

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021

HESAP DÖNEMİNE AİT

FAALİYET RAPORU



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak,Eski Büyükdere Cad.
No.14 Kat :10
34396 Sarıyer /İstanbul,Turkey

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 77 97
www.grantthornton.com.tr

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu'na

1) Görüş

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Şirket) 01.01.2021-31.12.2021 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 01.01.2021-31.12.2021 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 28.02.2022 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- b) Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

EREN Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of Grant Thornton International



İstanbul, 28.02.2022



KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

*01.01.2021-31.12.2021
FAALİYET RAPORU*

1. İÇİNDEKİLER	
2. VİZYON, MİSYON	2
3. RAPORUN DÖNEMİ	2
4. ORTAKLIĞIN UNVANI	2
5. ŞİRKET PROFİLİ	2
5.1. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	3
5.2. İŞTİRAKLER	3
5.3. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ	3
5.4. YÖNETİM KURULU	3
5.5. ÜST YÖNETİM KADROSU	4
6. EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER	4
6.1. KÜRESEL GÖRÜNÜM	4
6.2. TÜRKİYE	5
6.3. TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ	7
7. FAALİYETLERE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME	10
7.1. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ	10
7.2. MEVCUT PORTFÖYÜN ÇEŞİTLİLİĞİ	11
7.3. YENİ GELİŞTİRME FIRSATLARINI BELİRLEME VE ELDE ETME KABİLİYETİ	11
7.5. PROJE GELİŞTİRME	12
7.6. TASARIM	13
7.7. PLANLAMA VE RUHSAT SÜRECİ	13
7.8. FİNANSMAN	13
7.9. İNŞAAT PROJESİ YÖNETİMİ	13
7.10. KİRALAMA VE SATIŞ	14
7.11. SATIŞ SONRASI HİZMETLER	14
7.12. GAYRİMENKUL YÖNETİM HİZMETLERİ	14
7.13. PORTFÖY YÖNETİMİ	14
8. PORTFÖY BİLGİLERİ	14
9. PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER	20
10. PORTFÖYÜMÜZ	20
11. PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ	21
12. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	25
13. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ	25
14. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	26
15. KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF)	41
16. KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF)	47
17. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	56
18. FİNANSAL DURUM, BORÇ ÖDEME DURUMLARI VE KARLILIK ORANLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR İLE KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR	58

2. *ViZYON, MiSYON*

Vizyon Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, gayrimenkul sektörünün gelişen ve değişen ihtiyaçları doğrultusunda, istikrarlı büyüme ve gelişme odaklı yaklaşımı ile Türkiye'nin tercih edilen lider gayrimenkul yatırım ortaklığı olmayı hedeflemiştir.

Misyon Deneyimli yönetimi ve kadrosu ile tercih edilen projeler ve yatırımlarla istikrarlı şekilde büyüyerek ortaklarına maksimum değer yaratırken eşzamanlı olarak geliştirdiği projeler ile de tüketici kitlesine enyüksek tatmini sağlamaktır.

3. *RAPORUN DÖNEMİ*

01.01.2021-31.12.2021

4. *ORTAKLIĞIN UNVANI*

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

5. *ŞİRKET PROFİLİ*

"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.

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.400.000.000 TL olup mevcut çıkarılmış sermayesi 620.000.000 TL'dir.

Şirketimiz, 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 hisse senetlerini halka arz etmek üzere kurulmuş anonim ortaklıktır.

Şirketimizin hisse senetleri 20 Nisan 2011 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazarda "KLGYO" koduyla işlem görmektedir.

Merkez Adresi	Emniyet Evleri Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:1 Kat:7 Kağıthane/İSTANBUL
Telefon No	0 212 456 70 00
Faks No	0 212 325 25 77
E-mail	yi@kilergyo.com ; info@kilergyo.com
Web	www.kilergyo.com

5.1. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Kiler Holding A.Ş.	A	45.000.000,00	7,26
Kiler Holding A.Ş.	B	286.974.283,19	46,28
Nahit Kiler	B	708.606,83	0,11
Ümit Kiler	B	708.571,40	0,11
Vahit Kiler	B	708.571,40	0,11
Halka Açık Kısım	B	285.899.967,18	46,11
Toplam		620.000.000,00	100,00

Şirketimizin sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 620.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin 45.000.000 adet pay A grubu nama, 575.000.000 adet pay B grubu hamiline yazılıdır. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 2/3'ü A grubu pay adaylar arasından şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. Şirketin 31.12.2021 tarihi itibariyle iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.

5.2. İŞTİRAKLER

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayesi	İştirak Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	50.000.000	25.000.000	50

5.3 DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesindeki 2016-2020 yılları arasındaki beş yıllık süre boyunca geçerli olan 1.400.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanının, 2021-2025 yılları arasında (beş yıl) daha geçerli olacak şekilde izin süresinin uzatılması için esas sözleşmenin 8. maddesi tadil edilmiş olup İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından 08 Temmuz 2021 tarihinde tescil ve aynı tarihli 10366 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

5.4 YÖNETİM KURULU

30.06.2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında 3 yıl süre ile ve 3.yılın sonunda yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar görev yapmak üzere seçilen 6 üyeden oluşan Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeleri aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi
Nahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkanı
Vahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Üyesi
Kiler Holding A.Ş. (Temsilen Sezai Şaklaroğlu)	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Ballıbaba	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa Kulu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyelerine halen yürürlükte bulunan Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. Maddeleri ile şirketin konusuna giren ticari muamelelerde bulunma serbestisi verilmiştir. Yönetim Kurulu

Üyeleri için şirketle işlem yapma yasağı uygulanmamakla birlikte, dönem içerisinde herhangi bir çıkar çatışması meydana gelmemiştir.

Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurulca tespit olunur. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine işbu madde çerçevesinde yönetim kurulunun önerisi ve genel kurulun onayı ile sağlanacak, ücret ve huzur hakkı gibi maddi imkanlar, bağımsızlığı koruyacak düzeyde olacaktır. Söz konusu ücretlere ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri saklıdır. Dönem içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere 1.695.229 TL brut huzur hakkı ve ücret ödemesi yapılmıştır. Yönetim Kurulu dönem içerisinde 28 kez toplanmıştır.

5.5 ÜST YÖNETİM KADROSU

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği
Gökhan Yıldız	Genel Müdür	İnşaat Mühendisi
Murat Kısaalioglu	Proje Geliştirme ve Tasarım Koordinatörü	Mimar
Doğan Tolga Özdemir	İş Geliştirme Müdürü	Harita Yüksek Mühendisi
Ahmet İmir	Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir

6 EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER

6.1 KÜRESEL GÖRÜNÜM

Tüm dünyanın uzun zamandır tecrübe edilmeyen yaygınlıktaki bir salgınla karşılaşmasının ardından geçen bir yıllık sürede; insanî yük artmış, milyonlarca insan işsiz kalmış, sosyal ve ekonomik zorluklar daha da keskinleşmiştir. Bununla birlikte, salgına ilişkin belirsizliklerin devam etmesine rağmen, bu eko-sağlık krizinden çıkış yolu aşılama çalışmalarındaki hızlı ilerleme neticesinde daha fazla görünür hale gelmiştir. Çalkantılı 2020 yılının ardından, küresel ekonomi nihayet Kovid-19 salgınının en kötü evrelerinden çıkmaya başlamıştır. Salgın sonrası oluşan ekonomik ve sağlık krizine dünya çapındaki ortaya konulan hızlı politika tepkileri muhtemel daha kötü sonuçları önlemiştir. Nitekim uluslararası kuruluşların küresel büyüme tahminlerinde salgının ilk dönemlerine kıyasla daha güçlü bir toparlanma öngörülmektedir.

Uluslararası kuruluşlar 2021 yılında küresel ekonomik aktivitedeki büyümenin beklediklerinden daha ılımlı gerçekleşebileceği öngörüsüyle tahminlerinde revizyona gitti. OECD 2021 yılı büyüme tahminini %5,7'ye, Fitch de %6'ya indirdi. ABD'de yılın üçüncü çeyreğine yönelik veriler ülkede iktisadi faaliyetin ivme kaybetmekle birlikte güçlü görünümünü koruduğuna işaret etti. Aralık ayı toplantısının ardından Fed üyelerinin makroekonomik projeksiyonları da yakından takip edildi. Üyelerin Eylül ayı ile kıyaslandığında 2021 yılı için daha sınırlı bir büyüme ve daha yüksek bir enflasyon oranı beklediği görüldü.

Aralık ayında ayrıca, başlıca merkez bankalarının para politikası kararları piyasaların seyrinde belirleyici oldu. Yılın son çeyreğinde ekonomilerinin güçlü görünümünü korumasının yanında enflasyona ilişkin kaygıların yüksek kalmayı sürdürmesiyle başlıca merkez bankaları varlık alımlarını sınırlandırarak, salgının başından bu yana devam eden destekleyici politikalarını sıkılaştırma hızını artırdı.

ABD ekonomisinin daha önce %2,1 düzeyinde açıklanan üçüncü çeyreğe ilişkin yıllıklandırılmış büyüme oranı nihai olarak %2,3'e revize edildi. Tüketim harcamaları ile özel stok yatırımlarındaki Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

yukarı yönlü revizyon GSYH büyümesindeki 0,2 puanlık artışta etkili oldu. Büyüme oranının ikinci çeyreğe göre ivme kaybetmesine rağmen, Fed yetkililerinin de dikkat çektiği üzere ABD ekonomisinin güçlü görünümünü koruduğu gözlemlendi.

ABD Merkez Bankası (Fed), 15 Aralık'ta sona eren toplantısında politika faizinde piyasa beklentileri paralelinde değişikliğe gitmezken, varlık alımlarını azaltma hızını aylık 15 milyar USD'den 30 milyar USD'ye yükseltti.

Avrupa Merkez Bankası (ECB) da uyguladığı genişlemeci para politikasında sıkılaştırıcı yönde bir adım attı. ECB, Aralık ayı toplantısında faiz oranlarında değişikliğe gitmezken, Pandemi Acil Varlık Alım Programı'nın (PEPP) Mart 2022'de sona ereceğini açıkladı. ECB Başkanı Lagarde'ın enflasyonun 2022'de gerileyeceği ve hedefe doğru ilerleyeceği yönündeki beklentisini korumasına karşın, Euro Alanı'nda enflasyon göstergeleri Kasım ayında enerji fiyatlarında kaydedilen hızlı artışın etkisiyle ivme kazandı. Bu dönemde yıllık TÜFE enflasyonu %4,9 ile son 25 yılın en yüksek düzeyinde gerçekleşti.

Çin'de Kasım ayında otomobil, tekstil ve ana metal sektörlerindeki üretim düşüşlerinin ivme kaybetmesine bağlı olarak toplam sanayi üretimi yıllık bazda %3,8 ile beklentilerin üzerinde arttı. Öte yandan, ülkede salgına karşı uygulanan tedbirler Kasım ayında perakende satışların baskı altında kalmasına neden olarak talebe ilişkin olumsuz bir tablo çizdi.

Aralık ayında Omicron varyantının küresel talebin seyrine yönelik yarattığı belirsizlik petrol fiyatlarında dalgalanmalara neden oldu. Bu dönemde arz yönlü endişeler canlı kalırken, geliştirilen Covid-19 ilaçlarının kullanımına yetki verilmesi petrol fiyatlarını destekledi. Aralık'ta aylık bazda %10,2 artan Brent türü ham petrolün varil fiyatı, 2021 yılını yıllık bazda %50,2 yükselişle 77,8 USD düzeyinden tamamladı.

2020 yılında küresel risk algısındaki bozulma paralelinde güvenli yatırım araçlarına artan taleple hızlı yükselen altın fiyatları, 2021'de ABD dolarının seyrine paralel olarak dalgalı bir görünüm sergiledi. Yılı 1.828 USD/ons seviyesinden kapatan altın fiyatları 2020 yılsonuna kıyasla %3,6 oranında geriledi.

6.2 TÜRKİYE

İktisadi faaliyet 2021 yılının ilk çeyreğinde salgının sınırlayıcı etkilerine rağmen, iç ve dış talep kaynaklı olarak gücünü korumuştur. Mart ayı başında salgın kısıtlamalarının gevşetilmesiyle birlikte hizmetler ve bağlantılı sektörlerde iktisadi faaliyet canlanmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde ise iktisadi faaliyet salgın kısıtlamaları ve finansal koşullardaki sıkılaşımla birlikte bir miktar ivme kaybetse de uzun dönem eğiliminin üzerinde kalmaya devam etmiştir. Üçüncü çeyrekte iç talep ve net ihracat yıllık büyümeye katkısını sürdürmüş ve bu dönemde yıllık büyüme oranı yüzde 7,4, çeyreklik büyüme oranı ise yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir. Aşılamanın toplumun geneline yayılması salgından olumsuz etkilenen hizmetler, turizm ve bağlantılı sektörlerin canlanmasına ve iktisadi faaliyetin daha dengeli bir bileşimle sürdürülmesine olanak tanımıştır.

