000 TL'si için 8.700 TL, fazlası %27

600.000 TL'nin 180.000 TL'si için 44.070 TL, fazlası %35

600.000 TL'den fazlasının 600.000 TL'si için 191.070 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. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının "Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği kapsamında kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kazançları için kurumlar vergisi yüzde 22 olarak belirlenmiş olup, Bakanlar Kurulu yüzde 22'lik oranı, yüzde 20'ye kadar indirmeye yetkili kılınmıştır.

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 kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden 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.

30.2 Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

30.2.1 Borsada İşlem Gören Payların Vergilendirme Esasları:

2006 ve 2020 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67'nci maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67'nci maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkiyat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67'nci maddesinin yürürlük süresinin 2020 yılından sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 2020 yılından sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bkz. 31.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi, Yatırım Ortaklığı Payları Hariç)


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak V.D. 01005645300026

122


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak V.D. 01005645300026

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.

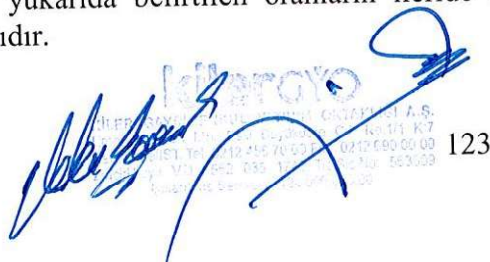
Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- 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 itfai 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, varantları dahil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar için %0;
- 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
- (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.


123

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Tasnıncası Sok T4 Apt No 1
34398 - 34485 / Katmer / İST. Maslak 1/53
Tic. Sic. No 444 0 963 21 304 1919 Fax: 212 250 8111
Maslak V.D. 010/564530 İst. Tic. Sic. No 278955
Mersis No 0010056453000000

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


Zincirlikuyu V.D. 5010556453000026


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sakarya Mah. Tasarımcı Sokak No 1
B256 - 34495 / Sarıyer / İST. Maslak
Tel: 444 0 968-212 304 1919 Fax: 212 290 2141
Maslak V.D. 0100556453000026
Mersis No: 0010056453000026

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.

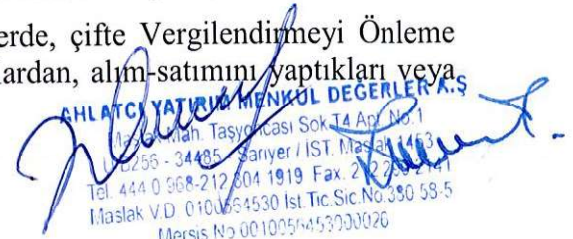
Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve tercüme bürolarınca tercüme edilmiş örneğinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, söz konusu belgenin her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi hâlinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve İç mevzuat hükümleri doğrultusunda yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya




AHLATÇI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Tasynçısı Sok. T4 Apt. No:1
34398 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272204
Tel: 444 0 368-212 804 1919 Fax: 212 233 1441
Maslak V.D. 0100654530 İst. Tic. Sic. No: 350 58-5
Mersis No: 0010056453000020

getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği anlaşmalar ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67'nci maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

30.2.2.1 Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulu'na belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran %15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı kanunun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtım halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9), GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. Maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi kar paylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2019 yılı için bu had 40.000 TL, 2020 yılı içinse 49.000 TL'dir), bu kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kar payının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir. Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz pay verilmesi kar dağıtım sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

30.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tabi değildir. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, menkul malların ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlarını mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmek zorundadır. Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir. (GVK, Md. 101/5)

30.2.2.2. Kurumlar

30.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden

Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

30.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

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

30.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak 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.

30.2.2.2.4 Vergi Tevkifatının İhraççı Tarafından Kesilmesi Sorumluluğuna İlişkin Açıklama

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

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 Kanununun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A

127
M. S. K. A. S.
Tic. Sic. No: 270900
V.D. No: 270900
Tic. Sic. No: 270900
Tic. Sic. No: 270900

AHLATLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Yatırı. Menkul Değerler Sok. T4 Apt. No:4
Kat: 3 - 34485 - Sarıyer / İST. Mersis: 34010000000000000000
Tel: 444 0 968-212 304 1919 Fax: 212 290 2141
Maslak V.D. 0100964530 İst. Tic. Sic. No: 330 58 5
Mersis No: 0010056453000026

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

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; 2019 yılı gelirleri için 40.000 TL'yi, 2020 yılı gelirleri içinse 49.000 TL'yi aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz.