İktisadi faaliyetteki güçlü seyir işgücü piyasasına da olumlu yansımıştır. Tarım dışı istihdam öncelikle sanayi sektörünün katkısı ile toparlanmaya başlamış, hizmet sektörünün sınırlı katkısına rağmen 2021 yılı ilk çeyreğinde salgın öncesi düzeylere ulaşmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde, hizmet istihdamı açılmanın ve turizmdeki olumlu seyrin katkısıyla, sanayi istihdamı ise güçlü seyreden ihracatın desteğiyle artışını sürdürmüştür. Hizmet istihdamındaki toparlanmayla birlikte tarım dışı istihdam ve tüm alt bileşenleri salgın öncesi seviyelerini aşmıştır.

2021 yılında ihracat küresel talepteki hızlı toparlanmanın katkısıyla güçlü seyrini sürdürürken iktisadi faaliyetteki toparlanmaya karşın ithalat yataya yakın seyretmiştir. Hizmet gelirlerinde aşılamanın hızlanması ve kısıtlamaların kaldırılmasıyla birlikte üçüncü çeyrekte belirgin bir toparlanma görülmüştür. Böylece, emtia fiyatlarındaki artışa karşın dış ticaretteki reel dengelenme, altın ithalatındaki gerileme ve hizmet gelirlerindeki toparlanmayla birlikte cari işlemler dengesinde iyileşme görülmüştür.

2021 yılı ilk çeyreğinde talep ve maliyet unsurları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları, uluslararası gıda ve emtia fiyatlarındaki artış enflasyon üzerinde etkili olmuştur. Yılın ikinci çeyreğinde uluslararası gıda ve emtia fiyatlarındaki yükseliş, döviz kuru gelişmeleri ve enflasyon beklentilerinin seyri enflasyonu olumsuz etkilemiştir. Tüketici enflasyonu yılın üçüncü çeyreğinde, gıda ve ithalat fiyatlarındaki artışlar ile tedarik süreçlerindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışlar ve açılmaya bağlı talep gelişmelerinin etkisiyle yükselmiştir. Üretici yıllık enflasyonu yükselişini 2021 yılında sürdürmüştür. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır.

Enflasyonda dördüncü çeyrekte gözlenen yükselişte; döviz kurlarındaki gelişmeler, ithalat fiyatlarındaki artışlar ile tedarik süreçlerindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışlar ve talep gelişmeleri etkili olmaktadır.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre Ekim ayında mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı bir önceki aya göre 0,2 puan azalarak %11,2, istihdam oranı ise 0,2 puan artarak %46,2 oldu. Bu dönemde istihdam hizmet ve tarım sektörlerinde sırasıyla 211 bin ve 33 bin kişi artarken, sanayi ve inşaat sektörlerinde sırasıyla 58 bin ve 4 bin kişi geriledi. Zamana bağlı eksik istihdam, işsizler ve potansiyel işgücü toplamının işgücü ve potansiyel işgücünün toplamına oranını ifade eden atıl işgücü oranı Ekim ayında bir önceki aya göre 1 puan artış kaydederek %22,8 seviyesinde gerçekleşti.

Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi endeksi Ekim ayında yıllık bazda %8,5 oranında arttı. Teknoloji düzeylerine göre sınıflandırıldığında, bu dönemde yüksek teknolojlü ürün üretiminin yıllık bazda %2,4 gerilediği, diğer gruplarda üretimin yükseliş kaydettiği görüldü. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi Ekim'de bir önceki aya kıyasla %0,6 genişledi. Bu dönemde dayanıklı tüketim malı üretimi önemli bir değişim kaydetmezken, dayanıksız tüketim malı üretiminin aylık bazda %3,6 artış ile ivme kazandığı gözlemlendi.

Yurt içinde imalat sanayii PMI verisi, Aralık'ta 52,1 düzeyine yükselerek art arda 7. ayda 50 eşik değerinin üzerinde gerçekleşti. Endeksin alt kalemlerine göre, Aralık ayında girdi maliyetleri 2005 yılından bu yana en yüksek seviyesine ulaşırken, nihai ürün fiyatlarında da hızlı artışlar kaydedildi. Ayrıca, fiyatlardaki artış paralelinde üretim ve yeni sipariş oranlarında yavaşlama gözlemlendi. Öte yandan, sektörde istihdam Ağustos ayından bu yana en hızlı artışını kaydederek olumlu bir tablo çizdi.

Mevsim etkilerinden arındırılmış reel kesim güven endeksi Aralık'ta aylık bazda 1,9 puan azalarak 110,1 düzeyine geriledi. Gelecek üç aya ilişkin beklentiler endeksi olumlu yönde etkilerken, genel gidişata ilişkin beklentilerin aylık bazda 13,6 puan azalarak son 19 ayın en düşük düzeyine gerilemesi dikkat çekti. Aralık'ta sektörel güven endeksleri de zayıf bir görünüm sergilerken, tüketici güven endeksi bir önceki aya göre %3,1 oranında gerileyerek 68,9 ile verinin yayımlanmaya başladığı 2004 yılından bu yana en düşük seviyesine indi. Ekonomik güven endeksi de Aralık'ta aylık bazda %1,8 oranında azalışla 97,6 seviyesine geriledi.

Yurt içinde konut satışları Kasım'da yıllık bazda %59 yükselerek yaklaşık 179 bin adet ile 2013 yılında başlayan veri serisinin en yüksek Kasım ayı seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde ipotekli satışlar %61, diğer satışlar da %58,4 oranında artarken, ilk defa satılan konut sayısı %52, ikinci el olarak satılan konut sayısı da %62,4 genişledi. Yabancılar yapılan konut satışları yıllık bazda %48,4 artışla 7.363 adet ile son 8 yılın en yüksek düzeyine ulaştı. Yılın ilk 11 ayında ise, toplam satışlar bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,2 azalış kaydederken, ipotekli satışlar faiz oranlarındaki görece yüksek seyrin etkisiyle yıllık bazda %55,4 geriledi.

TÜİK verilerine göre Kasım 2021'de ihracat yıllık bazda %33,7 genişleyerek 21,5 milyar USD, ithalat %27,3 artarak 26,9 milyar USD oldu. Böylece, dış ticaret açığı Kasım'da yıllık bazda %6,9 artışla 5,4 milyar USD seviyesinde gerçekleşti. Ocak-Kasım 2021 döneminde dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %13,2 daralarak 39,4 milyar USD düzeyine geriledi. Ocak-Kasım 2020 döneminde %77 düzeyinde bulunan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2021 yılının aynı döneminde %83,8 düzeyine yükseldi.

2020 yılının Ekim ayında 93 milyon USD açık veren cari işlemler hesabı, 2020'in aynı döneminde 3,2 milyar USD fazla verdi. Böylece, cari fazla Ekim 2018'den bu yana aylık bazda en yüksek seviyesine ulaştı. Ekim ayında seyahat ve taşımacılık gelirlerindeki artışlar cari denge görünümünü desteklemeye devam etti. Ayrıca, Ekim 2020'de 1,3 milyar USD açık veren ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret dengesi, net altın ithalatındaki yıllık 1,7 milyar USD'lik azalmanın da etkisiyle Ekim 2021'de 146 milyon USD fazla vererek cari dengeyi destekledi.

Net doğrudan yatırımlar kaleminde Ekim'de 337 milyon USD ile Mayıs 2021'den bu yana en düşük sermaye girişi gerçekleşti. Yıl genelinde olduğu gibi Ekim ayında da doğrudan yatırımların büyük kısmı gayrimenkul yatırımlarından oluştu. Ocak-Ekim döneminde yurt dışı yerleşiklerin yurt içinde 5,9 milyar USD büyüklüğünde gerçekleştirdiği doğrudan yatırımların 4,6 milyar USD'lik (%78'i) kısmını gayrimenkul yatırımları oluşturdu. 12 aylık kümülatif net doğrudan yatırımlar Ekim ayı itibarıyla 7,1 milyar USD ile yaklaşık son 2 yılın en yüksek düzeyinde gerçekleşti.

Ekim ayında portföy yatırımlarında 2,2 milyar USD büyüklüğünde çıkış gerçekleşti. Bu dönemde yurt dışı yerleşiklerin hisse senedi ve DİBS piyasalarında sırasıyla 55 milyon USD ve 400 milyon USD net satış yaptığı görüldü. Ayrıca, bankaların yurt dışı tahvil ihraçlarına ilişkin olarak yaptıkları 1,2 milyar USD'lik geri ödeme de portföy yatırımları kaleminde kaydedilen sermaye çıkışında etkili oldu.

Rezerv varlıklar Ekim'de 1,5 milyar USD ile Mayıs ayından bu yana en düşük aylık artışını kaydetti. 12 aylık kümülatif verilere göre rezerv varlıklardaki artış 40,9 milyar USD seviyesinde gerçekleşti. Ekim'de 2,7 milyar USD tutarında sermaye girişi kaydedilen net hata ve noksan kaleminde, yılın ilk on ayı itibarıyla kaydedilen sermaye girişi 14,7 milyar USD'ye ulaştı.

Ticaret Bakanlığı tarafından yayımlanan öncü dış ticaret verilerine göre, dış ticaret açığında Kasım ayında gözlenen genişleme Aralık ayında da devam etti. Bu dönemde ihracat hacmi yıllık bazda %25 ile hızlı artışını sürdürerek 22,3 milyar USD olurken, ithalat hacmi de %29 artışla 28,9 milyar USD'ye yükseldi. Böylece, dış ticaret açığı Aralık'ta yıllık bazda %46 artışla 6,6 milyar USD düzeyine yükseldi. 2021 yılı genelinde ise dış ticaret açığı bir önceki yıla kıyasla %7,8 azalışla 46 milyar USD düzeyinde gerçekleşti. Kasım ayında dış ticaret açığındaki genişlemeye rağmen yaz sezonu sona ermiş olsa da turizm sektöründe gözlenmiş olan hareketliliğin cari dengeyi desteklediği düşünülüyor. Diğer taraftan, son dönemde Türk lirasında yaşanan hızlı değer kaybının ekonomik aktivite üzerindeki yansımalarının ve Kasım ayı sonunda ortaya çıkan omicron varyantının cari denge üzerindeki etkileri yakından izlenmektedir.

Kaynak: www.sbb.gov.tr , www.tcmb.gov.tr, ekonomi.isbank.com.tr

6.3 TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

İnşaat Sektörü Ciro ve Güven Endeksi

İnşaat ciro endeksi %46,4 arttı
İnşaat ciro endeksi yıllık %46,4, Aralık ayında %4,6 azaldı.

İnşaat sektörü güven endeksi 90,0 oldu
Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 93,6 iken, Aralık ayında %3,9 oranında azalarak 90,0 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %3,2 azalarak 79,2 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %4,4 azalarak 100,9 değerini aldı.

İnşaat Maliyet Endeksi

İnşaat maliyet endeksi yıllık %67,74, aylık %15,70 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %15,70, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,74 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %20,35, işçilik endeksi %1,44 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %85,77, işçilik endeksi %24,01 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %66,88, aylık %15,23 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %15,23, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,88 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %19,88, işçilik endeksi %1,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %85,01, işçilik endeksi %23,99 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %70,63, aylık %17,27 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %17,27, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,63 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %21,91, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %88,23, işçilik endeksi %24,10 arttı.

Konut Satış İstatistikleri

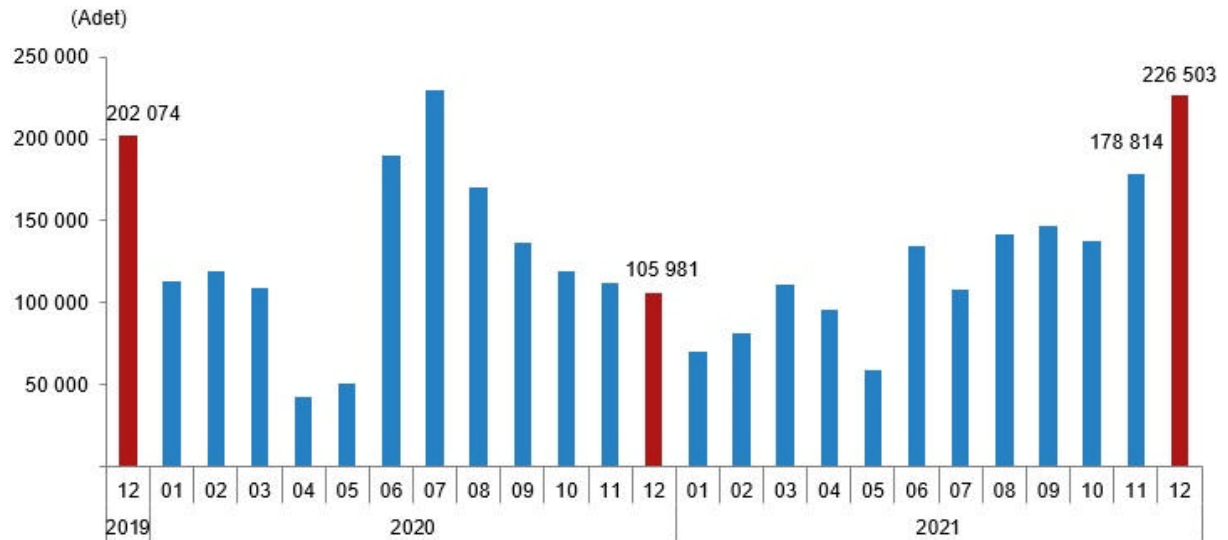
Türkiye genelinde 2021 yılında 1 milyon 491 bin 856 konut satıldı

Konut satışları 2021 yılında bir önceki yıla göre %0,5 azalışla 1 milyon 491 bin 856 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 276 bin 223 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 144 bin 104 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 86 bin 722 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 267 konut ile Hakkari, 377 konut ile Ardahan ve 871 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde Aralık ayında 226 bin 503 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %113,7 artarak 226 bin 503 oldu. Konut satışlarında İstanbul 39 bin 26 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 21 bin 481 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 13 bin 386 konut satışı ve %5,9 pay ile İzmir izledi. Konut satışlarının en az olduğu il 44 konut ile Hakkari oldu.

Konut Satışı, Aralık 2021



Konut satış sayısı, Aralık 2021

	Aralık			Ocak-Aralık		
	2021	2020	Değişim (%)	2021	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	226 503	105 981	113,7	1 491 856	1 499 316	-0,5
İpotekli satış	45 260	14 631	209,3	294 530	573 337	-48,6
Diğer satış	181 243	91 350	98,4	1 197 326	925 979	29,3
Satış durumuna göre toplam satış	226 503	105 981	113,7	1 491 856	1 499 316	-0,5
İlk el satış	76 747	36 898	108,0	461 523	469 740	-1,7
İkinci el satış	149 756	69 083	116,8	1 030 333	1 029 576	0,1

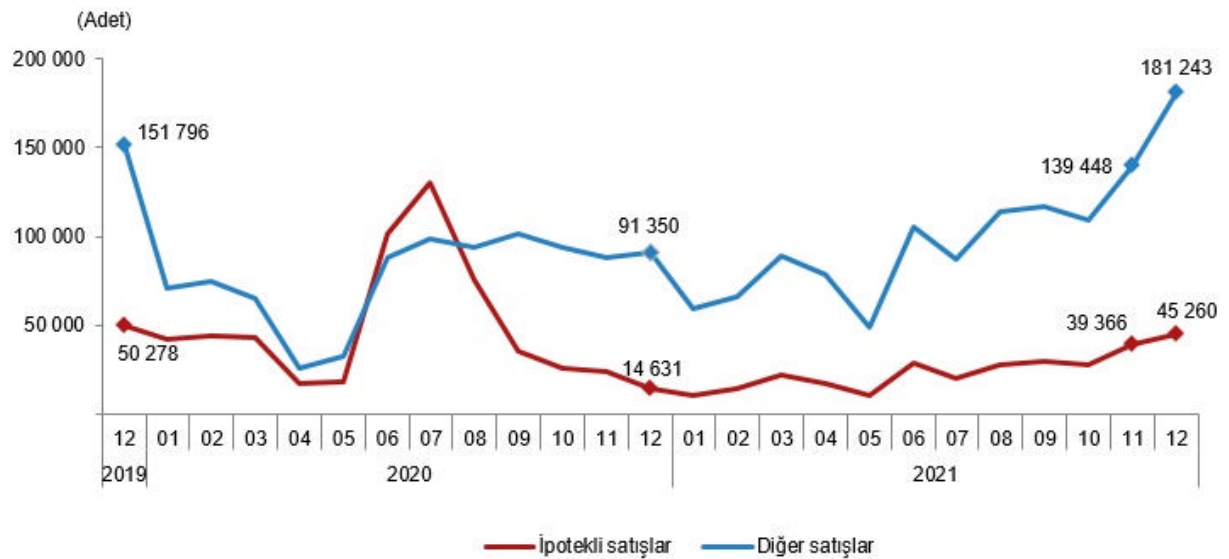
İpotekli konut satışları 45 bin 260 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %209,3 artış göstererek 45 bin 260 oldu. Ocak-Aralık döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,6 azalışla 294 bin 530 oldu. 2021 yılında toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %19,7 olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 181 bin 243 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %98,4 artarak 181 bin 243 oldu. Ocak-Aralık döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,3 artışla 1 milyon 197 bin 326 oldu. 2021 yılında toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %80,3 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2021



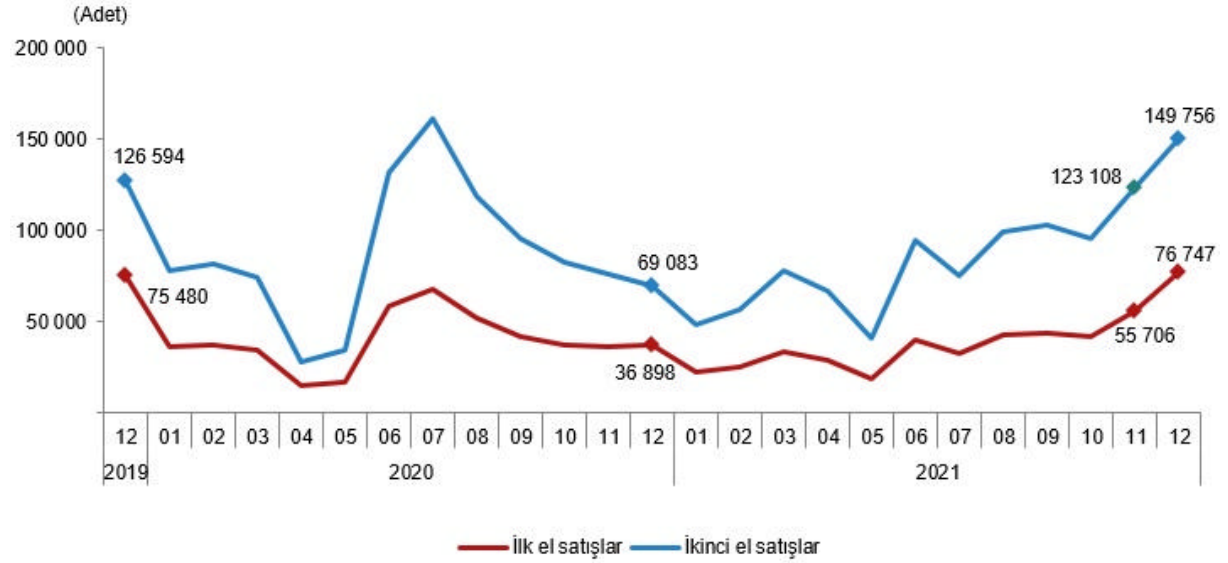
İlk el konut satış sayısı 76 bin 747 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %108,0 artarak 76 bin 747 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Aralık döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 azalışla 461 bin 523 olarak gerçekleşti. 2021 yılında toplam konut satışları içinde ilk el satışların payı %30,9 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 149 bin 756 konut el değiştirdi

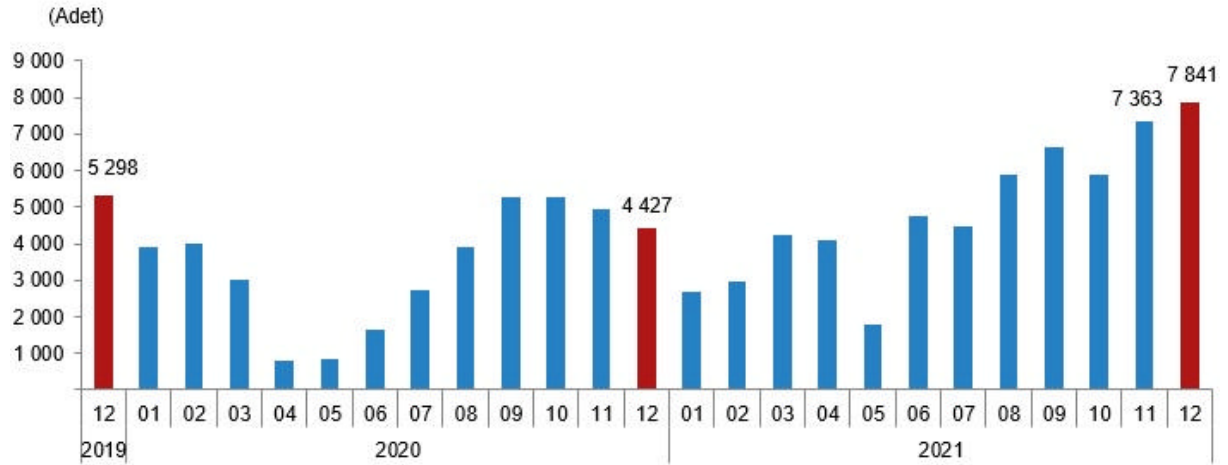
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %116,8 artış göstererek 149 bin 756 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Aralık döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,1 artışla 1 milyon 30 bin 333 olarak gerçekleşti. 2021 yılında toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %69,1 olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2021



Yabancılara yapılan konut satışları 2021 yılı Aralık ayında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %77,1 artarak 7 bin 841 oldu. Aralık ayında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 3 bin 300 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 827 konut satışı ile Antalya, 489 konut satışı ile Ankara izledi.

Yabancılara yapılan konut satışı, Aralık 2021



Ülke uyruklarına göre 2021 yılında en çok konut satışı İran vatandaşlarına yapıldı. İran vatandaşları 2021 yılında Türkiye'den 10 bin 56 konut satın aldı. İran'ı, 8 bin 661 konut ile Irak ve 5 bin 379 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.

7 FAALİYETLERE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

7.1 İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ

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.

Kiler GYO, sosyal yaşam tarzlarına ve halkın beklentilere uygun, karma kullanım amaçlı alışveriş ve eğlence merkezlerinin ve konut projelerinin yanı sıra, mevcut deneyimi ve ilişkileri yardımıyla destekleyebileceği ve iyi ulaşım bağlantıları olan, talebin yüksek olacağını öngördüğü, avantajlı konumlarda bulunan ve cazip yatırım getirisi sunan bölge ve lokasyonlarda ofisler, oteller, lojistik ve depolar ile diğer potansiyel proje türlerini de geliştirmeyi planlamaktadır.

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

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

7.2 MEVCUT PORTFÖYÜN ÇEŞİTLİLİĞİ

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

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

7.3 YENİ GELİŞTİRME FIRSATLARINI BELİRLEME VE ELDE ETME KABİLİYETİ

Şirket portföyünün içerdiği projeler ve mülkler, Kiler GYO'nun yeni geliştirme fırsatlarını belirleyebilme ve daha da önemlisi bunları elde edebilme kabiliyetine işaret etmektedir. Özellikle deneyimli bir geliştirme ortağı arayan üçüncü taraf arsa sahiplerinin ilgisini çekmiş olan referans niteliğindeki İstanbul Sapphire projesinden ötürü, şirket faaliyetleri Türkiye'deki emlak sektöründe iyi bilinmektedir. Türk emlak piyasasında mesken ve ticari gayrimenkullere dair şirket bilgi düzeyi, yeni arsaların temini aşamasında sahip olunan fırsatları artırmaktadır. Zira Kiler Grubu mevcut piyasa koşullarında en olumlu düzeyde bulunan bu yatırım ve geliştirme fırsatlarından yararlanabilecek esnekliğe sahiptir. Ayrıca şirket'in, arsa sahipleri ile girilen gelir paylaşımı düzenlemelerini de kapsayan geliştirme yaklaşımı, sahip olduğu deneyimin ve geliştirme imkânlarının içerdiği faydaları, cazip arsalar karşılığında arsa sahiplerine sunabilmesine imkân sağlamaktadır.

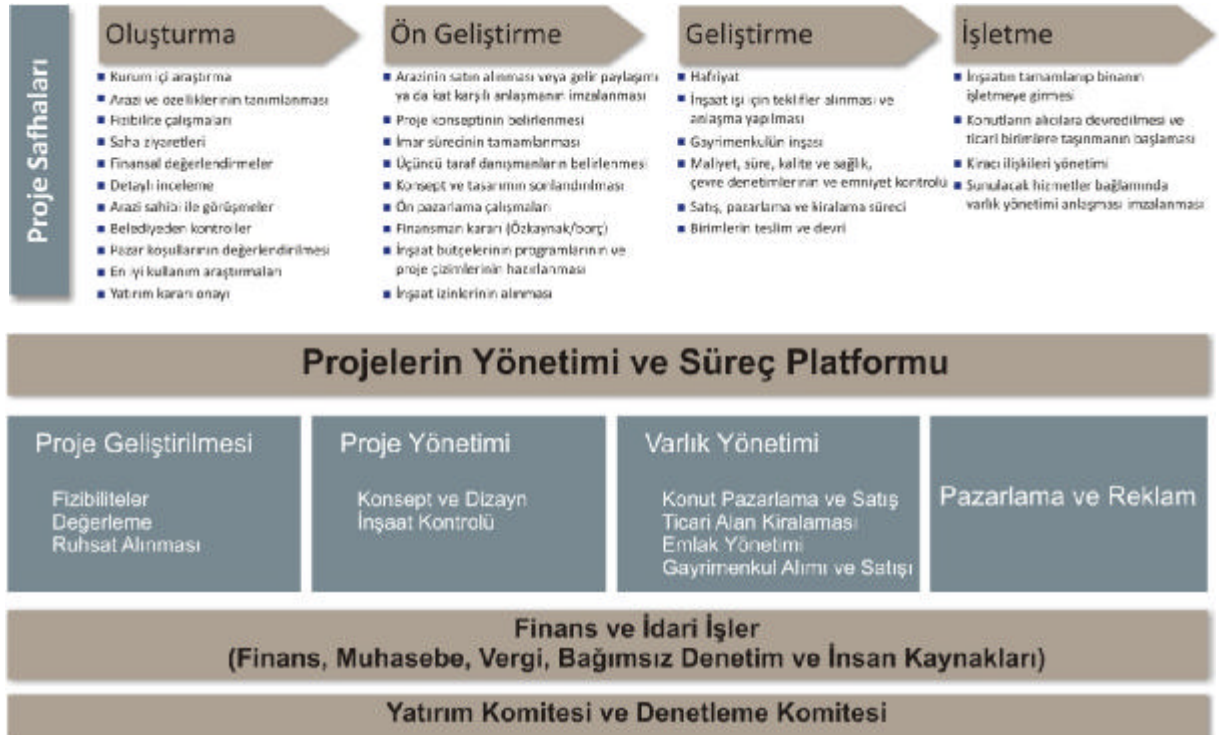
Proje geliştirme modeli ölçek ekonomisine imkân vermekte ve geliştirme risklerini azaltmaktadır.