128

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mak. No: 34485 - Sak. No: 144
U.B. No: 34485 - Sak. No: 144
Tic. Sic. No: 272900
Maslak V.D. 010064530 İst. Tic. Sic. No: 272900
Mersis No: 0010056453000026

Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım 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 beyannamesi 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

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 %20 oranında uygulanır.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının "Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği kapsamında kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kazançları için kurumlar vergisi yüzde 22 olarak belirlenmiş olup, Bakanlar Kurulu yüzde 22'lik oranı, yüzde 20'ye kadar indirmeye yetkili kılınmıştır.

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.

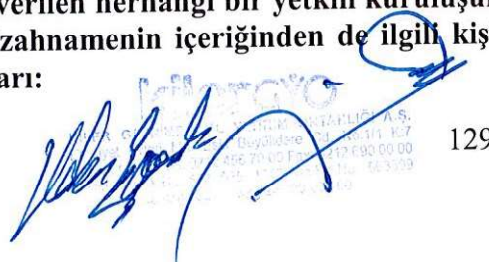
30.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

GVK'nın 94/6-b 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:



129


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maliye Bakanlığı Maslıyazıcı Sokak Kat: 4 Apt. No: 1
B. No: 34485 - Sarıyer / İST. Maslak
Tel: +90 212 340 968-212 340 1919 Fax: +90 212 340 1911
Maslak V.D. 010056/530 İst. Tic. Sic. No: 330 59 5
Mersis No: 010056453000026

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

Yoktur.

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

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

Yoktur.

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 ulaşılabilirliği 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) 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.)


KILERGYO A.Ş.
Maslak 1001 İşyoncası Sok. T4 Apt. No:1
U/B2/33 34465 - Sarıyer / İST. Maslak / 3453
Tel: 444 0 968-212 30 19 19 Fax: 212 33 11 14
Maslak V.D. 0100163530 İst. Tic. Sic. No: 270 56-5
Mersis No: 0010056453000026

130


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak 1001 İşyoncası Sok. T4 Apt. No:1
U/B2/33 34465 - Sarıyer / İST. Maslak / 3453
Tel: 444 0 968-212 30 19 19 Fax: 212 33 11 14
Maslak V.D. 0100163530 İst. Tic. Sic. No: 270 56-5
Mersis No: 0010056453000026

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

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

İhraççının izahnamede yer alan 01.01.2017-31.12.2017, 01.01.2018-31.12.2018, 01.01.2019-31.12.2019 ve 01.01.2020-30.06.2020 hesap dönemlerine ilişkin finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim/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.

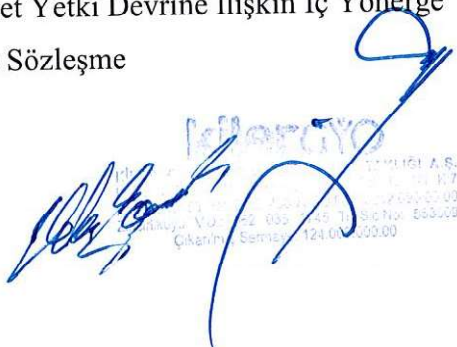
Finansal Tablo Dönemi	İlan Tarihi (KAP)
01 Ocak -31 Aralık 2017	01.03.2018
01 Ocak -31 Aralık 2018	01.03.2019
01 Ocak -31 Aralık 2019	02.03.2020
01 Ocak -30 Haziran 2020	06.08.2020

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



AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak 116/1 Tasyuncası Sok T4 A Blok No:1
 Ufuk 34485 - Sarıyer / İST. Merkez
 Tel: 444 0 968-212 321 1919 Fax: 212 2141
 Maslak V.D. 0100654530 İst. Tic. Sic. No 330 58-5
 Mersis No 0010056453000026