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

7.4 PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ

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

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



7.5 PROJE GELİŞTİRME

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

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

7.6 TASARIM

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

7.7 PLANLAMA VE RUHSAT SÜRECİ

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

7.8 FİNANSMAN

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

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

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

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

7.9 İNŞAAT PROJESİ YÖNETİMİ

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

7.10 KİRALAMA VE SATIŞ

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

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

7.11 SATIŞ SONRASI HİZMETLER

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

7.12 GAYRİMENKUL YÖNETİM HİZMETLERİ

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

7.13 PORTFÖY YÖNETİMİ

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

8 PORTFÖY BİLGİLERİ

Tamamlanan Projeler	Devam Eden Projeler	Planlanan Projeler ve Arsalar	İştirakler
<input type="checkbox"/> İstanbul Sapphire <input type="checkbox"/> Çınarevler <input type="checkbox"/> Esenyurt Lojistik Merkezi <input type="checkbox"/> Ankara Dışkapı Mağaza <input type="checkbox"/> Referans Bakırköy <input type="checkbox"/> Zonguldak AVM <input type="checkbox"/> Referans Güneşli <input type="checkbox"/> Referans Kartal Towers <input type="checkbox"/> Referans Kartal Kordonboyu <input type="checkbox"/> Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi <input type="checkbox"/> Referans Başakşehir Vadi Projesi	<input type="checkbox"/> Referans Kartal Loca <input type="checkbox"/> Referans Bahçeşehir <input type="checkbox"/> Yakuplu 484/17 Parsel Konut Projesi <input type="checkbox"/> Yakuplu 482-8 Parsel Konut Projesi <input type="checkbox"/> Beşiktaş Abbasağa Arsası	<input type="checkbox"/> Beylikdüzü E-5 Yanı Konut Projesi <input type="checkbox"/> Marmaris Arsası	<input type="checkbox"/> Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş (Kütahya Sera AVM)

İSTANBUL SAPPHIRE RESIDENCE VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

İstanbul Sapphire 261 metre anten yüksekliği ile Avrupa'nın önde gelen prestijli projeleri arasında yer almaktadır. Konut, AVM ve Seyir Terası kullanımlarının bir arada yer aldığı karma bir proje olma özelliği taşımaktadır. 2006 yılında inşaatına başlanan proje Mart 2011'de tamamlanarak faaliyete geçmiştir. 10 kat bodrum ve yer üstünde 56 kattan oluşan projede 54-56. katlarda Seyir Terası yer almaktadır. Turizm Bakanlığında Turizm Belgesi alan Seyir Terası, 236 metre yükseklikten yerli ve yabancı misafirlerine muhteşem İstanbul manzarası sunmaktadır. İstanbul'da ilk olmasının yanı sıra Türkiye'nin en yüksek seyir terası olma özelliğini de taşımaktadır. Alışveriş Merkezi toplamda 6 kata yayılmış olup, 3. bodrum katta metro bağlantısı yer almaktadır.

İstanbul Sapphire, Kiler GYO'nun gayrimenkul sektöründeki bilgi, beceri, deneyim ve başarısının sembolüdür. Katlarda doğal havalandırma, gerçek canlı bitkiler ve komşuluk kültürü sunulan geniş bahçeleri bulunmaktadır. Dikey bahçeler projenin sunduğu ayrıcalıklardan biri olup, çift cephe uygulaması konfor sağlamaktadır. Dıştaki cephe bir güvenlik kalkanı görevi üstlenirken, iç mekânı dış etkenlerden ve gürültüden korumaktadır. Böylelikle rezidans sakinleri konfor ve ayrıcalığı en üst seviyede yaşamaktadırlar. 2019 yıl sonu itibarıyla Sapphire AVM ve Seyir Terasındaki Şirketimiz paylarının tamamı devredilmiş olup Sapphire Rezidansdaki Şirketimize ait bağımsız bölümlerin büyük bölümünün satışı tamamlanmıştır.

BEYLİKDÜZÜ ÇINAREVLER

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

ESENYURT LOJİSTİK MERKEZİ

Ambarlı limanı ve şehir merkezine yakın bir konumda olup, depolama, sanayi ve ticaretin geliştiği bölgede konumlanmıştır. D-100 karayoluna 800 m., Ambarlı limanına 5,2 km. ve Atatürk

havalimanına 10 km. mesafede yer almaktadır. Lojistik merkez ve ofis binası ve 19 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup 12 adet depo nitelikli bağımsız bölüm Kiler GYO mülkiyetindedir. İdari bina Zemin+6 kattan oluşmaktadır. Lojistik bina ise Zemin+2 kattan oluşmaktadır. Lojistik binanın 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri olup doluluk oranı % 100'dür.

ANKARA DIŞKAPI MAĞAZA

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

REFERANS BAKIRKÖY PROJESİ

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

Proje alanı Bakırköy Osmaniye'de yer almaktadır. 13,073 m2 arsa üzerinde 4 blok halinde 2012 yılında inşasına başlanan konut ve ticari alanlardan oluşan projede inşaat tamamlanmış olup, satışlar tamamlanmıştır. 2014 yılı Ağustos ayı itibariyle projede yaşam başlamıştır. 17.09.2013 tarihinde proje için revize ruhsat alınmış olup, projede inşaat alanı 58.070 m2, brüt konut satılabilir alan 35.545,18 m2'dir. Toplam 257 adet Konut ve 73 adet ticari üniteden oluşan projede kapalı otopark, açık ve kapalı yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, fitness, sauna, türk hamamı, basketbol sahası, kreş gibi sosyal tesis alanları da yer almaktadır.

ZONGULDAK ALIŞVERİŞ MERKEZİ

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

REFERANS GÜNEŞLİ PROJESİ

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

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

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

REFERANS KARTAL TOWERS PROJESİ

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

REFERANS KARTAL LOCA PROJESİ

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

Proje alanı, E-5 ile sahil yolu arasında, ana yola cephele konumlanmış olup, yüksek ulaşılabilirliğe sahiptir. İlgili gayrimenkuller üzerinde, konut ve cadde mağazası gibi ticari ünitelerden oluşan karma bir proje yapılması planlanmaktadır. Projede inşa edilecek gayrimenkullerin paylaşım usulü, Kiler GYO'ya ait arsalarla denk gelen gayrimenkullerin ve gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerinin tamamı Kiler GYO'ya ait olmak üzere, diğer arsa sahiplerine brüt 110 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. Projede inşaat faaliyetleri ve satış pazarlama faaliyetleri sürmektedir.

REFERANS BAĞÇEŞEHİR PROJESİ

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

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

REFERANS KARTAL KORDONBOYU PROJESİ

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Kiler Holding A.Ş. arasında 04.11.2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İstanbul ili, Kartal ilçesi 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. Şirketimiz uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin tapu devirleri 25/12/2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Projede bağımsız bölüm satışları sürmekte olup Aralık 2020 tarihi itibarıyla yapı kullanma belgesi alınmıştır.

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

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

İlgili gayrimenkuller üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje geliştirilmesi amacıyla Yüklenici tarafından yeni parseller de projeye dahil edilerek parsel numarası 484 Ada 17 Parsel halini almış ve projenin yapı ruhsatları 29/09/2017 tarihinde alınmıştır. Projenin kat irtifakı tesisi 10.09.2019 tarihinde tamamlanmıştır. Projede inşaat faaliyetleri tamamlanmış olup yaşam başlamıştır. Satış – pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

YAKUPLU 482/8 PARSEL KONUT 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 şirketimiz arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devir edilmek sureti ile İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 03.05.2017 tarihinde imzalanmış "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi [16/07/2021 tarihli Fesih ve İbra Sözleşmesi ile fesih edilmiş olup, şirketimiz söz konusu arsada proje geliştirme faaliyetlerine Yüklenici sıfatı ile başlamıştır.](#)İlgili gayrimenkuller üzerinde 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 yaşam başlamış olup yapı kullanma belgesi 27/01/2021 tarihinde alınmıştır.

REFERANS BAŞAKŞEHİR VADİ PROJESİ

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

30.06.2017 tarihinde alınmış olup inşaat ve satış – pazarlama süreçleri devam etmektedir. Projede kat irtifakları 30/01/2019 tarihinde tesis edilmiştir. Projede daire ve dükkanlar alıcılarına teslim edilmiş olup yaşam başlamıştır.

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 itibarıyla değerli bir bölgede yer almakta olup, yüksek tabela değerine sahiptir. Projede konut ve ticari üniteler yer alacaktır. Arsaya ait imar plan çalışmaları devam etmektedir.

MARMARİS ARSASI

Muğla ili Marmaris ilçesi Ada Köyü Kızılkum Mevki 153 Ada 1 ve 2 numaralı parsellerde yer alan taşınmazlar 23/02/2021 tarihinde satın alınarak portföye dahil edilmiştir. Denize sıfır konumlanmış olan parseller üzerinde proje geliştirmek amacıyla plan ve tasarım süreçleri devam etmektedir.

BEŞİKTAŞ ABBASAĞA ARSASI

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Abbasağa Mahallesi'nde yer alan 347 Ada 1 Parselde kayıtlı arsa üzerinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i'ne ait sözleşme TOKİ ile Kiler GYO A.Ş. – Biskon Yapı A.Ş. İş Ortaklığı arasında 26/07/021 tarihinde imzalanmış olup, proje geliştirme faaliyetlerine başlanmıştır. Sözleşme kapsamında sözleşmeye konu arsa üzerindeki mevcut yapılar yıkılarak yine aynı parsel üzerinde 20 Adet 2+1 (Bağımsız Bölüm Brüt Alanı 90 m²) ve 157 Adet 3+1 (Bağımsız Bölüm Brüt Alanı 120 m²) ve yine sözleşme kapsamında Beşiktaş ilçesi Vişnezade Mahallesi 723 Ada 2 Parsel sayılı arsa üzerinde de 14 Adet 3+1 (Bağımsız Bölüm Brüt Alanı 120 m²) anahtar teslim usulü ile inşa edilerek idare'ye teslim edilecektir. Satışa konu bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek Satış Toplam Geliri'nin %14'ü Toki'ye verilecek olup şirketimiz Hasılat Payı Oranı ise % 86 olarak belirlenmiştir. Projede idare'ye taahhüt edilen asgari arsa sahibi hasılatı 203.000.000 TL'dir. Proje ve tasarım süreçleri sürmektedir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

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

Sera Kütahya Alışveriş Merkezi, Eskişehir Karayolu Üzeri, Akkent Mahallesi, Kütahya adresinde yer almakta olup, toplam 187.893,64 m² arsanın 134.548,00 m²'lik bölümünde brüt 64.305,69 m² inşaat alanına sahip olacak şekilde inşa edilmiştir. Toplam kiralanabilir alan 37.548,61 m² olup, onaylı mimari projesine göre 1. bodrum, zemin kat, asma kat, 1. kat ve ara kattan oluşan betonarme tarzda inşa edilmiş yapı olmak üzere toplam 5 katlıdır. 2012 yılı Ağustos ayında faaliyete geçen Sera AVM, Kütahya ilinde yer alan en büyük AVM olması ve kentin girişinde yer alması dolayısıyla stratejik öneme sahiptir. AVM içerisinde yer alan mağazaların ürün çeşitliliği sebebiyle ortalama günlük 12000 kişi tarafından ziyaret edilmektedir. Çevresinde nitelikli alışveriş merkezi konseptini taşıyan tesislerin bulunmaması sebebiyle Kütahya ilindeki en prestijli alışveriş merkezidir. Sera AVM gerek konsepti, gerekse marka dağılımı nedeniyle bölgede farklılık yaratmış durumdadır.

PENDİK DOLAYOBA ARSASI

İller Bankası A.Ş. tarafından yapılan İstanbul ili Pendik ilçesi Dolayoba Mahallesi 10510 Ada 1 Parsel Ve 10299 Ada 3 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i ihalesine verilen teklifimiz uygun bulunmuş olup şirketimizin %99 hissesine sahip olduğu Kiler GYO A.Ş. – Biskon Yapı A.Ş. İş Ortaklığımız sözleşmenin imzalanması için davet edilmiştir.

9 PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KIRAYA VERİLENLER

Kiralanan Gayrimenkul	Kullanım Amacı	Kiraya Verilen	Kira Süresi	Yıllık Kira
Esenyurt Lojistik Merkezi	Lojistik Depo	Muhtelif	Muhtelif	22.500.000 TL
Zonguldak AVM	Mağaza	Muhtelif	Muhtelif	2.000.000 TL
Kütahya Sera AVM(*)	Mağaza	Muhtelif	Muhtelif	30.000.000 TL

(*) Yıllık kira geliri 30 Milyon TL olup Şirketimizin iştirak payı %50'dir.

10 PORTFÖYÜMÜZ

Varlıklar	Yer ve Özellikler	Ekspertiz Değeri-TL	
Gayrimenkul Projeleri Toplam Değer		2.061.583.000	
Gayrimenkul Projeleri	Referans Kartal Loca Projesi	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi 11371 Ada 184 parsel ile 11466 Ada 105 Parsel no'lu arsalar üzerinde geliştirilen 371 adet konut ve 27 adet dükkandan oluşan karma nitelikli projedir. Dükkanların tamamı ile birlikte 272 adet konut Kiler GYO'ya aittir.	270.753.000
	Referans Bahçeşehir Projesi	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesinde yer alan 25.920,50 m2 büyüklüğündeki 558 Ada, 8 Parsel gayrimenkul üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	790.330.000
	Yakuplu 484/17 Parsel Konut Projesi	İstanbul ili Beylikdüzü ilçesi Yakuplu köyü 484 ada 17 parsel sayılı arsa üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	230.189.000
	Yakuplu 484/8 Parsel Konut Projesi	İstanbul ili Beylikdüzü ilçesi Yakuplu köyü 484 ada 8 parsel (E:482/8) sayılı arsa üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	379.206.000
	Beşiktaş Abbasağa Arsası	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Abbasağa Mahallesi'nde yer alan 347 Ada 1 Parselde kayıtlı arsa üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	391.105.000
Binalar Toplam Değer		1.223.790.981	
Binalar	İstanbul Sapphire Rezidans	Kağıthane ilçesi Emniyetevleri Mahallesi'nde Yer Alan Sapphire Projesinde Kiler Gyo A.Ş. Mülkiyetinde Yer Alan Konutlar (6 Adet Daire)	80.386.342
	Esenyurt Lojistik Merkezi	İstanbul Esenyurt Haramidere'de 1,2,3,4,5,6,7,10,11,12,13 ve 16 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde toplam 65.154 m² kiralanabilir alan	588.814.000
	Zonguldak AVM	Zonguldak ili Mithatpaşa Mahallesinde 92 Ada 56 Parsel'de toplam 6.349,53 m2 alana sahip arsa nitelikli gayrimenkul üzerinde geliştirilen 146 adet dükkan Kiler GYO'nun hissesi % 50	161.862.000
	Referans Kartal Towers	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi 11441 Ada 70 Parsel üzerinde yer alan 93 adet bağımsız bölüm (Kiler GYO hissesi % 99)	171.145.260

	Referans Kartal Kordonboyu	İstanbul ili Kartal İlçesi'nde 11236(E:568) Ada 21 Parselde Yer Alan Kordonboyu Projesi(3 Adet Bağımsız Bölüm)	3.114.000	
	Yakuplu Parsel Projesi	483/5 Konut	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi'nde Yer Alan 483 Ada 5 Parsel 'deki Proje Bünyesindeki Kiler GYO' a ait olan 1 Adet Bağımsız Bölüm	2.545.000
	Referans Başakşehir Projesi	Vadi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde yer alan 8.607,80 m2 büyüklüğündeki 1284 Ada, 2 Parsel sayılı arsa üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	215.924.379
Arsalar ve Araziler Toplam Değer			122.452.000	
Arsalar	Beylikdüzü E5 Yanı Konut Arsası	Arsa vasfında 183 ada 1 parsel ve 184 ada 1 parsel nolu arsalar; 2.093 m2 yüzölçümüne sahip 183 ada 1 parsel arsa 138/200 hisse oranında Kiler GYO'ya ait, 4.278,40 m2 yüzölçümüne sahip 184 ada 1 parsel arsa 119/200 hisse oranında Kiler GYO'ya ait.	57.212.000	
	Marmaris Arsası	Muğla ili Marmaris İlçesi Ada Köyü Kızılkum Mevki 153 Ada 1 ve 2 numaralı parsellerde yer alan taşınmazlar 23/02/2021 tarihinde satın alınarak portföye dahil edilmiştir.	65.240.000	
İştirakler Toplam Değeri			208.218.000	
İştirakler	Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Kütahya Sera AVM, Şeker Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş. aktifinde yer almakta olup, Kiler Gyo A.Ş.'nin %50 iştiraki bulunmaktadır. Brüt inşaat alanı 196.953 m2, Brüt kiralanabilir alan 37.501 m2'dir.	208.218.000	
Portföy Toplamı			3.616.043.981	

11 PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	SAPPHIRE RESIDENCE
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	07.01.2022
Rapor No	KLRGY-2021-00002
Değerleme Tarihi	31.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Kağıthane İlçesi Emniyetevleri Mahallesi'nde Yer Alan Sapphire Projesinde Kiler GYO A.Ş. Mülkiyetinde Yer Alan Konutlar (6 Adet Daire)
31.12.2021 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL 80.386.342

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	ZONGULDAK AVM PROJESİ
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	07.01.2022
Rapor No	KLRGY-2021-00008
Değerleme Tarihi	31.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Zonguldak İli Merkez İlçesi Mithatpaşa Mahallesi'ndeyen Alan Westa Life AVM'nin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine Ait 1/2 Hissesi
31.12.2021 TARİHİ İTİBARI İLE	TL

TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	161.862.000
---	-------------

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İSTANBUL İLİ – ESENYURT İLÇESİ 347 ADA 10 PARSEL B.A.K. İŞYERİ VE ARSASI
Raporu Hazırlayan Kurum	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2021
Rapor No	KLGYO-2110048
Değerleme Tarihi	30.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli Esenyurt İlçesi'nde Bulunan Kiler Lojistik Merkezi'ndeki 12 Adet Bağımsız Bölüm
31.12.2021 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL 588.814.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ 484 ADA 17 PARSEL İHLAS MARMARA 4 PROJESİ
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	07.01.2022
Rapor No	SKR-2021-0004
Değerleme Tarihi	31.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi'nde Yer Alan 484 Ada 17 (E=12) Parsel İçin Kiler Gyo A.Ş.'nin Arsa Sahibi Olarak Yüklenici (İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi) İle Yapmış Olduğu 03.05.2017 Tarihli Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat Ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi'ne Dayalı Hakları
31.12.2021 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL 230.189.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ 484 ADA 8 PARSEL ARSA İHLAS MARMARA 5 PROJESİ
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	07.01.2022
Rapor No	KLRGY-2021-00005
Değerleme Tarihi	31.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi'nde Yer Alan 484 Ada 8 (E=482/8) Parsel İçin Kiler GYO A.Ş.'nin Arsa Sahibi Olarak Yüklenici (İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi) İle Yapmış Olduğu 03.05.2017 Tarihli Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı Ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi'ne Dayalı Hakları
31.12.2021 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL 379.206.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ D-100 KENARI 183 - 184 ADA 1 PARSEL ARSALAR
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	07.01.2022
Rapor No	SKR-2021-0003
Değerleme Tarihi	31.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi' Nde Yer Alan 2 Adet Asanın Kiler GYO A.Ş. Hisselinin Değeri
31.12.2021 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL 57.212.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ 483 ADA 5 PARSEL PROJESİ
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	07.01.2022
Rapor No	SKR-2021-0006
Değerleme Tarihi	31.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi'nde Yer Alan 483 Ada 5 Parseldeki Proje Bünyesindeki 1 Adet Bağımsız Bölüm
31.12.2021 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL 2.545.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	REFERANS KARTAL TOWERS PROJESİ
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2021
Rapor No	KLGYO-2110046
Değerleme Tarihi	30.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli Kartal İlçesi'nde 2505 Ada 70 Parsel Üzerinde Yer Alan Referans Kartal Towers Projesinde Kiler GYO A.Ş. Hissesi (293 Adet Bağımsız Bölüm)
31.12.2021 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL 171.145.260

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	REFERANS KARTAL LOCA PROJESİ
Raporu Hazırlayan Kurum	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2021
Rapor No	KLGYO-2110047
Değerleme Tarihi	30.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli Kartal İlçesi'nde 11371 Ada 184 Parsel Ve 11466 Ada 105 Parselde Sahip Olduğu Mülkiyetin Ve Arsa Sahipleri İle Yapmış Olduğu 23.01.2015 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nden Kaynaklanan Hakları
31.12.2021 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL 270.753.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	REFERANS KARTAL KORDONBOYU PROJESİ
Raporu Hazırlayan Kurum	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2021
Rapor No	KLGYO-2110045
Değerleme Tarihi	30.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli Kartal İlçesi'nde 11236(E:568) Ada 21 Parselde Yer Alan Kordonboyu Projesi(3 Adet Bağımsız Bölüm)
31.12.2021 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL 3.114.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	REFERANS BAĞÇEŞEHİR PROJESİ
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	07.01.2022
Rapor No	SKR-2021-0007
Değerleme Tarihi	31.12.2021

Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli Başakşehir İlçesi Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi'nde Yer Alan 558 Ada 8 Parsel-Referans Bahçeşehir Projesi
31.12.2021 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL 790.330.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	REFERANS BAŞAKŞEHİR VADİ PROJESİ
Raporu Hazırlayan Kurum	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2021
Rapor No	KLGYO-2110050
Değerleme Tarihi	29.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi 1284 Ada 2 Parselde yer alan gayrimenkul projesine bağlı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait hak ve faydalar
31.12.2021 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL 215.924.379

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	MARMARİS ARSASI
Raporu Hazırlayan Kurum	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2021
Rapor No	KLGYO- 2110051
Değerleme Tarihi	30.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Muğla İli Marmaris İlçesi Adaköyü Mahallesi 153 Ada 1 ve 153 Ada 2 Parselin Pazar Değer Tespiti Çalışması
31.12.2021 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL 65.240.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	BEŞİKTAŞ ABBASAĞA ARSASI
Raporu Hazırlayan Kurum	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	05.10.2021
Rapor No	KLGYO- 2107033
Değerleme Tarihi	04.10.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi Abbasağa Mahallesi 347 Ada 1 Parsel için 26.07.2021 Tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Dayalı Hakkın Değer Tespiti
31.12.2021 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL 391.105.000

12 HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

01 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 tarihleri arası hisse senedi performansı



(Kaynak: www.bigpara.com)

13 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından belirlenen "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi", halka açık ortaklıkların Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim ("ÇSY") çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkeleri içermektedir.

Sürdürülebilirlik ilkelerinin uygulanması gönüllülük esasına dayalı olup uygulanıp uygulanmadığına, uygulanmıyor ise buna ilişkin gerekçeli açıklamaya, bu ilkelere tam olarak uymama dolayısıyla çevresel ve sosyal risk yönetiminde meydana gelen etkilerin neler olduğuna ilişkin bilgilerin açıklanması zorunlu tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulunca ilan edilen aşağıdaki kriterlere, Yönetim Kurulu tarafından başta pay sahipleri olmak üzere tüm menfaat sahiplerinin yararını gözeterek şirketimiz bünyesinde uyum çalışmaları devam etmektedir.

A. Genel ilkeler

A1. Strateji, Politika ve Hedefler

A2. Uygulama/izleme

A3. Raporlama

A4 Doğrulama

B. Çevresel ilkeler

C. Sosyal ilkeler

C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları

C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler

D. Kurumsal Yönetim İlkeleri

14 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiler GYO), Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından usul ve esasları belirlenen "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"ni benimsemekte, bu alanda meydana gelen değişiklikleri yakından takip etmekte ve tüm menfaat sahiplerine değer katması noktasında, söz konusu ilkelerle uyumlu olmanın gerekliliğine inanmakta ve "Kurumsal Yönetim İlkeleri" ne tam uyum sağlanması noktasında çalışmalarına devam etmektedir.

Bu kapsamda; Kiler GYO'nun, 1 Ocak – 31 Aralık 2021 faaliyet dönemi itibariyle, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilkeler baz alınarak hazırlanmış olan "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" aşağıda bilgilerinize sunulmakta olup 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.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, Şirket Esas Sözleşmesi'ne ve diğer şirket içi düzenlemelere uyulmakta ve bu hakların kullanılmasını sağlayacak önlemler alınmaktadır.

Pay sahipleri ile ilişkilerini koordine etmek amacıyla, Yönetim Kurulu'nun 11.03.2011 tarih ve 38 sayılı yönetim kurulu kararı ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü kurulmuştur. 05.10.2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile bölüm yöneticisi atanmıştır. Pay sahiplerimiz söz konusu bölümle temas kurarak şirketimiz ile iletişim kurabilmektedirler.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, mevcut ve potansiyel yatırımcılara Kiler GYO hakkında doğru, zamanında ve tutarlı bilgi sunmak; Şirketin bilinirliğini ve kredibilitasını artırmak; kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanması ve Yönetim Kurulu ile sermaye piyasası katılımcıları arasındaki iletişimi sağlamak amacıyla faaliyet göstermektedir. Bu hedefe paralel olarak, şirketimiz pay sahipleri ve yatırımcılarla iletişime büyük önem verip, aktif bir yatırımcı ilişkileri programı sürdürmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü tüm çalışmalarında elektronik haberleşme olanaklarını ve Şirketin internet sitesini kullanmaya özen göstermektedir. Erişim bilgileri aşağıda belirtilmiş olup her türlü istek ve soru için yi@kilergyo.com adresinden ulaşılabilmektedir.

Yatırımcı ilişkileri bölümüne ait iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Adresi	Telefon	Faks	Elektronik Posta
Ahmet İmir Bölüm Yöneticisi	Emniyet Evleri Mh. Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kağıthane İstanbul	0212 456 70 00	0 212 325 25 77	yi@kilergyo.com
Serdar Öger Bölüm Üyesi	Emniyet Evleri Mh. Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kağıthane İstanbul	0212 456 70 00	0 212 325 25 77	yi@kilergyo.com

Dönem içinde bu iletişim bilgileri üzerinden gelen e-maillere cevap verilmiş olup, ayrıca gerek yerli, gerek yabancı yatırımcılardan gelen sorular cevaplandırılmıştır. Şirketin faaliyet raporunun oluşturulmasında aktif rol alınmıştır. Bu şekilde, yatırımcının en kapsamlı şekilde bilgilendirilmesi sağlanmıştır. Şirketin kurumsal internet sayfası; şirketin gelişen ve değişen kurumsal yapısı ve SPK' nın açıklamış olduğu Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Yatırımcı İlişkileri Bölümü koordinesinde yenilenmiştir. Bu tarihten itibaren de ilkeler çerçevesinde güncelliği korunmuştur. Birim faaliyetlerine ilişkin Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmektedir.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahiplerinden dönem içinde gelen bilgi talepleri, genellikle e-mail ve telefon vasıtasıyla cevaplandırılmıştır.

Gelen sorular ağırlıklı olarak hisse performansı, projelerin değerlendirilmesi, bedelsiz sermaye artırımını, genel kurul tarihi ve gündemi, temettü, hisse geri alımı, portföy değeri ve gayrimenkul projelerimizin detayları ile ilgili olmuştur, kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler SPK mevzuatı ve TTK dikkate alınarak, cevaplandırılmıştır.

Şirketin internet sitesinde pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki herhangi bir bilgi ve açıklamaya yer verilmemiş olup, pay sahiplerinin hizmetine sunulan internet sitesi www.kilergyo.com adresi, Yatırımcı ilişkileri Bölümü tarafından sürekli güncellenmektedir. Ayrıca, şirketçe kanunen yapılması gereken ilanların yayınlanması için www.kilergyo.com internet adresinde "Bilgi Toplumu Hizmetleri" başlığı yer almaktadır. Özel denetçi atanması, bireysel bir hak olarak şirket Esas Sözleşmesinde düzenlenmemiş olup, pay sahiplerinden bu yönde de bir talep olmamıştır.

4. Genel Kurul Bilgileri

2020 yılı Olağan Genel Kurulu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu gereğince esas sözleşmenin "Genel Kurul Toplantıları" maddesi uyarınca, Genel Kurula katılım MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilmiştir.

Şirketinin 2020 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 30.06.2021 tarihinde, saat 10:00 da, Emniyet Evleri Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, No:1/4 Kat:30 Kağıthane / İSTANBUL adresinde, İstanbul İl Ticaret Müdürlüğü'nün 29/06/2021 tarih ve 65172099 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Dursun Ekşi'nin gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet, kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü üzere ve gündemi ihtiva edecek şekilde, 27 Mayıs 2021 tarihinde kamuyu aydınlatma platformunda, merkezi kayıt kuruluşu aş.nin elektronik genel kurul sisteminde ve şirketin www.kilergyo.com internet sayfasında, türkiye ticaret sicil gazetesinin 02 Haziran 2021 tarih 10340 sayılı nüshasında ilan edilmek suretiyle toplantı gün ve gündeminin bildirim süresi içinde yapılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde, şirketin toplam 620.000.000 TL'lik sermayesine tekabül eden, her biri 1 TL nominal değerinde toplam 620.000.000 adet paydan fiziki ve elektronik genel kurula katılımı 331.202.460,81 TL lik sermayeye karşılık 331.202.460,81 adet payın vekaleten/temsilen olmak üzere toplam 331.202.460,81 TL'lik sermayeye karşılık 331.202.460,81 adet pay toplantıda temsil edilmiştir.

Genel kurul öncesi pay sahipleri için genel kurul bilgilendirme dokümanı hazırlanmış olup şirket merkezinde ve www.kilergyo.com adresindeki şirket internet sitesinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulmuştur.

Genel Kurul toplantısı ile ilgili toplantı tutanağı, hazırun cetveli ve diğer genel kurul dökümanları şirket internet sitesinin "Yatırımcı Platformu" bölümünde yer almaktadır.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Esas sözleşmenin 9. Maddesi gereğince, 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 seçilmektedir.

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafında bir yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 6 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Şirketimiz ana sözleşmesinde imtiyazlı oy hakkı yoktur. Genel Kurul toplantılarında hazır bulunan pay sahiplerinin veya vekillerinin her hisse için bir oy hakkı vardır. Şirketimiz ana sözleşmesinde birikimli oy kullanma yöntemi yer almamaktadır.

6. Kar Payı Hakkı

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere, şirketimizin uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durumu analizi ve makroekonomik gelişmeleri, içinde yer aldığı sektörün durumu analiz edilerek şirketimiz ve menfaat sahipleri arasında Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda dağıtılacak kâr payı miktarının belirlenmesi ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir.

Genel kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Yönetim kurulunun teklifi üzerine, Genel Kurul tarafından kararlaştırılan yıllık karın ortaklara dağıtımında yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret gösterilir.

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

Şirket Yönetim Kurulunun 2020 yılı kar dağıtımına ilişkin olarak;

2020 yılı dönem sonucu ile ilgili kamuya daha önce açıklanmış olan Yönetim Kurulu önerisi Genel Kurul'un görüşüne sunuldu.

Şirketimizin 01 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020 hesap dönemi faaliyetleri sonucu;

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

Sermaye Piyasası mevzuatı, Şirketimiz Esas Sözleşmesi ve Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak 2020 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre gerçekleşen 54.189.491,75 TL tutarındaki zararın geçmiş yıllar zararlarına ilave edilmesine ve geçmiş yıllar zararları dolayısıyla kar dağıtımını yapılmamasına, TMS/TFRS esas alınarak hazırlanan finansal tablolara göre 12.910.000,00 TL olarak gerçekleşen net dönem zararının ise geçmiş yıllar karlarından mahsup edilmesi hususundaki Yönetim Kurulu önerisi, Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatına ve şirket kar dağıtım politikasına uygun olarak hazırlanan Kar Dağıtım Tablosu Genel Kurul'un onayına sunuldu, toplantıya katılanların 331.202.460,81 adet kabul oyu sonucunda oybirliği ile kabul edilmiştir.

7. Payların Devri

Esas sözleşmenin 8. Maddesi gereğince, Şirketin payları nama olabileceği gibi hamiline de olabilir. A grubu paylar nama yazılı ve B grubu paylar hamiline yazılıdır.

Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, Şirket'te pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır.

Sermaye piyasası mevzuatına göre lider sermayedar vasıflarını taşıyan ortak veya ortakların asgari sermaye oranını temsil eden paylar, asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca bir başkasına devredilemez. Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir. Ayrıca, Yönetim Kurulu itibari değeri üzerinde paylar çıkarılmasına ve imtiyazlı pay sahiplerinin haklarının kısıtlanmasına yetkilidir.

Esas sözleşmenin 9. Maddesi gereğince, imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirketimiz, Sermaye Piyasası hükümleri çerçevesinde kalmak kaydıyla, Şirket'in geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki işe yönelik gelişmeleri, stratejilerini, hedef ve vizyonunu, yetkili kurumlarla, kamuya, yatırımcılarla ve hissedarlarla zamanında, eş zamanlı, anlaşılabilir, eksiksiz, doğru ve kesintisiz bir biçimde bilgilendirilmesini sağlamak için şeffaf

bir bilgilendirme politikası izlemektedir. Kiler GYO A.Ş. Bilgilendirme Politikası Yönetim Kurulu tarafından hazırlanmış olup 11.05.2011 tarih ve 49 sayılı yönetim kurulu kararı ile yürürlüğe girmiştir. Yönetim kurulumuz kamunun aydınlatılmasıyla ilgili olarak hazırladığı bilgilendirme politikasını genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunar ve kamuya açıklar. Bilgilendirme politikasında bir değişiklik olması halinde, değişiklik yapılan hususlar ve gerekçeleri yönetim kurulunun onayından geçtikten sonra, yapılacak ilk genel kurulun bilgisine sunulur ve kamuya açıklanır. Şirket bilgilendirme politikasına şirketimiz internet adresinden (www.kilergyo.com.) ulaşılabilmektedir.

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketin internet sitesi mevcut olup, adresi www.kilergyo.com'dur. Söz konusu adreste, şirketimizle ilgili olarak yine SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü içerikte bilgilere yer verilmektedir. Kamuya yapılan açıklamalara ilişkin bilgilere kurumsal internet sitesi üzerinden erişim imkanı sağlanır. Kurumsal internet sitesinde yer alan bilgilerin büyük bir kısmı hem Türkçe hem de İngilizce olarak sunulmakta olup, site içeriği SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü şekilde düzenlenmektedir. Şirket kurumsal internet sitesinde zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir bilgiler yayınlanır. Şirket internet sitesi vasıtasıyla aşağıda yer alan bilgilere ulaşım imkanı bulunmaktadır;

- Şirket Profili
- Faaliyetlerimiz
- Ortaklık Yapısı
- Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Üst Yönetimi Hakkında Bilgi
- Ana sözleşme, izahname ve Sirküler
- Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu
- Finansal Raporlar, Portföy Tabloları
- Genel Kurul Bilgileri, Ticaret Sicil Bilgileri
- Faaliyet Raporları
- Sürekli Bilgilendirme Formu
- Gayrimenkul Değerleme Raporları
- Fiyat Tespit Raporu
- Özel Durum Açıklamaları
- Kar Dağıtım Politikası, Bilgilendirme Politikası, Bağış ve Yardım Politikası
- Duyurular, Yatırımcı Sunumları
- İnsan Kaynakları Politikası, Sosyal Sorumluluk ve Etik Kurallar
- Bilgi Toplumu Hizmetleri

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri II. Bölüm Madde 1.11.5'te sayılan bilgilerden şirketimiz hakkında uygulanabilir nitelikte olanların tamamı şirketimizin internet sitesinde yayımlanmakta ve güncellenmektedir.

10. Faaliyet Raporu

Faaliyet raporunda Kurumsal Yönetim ilkeleri gereği açıklanması gereken bilgilere yer verilmektedir.

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket ile ilgili tüm menfaat sahipleri kendilerini ilgilendiren konularda bilgilendirilmekte, açık ve şeffaf iletişim kanalları kurulmakta ve konuya azami ölçüde özen gösterilmektedir. Menfaat sahiplerinin şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi'ne veya Denetimden Sorumlu Komite'ye iletebilmesi için gerekli komite üyelikleri oluşturulmuş olup şirketimizin internet sitesi veya KAP şirket bilgilendirme formunda belirtilmiş olan iletişim bilgileri ile irtibat olanağı sağlanmıştır.

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahiplerinin yönetime katkıda bulunmaları noktasında her tür iletişim kanalının açık tutulması önemli bir şirket prensibi olarak belirlenmiştir. Çalışanlar görüş ve önerilerini gerek yapılan koordinasyon toplantıları gerekse de söz konusu toplantılardan bağımsız, birebir üst yönetim paylaşarak şirket yönetimine aktif olarak katılmaktadırlar. Diğer menfaat sahiplerinin yönetime katılmalarına ilişkin belirlenmiş bir model bulunmamaktadır.

13. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimizin, insan kaynakları politikası; nitelikli ve yüksek potansiyelli bireylerin istihdam edilmesini ve verimliliğin artırılması noktasında bireysel inisyatife ve bununla birlikte ekip çalışmasına önem verilen, motivasyonu yüksek bir organizasyon oluşturulmasını hedeflemektedir.

Şirketimiz, bireylerin hak ve özgürlüklerine sonuna kadar inanır ve onları destekler. Bu doğrultuda çalışanların her birinin yasalarla belirlenmiş her tür hakkı korunmakta ve güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için tüm imkanlar seferber edilmektedir.

Çalışanlar ile sosyal haklar ve güvenceler, performans, kariyer yönetimi, ücret ve kariyer gelişimi konularındaki ilişkileri yürütmek şirket sorumlulukları arasındadır.

Kiler GYO, stratejik ilerleme öğeleri ve vizyonu çerçevesinde insana verdiği değer, yarattığı istihdam ve yaptığı yatırımlarla geleceğine yön vermektedir.

Dönem içerisinde çalışanlardan ayrımcılık konusu dahil olmak üzere herhangi bir şikayet gelmemiştir.

14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Etik kurallarımız; şirket ortaklarının, çalışanlarının, müşterilerinin ve sosyal sorumluluk çerçevesinde taraf olduğu kesimlerle olan ilişkilerinde, şirket davranışlarını oluşturan "İLKELELER BÜTÜNÜ"dür. Etik kurallar, şirket içinde hizmet kalitesinin artırılması, kaynakların etkin kullanımı, haksız rekabetin önlenmesi, çalışanlarla olan ilişkilerin düzenlenmesi konularında etkinliğin artırılması amacıyla oluşturulmuştur. Etik kurallar aynı zamanda şirketin saygınlığının artırılması, şirket içinde istikrar ve güvenin sürekliliğinin sağlanması için en önemli unsurdur.

Kiler GYO aşağıdaki etik kurallara uyulmasını gözetir ve uyulup uyulmadığına ilişkin denetimlerin yapılmasını sağlar.

Mevzuata ilişkin ;

Şirket içi düzenlemelerde; mevzuata, ulusal ve uluslararası tüm kural ve düzenlemelere uygunluk sağlanır.

Tüm raporlar ve kayıtlar ulusal ve uluslararası muhasebe ilkelerine göre tutulur.

İşleyişe ilişkin;

Adil, sağlıklı ve güvenli bir çalışma ortamı yaratılır.

Çalışanlara ayırım gözetmeksizin gerek işe almada, gerekse kariyer gelişiminde eşit olanaklar sunulur.

İş yoğunluğuna uygun sayıda çalışanın istihdamına özen gösterilir, mesai saatlerinin dışına çıkılmaması ve düzenli izin kullanımı kontrol edilir.

Çalışanların tabi oldukları mevzuat hükümlerinden doğan haklarının zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirilmesine özen gösterilir.

Hissedarlara ilişkin;

Kiler GYO yönetim ve faaliyetlerinde mevzuat ve şirket düzenlemelerine aykırı hareket etmez.

Hissedarların yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmek ve artı değer yaratmak için çalışır.

Sahip olunan hisse miktarına bakılmaksızın her hissedara aynı değer verilir. Mali durum, mevcut şirket yapısı ve değişiklikleri, ticari faaliyetler ve performans, açık ve periyodik bir şekilde güncellenerek hissedarlara aktarılır.

Pay sahiplerinin, hak sahiplerinin ve tedarikçilerin bilgiye ulaşabilmesi amacıyla; şeffaflık ilkesinin uygulanmasına özen gösterilir. Doğru bilgiye kısa zamanda ulaşımın sağlanması konusunda geliştirme çalışmalarının desteklenmesine önem verilir.

Hissedarların, şirketle ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari bilgiler hariç olmak üzere bilgi talepleri en kısa zamanda karşılanır.

Hissedarların, genel kurula katılımının sağlanması için azami ölçüde çaba sarf edilir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin;

Tüm hizmet ve işlemlerde hak sahiplerine bilgi; anlaşılır, doğru, açık, zamanında ve eksiksiz olarak sunulur.

Kurumsal yönetim ilkelerine uyum titizlikle gözetilir.

Kamuya açıklanan bilgilerde şeffaflık ilkesi gözetilir.

Sektöre ilişkin;

Türkiye'de gayrimenkul sektörünün geliştirilmesi, pazarlama-satış faaliyetlerinin etkinleştirilmesi, ortak menfaatlerinin gözetilmesi ve sektöre olan güvenin sürekliliğinin sağlanması konusunda titiz davranılır.

Rakiplerle rekabet ederken dürüst ve adil davranılır, yasalara uyulur.

Çıkar Çatışmalarına ilişkin;

Çalışanlar şirketteki görev ve yetkilerini hiçbir şekilde kendisine, ailesine veya üçüncü şahısların lehine çıkar sağlayacak şekilde kullanamaz. Çıkar çatışmalarına engel olacak her türlü önlem alınır.

Hiçbir çalışan, şirket operasyonlarından şahsi yarar sağlayamaz; şirket mülklerini, bilgilerini ve pozisyonlarını şahsi çıkarları için kullanamaz, şirket ile rekabete giremez.

Çalışanlar, şirket harcamalarına azami özeni göstererek, tasarruf ve maliyet bilinci içinde hareket eder.

Sosyal Sorumluluk ve Çevreye ilişkin;

Çevrenin ve doğal hayatın korunması, tüketici hakları ve kamu sağlığı konularında duyarlı olunur ve kurallara uyulur.

Tüm faaliyetlerde toplumsal yarar ve çevreye saygı doğrultusunda hareket edilir.

Tüm faaliyetlerde çevrenin korunmasına özen gösterilir.

Devlete karşı olan tüm mali sorumluluklar, mevzuata uygun olarak yerine getirilir.

Çalışanlara ilişkin;

Çalışanlar; dürüst, güvenilir, etik ve ahlaki değerlere özen gösteren, belli bilgi, birikim ve sorumluluk duygusuna sahip kişiler arasından seçilirler.

Şirketin karlılığının ve pazar payının artırılmasını gözetir, görevlerini en iyi şekilde yerine getirirler.

Her zaman şirketi en iyi şekilde temsil eder, yasalara ve şirket içi düzenlemelere uygun davranırlar.

Titiz, düzenli, disiplinli ve özverili çalışırlar, mesleki becerilerini geliştirmek ve deneyimlerini artırmak için çaba harcarlar.

Şirket malvarlığının ve kaynaklarının doğru ve etkin kullanımı için çaba gösterir, kişisel çıkarlar doğrultusunda kullanımı engellerler.

Şirket dışında başka bir faaliyet alanında görev almazlar.

Etik kurallara uyulmasına azami derecede özen gösterir ve uyulmaması halinde gerekli önlemlerin alınması amacıyla yetkili mercilere başvururlar.

Birbirleriyle olan ilişkilerinde ölçülü ve dikkatli davranırlar.

Denetimden sorumlu kişilerin çalışmalarını sürdürebilmeleri için destek olur, ihtiyaç duyulan hallerde gereken imkânları ve yardımı sağlarlar.

Çalışanlar ve yöneticiler, etik kuralların prensiplerini tüm işlerinde uygularlar. Bu kurallar, internet ve e-mail de dahil medya ile olan tüm şirket içi ve şirket dışı her tür iletişimde uygulanır.

Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz her tür faaliyetine ilişkin olarak, içinde yaşadığımız toplumun yaşam kalitesini iyileştirmek adına çalışanlarımız, müşterilerimiz, tedarikçilerimiz ve bütün toplumla birlikte sürdürülebilir bir dünya oluşturmak noktasında çevresel, kültürel ve sosyal gelişmeye azami oranda destek vermek ilkesini prensip edinmiştir. Dönem içinde çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz ve ikisi bağımsız olmak üzere altı üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Adı Soyadı	Görevi
Nahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkanı
Vahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Üyesi
Kiler Holding A.Ş. (Temsilen Sezai Şaklaroğlu)	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Ballıbabası	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa Kulu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

NAHİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKANI

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

Nahit Kiler, 1965 yılında Bitlis'te doğdu ilk, orta ve lise öğrenimini Bitlis'te tamamladı. Ticaret hayatına 20 yıl önce perakendecilikle başlayan Nahit Kiler, kardeşleriyle beraber Kiler Alışveriş başta olmak üzere birçok şirketin kuruculuğunu üstlendi.

İnşaat sektörünün dünyadaki gelişimini yakından takip eden ve inceleyen Nahit Kiler, Kiler Holding kuruluşu Kiler GYO ile Türkiye'nin en önemli iş merkezi/ rezidans projesi olan İstanbul Sapphire projesini hayata geçirdi. Nahit Kiler'in inşaat sektöründeki bilgi ve birikimi, holding çatısı altında inşaat projelerini ön plana çıkarmıştır. Evli ve dört çocuk babasıdır.

Nahit Kiler'in şirket dışında aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

FİRMA	GRUP İÇİ/DIŞI	GÖREVİ
Kiler Holding A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Gülkar Enerji Üretim ve Tic. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Nuve Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Bist Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşl. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Bağcı Sebze Meyve Tar.Ür.Su Ür. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Denge Reklam San ve Tic. Ltd Şti	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi
Kbc Gıda San ve Tic. Ltd İhs	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi
Klr Savunma Hizmetleri San. Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	İntaş Maden Yatırımları Tic. Ltd Şti. Temsilen Şirket Müdürü
Klr İnşaat Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Müdürler Kurulu Başkanı
Lila Turizm Ticaret Ve İnşaat Ltd.Şti.	Grup İçi	KLR İnşaat'ı Temsilen Yetkili – Müdürler Kurulu Başkanı
Beyaz Çınar Yapı İnş. Eml. Yön.Hiz.Ltd.Şti.	Grup İçi	Kiler Holding'i Temsilen Yetkili
İntaş Maden Yatırımları Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Şirket Müdürü

Nahit Kiler, aynı zamanda BETAV ve GYODER üyesidir.

VAHİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI

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

Vahit Kiler, 24 Aralık 1966'da Bitlis'te doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Bitlis'te tamamladı. 22. 23. ve 24. Dönem Bitlis Milletvekili olarak seçilen Kiler, 2018 yılında 27. Dönem Milletvekili olarak tekrar Meclis'te görev almıştır. Vahit Kiler, evli ve 4 çocuk babasıdır. Vahit Kiler'in şirket dışında aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

FİRMA	GRUP İÇİ/DIŞI	GÖREVİ
Kütahya Şeker Fabrikaları A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Üyesi
Biskon Yapı A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Üyesi
Gülkar Enerji Üretim ve Tic. A.Ş.	Grup içi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Üyesi
Nuve Elektrik Üretim A.Ş.	Grup içi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Üyesi
KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Grup içi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Üyesi
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşl. A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Üyesi
Kiler GYO A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Kiler Holding A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Bist Enerji Üretim A.Ş.	Grup içi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Üyesi
Bağcı Sebze Meyve Tar.Ür.Su Ür.A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Üyesi
Kbc Gıda San ve Tic. Ltd	Grup içi	Müdürler Kurulu Üyesi
Kiler Alışveriş Hizm. Gıda San.Ltd. Şti	Grup içi	Müdürler Kurulu Üyesi
Relaks Sağlık Hizmetleri A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
Klr İnşaat Tic. Ltd Şti.	Grup içi	Müdürler Kurulu Üyesi
İntaş Maden Yatırımları Tic. Ltd Şti.	Grup içi	Ortak
Klr Savunma Hizmetleri San. Tic. Ltd Şti.	Grup içi	Şirket Müdürü

ÜMİT KİLER -YÖNETİM KURULU ÜYESİ

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

Ümit Kiler, 1970 yılında Bitlis'te doğdu. İlk ve orta öğrenimini Bitlis'te, liseyi İstanbul'da tamamlayan Ümit Kiler İstanbul Aydın Üniversitesi İletişim Fakültesinden mezun olmuştur. İstanbul ve Ankara başta olmak üzere toplam 30 ilde 201 şubesiyle faaliyet gösteren Perakende sektöründe 2015 yılına kadar Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmüştür. İnşaat, enerji, turizm ve şeker sanayi sektörlerinde faaliyet gösteren Kiler Holding A.Ş.'nin ortağıdır. Hikmet Kiler Vakfı'nın kurucularındandır. TOBB, BETAV, BiGiAD üyesi, MÜSiAD Dış İlişkiler Komisyon Başkanı ve Fenerbahçe Spor Kulübü üyesi olan Ümit Kiler evli ve dört çocuk babasıdır. Ümit Kiler'in şirket dışında aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

FİRMA	GRUP İÇİ/DIŞI	GÖREVİ
Bağcı Sebze Meyve Tar.Ür.Su Ür.H.A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
Aras Elektrik Dağıtım A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
Biskon Yapı A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Kiler GYO A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Üyesi
Denge Reklam San ve Tic. Ltd Şti	Grup içi	Müdürler Kurulu Başkanı
Kbc Gıda San ve Tic. Ltd İhs	Grup içi	Müdürler Kurulu Başkanı
Kütahya Şeker Fabrikaları A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Klr İnşaat Tic. Ltd Şti.	Grup içi	Müdürler Kurulu Üyesi
Lila Turizm Ticaret Ve İnşaat Ltd.Şti.	Grup içi	Müdürler Kurulu Üyesi
Klr Savunma Hizm. San. ve Tic. Ltd	Grup içi	müdürler kurulu başkanı

Şti.		
İntaş Maden Yatırımları Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Ortak
Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş	Grup İçi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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

30.06.2021 tarihinde 3 yıl süre ile ve 3.yılın sonunda yapılacak ilk Genel Kurul'a Kadar görev yapmak üzere seçilmiştir. Kiler Holding A.Ş.'nin Tüzel Kişi Temsilcisi olarak Sezai Şaklaroğlu atanmıştır.

1977 Sivas- Gürün doğumlu olan Sezai Şaklaroğlu'nun eğitim hayatı İstanbul'da ve finans odaklı olarak geçti. 2000 yılında Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Yüksekokulu, Sermaye Piyasası Bölümünden bölüm birincisi olarak lisans, 2004 yılında ise Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Bankacılık Anabilim Dalında yüksek lisans dereceleri aldı.

20 yıllık kariyerinde pek çok yerli ve yabancı finans kurumunda görev alan Şaklaroğlu Araştırma, Kurumsal Finansman, Yatırım Danışmanlığı, Portföy Yönetimi ve Algoritmik İşlemler gibi alanlara odaklanmıştır. Pek çok Halka Arz işlemi, Özel Sektör Tahvil/Bono ve Sukuk ihracı, Sermaye Artırımı, Birleşme ve Satın Alma işlemine aracılık yapan Şaklaroğlu; Türkiye'de ilk Gayrimenkul sertifikasının dizaynı ve halka arzı, Türkiye'nin ilk finans dışı Sukuk ihracı, Türkiye'nin ilk Kitle Fonlaması platformunun oluşturulması gibi ilklere de imza atmıştır.

Son dönemlerde İslami Finansman, Yerel Yönetimlerin Finansmanı, büyük ölçekli kamu ve özel sektör projelerinin finansmanı, gayrimenkul finansmanı gibi konularda uzmanlık kazanan Sezai Şaklaroğlu Sermaye Piyasaları İleri Düzey, Türev İşlemler ve Kredi Derecelendirme Lisanslarının yanında, Melek Yatırımcı Lisansı ve İslami Finans alanında ACIFE lisanslarına sahiptir.

2021 Mayıs ayından itibaren Kiler Holding'de CFO olarak göreve başlayan Sezai Şaklaroğlu aynı zamanda Kiler GYO A.Ş. ve Aras Elektrik Dağıtım A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesidir. İyi derecede İngilizce bilen Şaklaroğlu, evlidir ve iki çocuk babasıdır.

MEHMET BALLIBABA -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

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

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

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Yönetim Kurulu Başkanlığı'na

- Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(Şirket) ve Şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın

- alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
 - d) Üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
 - e) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş olduğumu,
 - f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
 - g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
 - h) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
 - i) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

Beyan ederim. 30.06.2021

Mehmet Ballıba

MUSTAFA KULU -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

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

Mustafa Kulu Bahçeşehir Üniversitesi Mimarlık Fakültesinden mezun olmuştur. 2008 yılından itibaren aktif mimarlık mesleğini sürdürmektedir. 2008-2011 yılları arasında farklı projelerde şantiye şefliği ve proje koordinatörlüğü yapmıştır. 2011 yılında kurucu ortak olduğu mimarlık firması bünyesinde proje, uygulama ve danışmanlık hizmetleri vermektedir.

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Yönetim Kurulu Başkanlığı'na

- j) Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(Şirket) ve şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- k) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- l) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- m) Üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
- n) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş olduğumu,
- o) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

- p) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- q) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- r) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

Beyan ederim. 30.06.2021

Mehmet Ballıba

16. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu faaliyet dönemi başında oluşturulan bir takvim doğrultusunda en az üç ayda bir toplanır. Yönetim Kurulu takviminin oluşturulması, güncellenmesi, üyelerinin toplantılara katılımının temin edilmesi, şirket yönetiminin hazırlanan yönetim kurulu raporunun toplantı öncesinde tüm üyelere ulaştırılmaktadır. Yönetim Kurulu toplantılarının gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından yönetim kurulu üyelerinin görüşleri doğrultusunda belirlenir. Toplantıda alınan kararların yanı sıra açıklanan farklı görüşler, öneriler ve sorular da toplantı zabitlerine geçirilmektedir. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto hakkı tanınmamaktadır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin onayına sunulan ilişkili taraf işlemleri ile önemli nitelikteki işlemlerden onaylanmayarak genel kurul onayına sunulan herhangi bir husus mevcut değildir.

17. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

- 1) Yönetim Kurulu, oluşturacağı Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesi'nin üyelerini seçer.
- 2) Komitelerin görev alanları ve çalışma esasları Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.
- 3) İcra Başkanı veya Genel Müdür komitelerde görev alamaz.
- 4) Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır. Komiteler, gerekli gördükleri yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.
- 5) Komiteler, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen sıklıkta toplanır, yaptıkları çalışmaları Yönetim Kurulu sekreteryasını kullanarak yazılı hale getirir, kaydını tutar ve raporlarını Yönetim Kurulu'na sunar.
- 6) Komiteler üye sayısının çoğunluğu ile toplanarak, hazır bulunanların çoğunluğu ile karar alır.

1-Denetimden Sorumlu Komite

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

Komite Başkanı : Mehmet Ballıba

Komite Üyesi : Mustafa Kulu

Denetimden Sorumlu Komite Çalışma Esasları ve Görev Alanları

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.

- 2) Bağımsız Denetim Kuruluşu hakkında teklifte bulunur ve bu kuruluştan alınacak hizmetleri belirleyerek Yönetim Kurulu'nun onayına sunar.
- 3) Komite, sorumlu yöneticiler ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, izlenen muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.
- 4) Muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak Şirkete ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirler.

2- Yatırım Komitesi

Yatırım komitesi şirketin 08.03.2011 tarih ve 35 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir. 2 üyeden oluşan komite üyeleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Komite Başkanı : Nahit Kiler

Komite Üyesi : Mustafa Kulu

Yatırım Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

- 1) Yatırım komitesi şirketin ekibinin, danışmanların ve ekspertiz şirketlerinin hazırladığı pazar, risk, rekabet, hukuki inceleme, en iyi kullanım araştırma ve analiz raporlarını inceleyerek devamında hazırlanan konsept projeler doğrultusunda hesaplanan fizibilite çalışmalarına dayanarak yatırım kararı alacaktır.
- 2) 1 km yarıçap içindeki mevcut ve potansiyel rekabet yatırım kararı alınacak proje bazında ayrıca analiz edilecektir.
- 3) Yatırım kararı alınacak gayrimenkul/proje ile ilgili imar durumunun hazır olması, ruhsat alınmasının kısa veya uzun sürede gerçekleştirilebilecek olması durumu ayrıca analiz edilecektir.
- 4) Yatırım komitesi, gerektiğinde veya faydalı gördüğünde ortaklıklar kurmaya karar verebilecektir.
- 5) Gayrimenkulün/projenin belirli bir bölgenin parlak geleceğine duyulan inanişe göre yatırım komitesi farklı büyüklüklere oranlara da onay verebilecektir.
- 6) Yatırım komitesi her çeyrekte yatırımın ilerleyişi ve sonuçları hakkında değerlendirmeler yaparak gerekli görülebilecek revizyonlara karar verecektir.
- 7) Yatırım komitesi yatırımın sonunda mali kabuller ve gerçekleşen sonuçlar hakkında değerlendirmeler yaparak geleceğe yönelik kabullere karar verir.
- 8) Yatırım komitesi yukarıda yer alan kriterler çerçevesinde gerekli değerlendirmeyi yaparak kararını alır ve yönetim kurulunun onayına sunar. Burada belirtilen işlerin dışında kalan işler için de yatırım komitesinin olumlu görüş ve kararları ve önerileri doğrultusunda yönetim kurulunca karar alınabilecektir.

3-Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Komite Başkanı : Mehmet Ballıbaba

Komite Üyesi : Sezai Şaklaroğlu (Kiler Holding A.Ş. temsilen)

Komite Üyesi : Ahmet İmir

Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

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

b) Görev Alanları

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

- 1) Şirketin Kurumsal Yönetiminden ve Sermaye Piyasası Kurumunun belirlediği Kurumsal Yönetim ilkelerine uyum faaliyetlerinden sorumludur.
- 2) Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur.

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

- 1) Yönetim Kurulu'na uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapar,
- 2) Bağımsız üyeler ile ilgili aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını dikkate alarak değerlendirir ve değerlendirmesine ilişkin raporunu Yönetim Kurulu onayına sunar. Bağımsız Yönetim Kurulu Üye adayı, mevzuat, Ana Sözleşme ve kurumsal yönetim ilkelerinde yer alan kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna ilişkin yazılı bir beyanı aday gösterildiği sırada komiteye verir,
- 3) Bağımsız üyelerden birinin bağımsızlığını ortadan kaldıran veya görevini yerine getirmesine engel olan bir durum ortaya çıktığı takdirde asgari bağımsız Yönetim Kurulu üye sayısının yeniden sağlanması için, bağımsız olmayan üyelerden birinin görevini yerine getirmesine engel olacak bir durum ortaya çıktığı takdirde ise, Yönetim Kurulu üye 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.

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

4-Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Komite Başkanı: Mustafa Kulu

Komite Üyesi : Sezai Şaklaroğlu (Kiler Holding A.Ş. temsilen)

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.

18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimizin maruz kaldığı başlıca riskler;

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

- 1) Finansal riskler (kredi, kur, faiz, likidite ve sermaye riski),
 - 2) Operasyonel riskler ve
 - 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.

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

19. Şirketin Stratejik Hedefleri

Vizyonumuz

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, gayrimenkul sektörünün gelişen ve değişen ihtiyaçları doğrultusunda, istikrarlı büyüme ve gelişme odaklı yaklaşımı ile Türkiye'nin tercih edilen lider gayrimenkul yatırım ortaklığı olmayı hedeflemiştir.

Misyonumuz

Deneyimli yönetimi ve kadrosu ile tercih edilen projeler ve yatırımlarla istikrarlı şekilde büyüyerek ortaklarına maksimum değer yaratırken eşzamanlı olarak geliştirdiği projeler ile de tüketici kitlesine en yüksek tatmini sağlamaktır.

Stratejimiz

- Makroekonomik gelişmeleri iyi analiz edip, azami getiri elde etmek için gereken kaynaklar ile yatırımlar arasındaki optimum dengeyi kurmak;
- Gelecekle ilgili piyasa beklentilerini doğru analiz ederek, stratejisini ve portföy dağılımını her türlü ekonomik koşula uyum sağlayacak şekilde düzenlemek ve sürekli hale getirmek;
- Finansal Yönetim, Satış-Pazarlama ile Proje Geliştirme ve Yönetimi konularındaki nitelikli profesyonel yönetim kadrosunun sağladığı rekabetçi gücüyle, stratejik yol haritasını vizyonuyla uyumlu çerçevede planlamak;
- Risk-getiri dengesini, ortaklarımıza azami değer yaratacak şekilde yönetmek

Şirket'in Vizyonu ve Stratejik Prensipleri

Şirket misyon ve vizyonu Yönetim Kurulu tarafından belirlenmiştir. Bu doğrultuda belirlenen stratejik hedefler de, Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilmekte ve onaylanmaktadır. Bu hedef ve stratejiler kamuya, faaliyet raporu, internet sitesi gibi açıklama yolları ile duyurulmaktadır. Ana hatları aşağıda verilmiş olan misyon ve vizyonumuz, faaliyet raporunun ve internet sitemizin ilgili bölümünde açıklanmaktadır.

Stratejik Finansal Planlama Süreci

Şirketimiz tarafından yıllık stratejik ve finansal planlar hazırlanarak Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur. Yönetim Kurulu, onaya sunulan stratejik ve finansal planı onaylar ya da değişiklik isteyebilir. Yönetim Kurulu tarafından onaylanan stratejik ve finansman planı çerçevesinde yıl sonunda şirket, belirlenen usul ve prensipler çerçevesinde 1 yıllık bütçesini hazırlar ve üst yönetim tarafından onaylandıktan sonra Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur. Yönetim Kurulu şirketin stratejik plan ve bütçesini onaylar ya da değişiklik isteyebilir. Şirketin hazırladığı ve onaylanan stratejik planlar ve bütçeler ışığında yöneticilerin ve şirketin yıllık performansları belirlenir.

Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

Yönetim Kurulu ve üst yönetim yıl içinde düzenlenen periyodik toplantılarla şirketin hedeflerine ulaşma seviyelerini, bütçelerine göre performanslarını ve faaliyetlerini takip eder ve gerekiyorsa Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

alınması gereken tedbirler konuşulur, ayrıca şirket üst yönetiminin finansal performansını bütçeye göre gözden geçirip, stratejik hedefler doğrultusundaki gelişmeleri de takip eder ve gerek gördüğünde öneriler geliştirilir.

20. Mali Haklar

Ücret komitesi Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve üst düzey yöneticilerin ücret önerilerini oluşturur ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunar. Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurulca tespit olunur. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine işbu madde çerçevesinde yönetim kurulunun önerisi ve genel kurulun onayı ile sağlanacak, ücret ve huzur hakkı gibi maddi imkanlar, bağımsızlığı koruyacak düzeyde olacaktır.

Yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretler toplam olarak finansal raporlarımızda ilişkili taraf dipnot açıklamalarımızda belirtilir.

Şirket herhangi bir yönetim kurulu üyesine veya üst düzey yöneticisine borç vermemiştir, kredi kullandırmamıştır, lehine kefalet veya teminat vermemiştir.

21. Şirket aleyhine açılan önemli davalar hakkında bilgi

Bulunmamaktadır.

22. Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi

Bulunmamaktadır.

23. Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlar hakkında bilgi

Bulunmamaktadır.

24. Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilgi

Bulunmamaktadır.

15 KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF)

(Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Uyarınca)

	Uyum Durumu					
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu						
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kişiler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.					X	Toplantıya katılmak isteyen menfaat sahipleri ve medyanın toplantı öncesinde Şirkete taleplerini iletmeleri durumunda gözlemci olarak katılmalarında bir engel bulunmamaktadır.
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.			X			Şirketin A Grubu imtiyazlı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday

						gösterme imtiyazı vardır.
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Esas sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		X				imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.			X			Pay sahiplerimizin bilgilerine erişimimiz bulunmadığı için ilgili güncelleme MKK tarafından KAP'ta yapılmaktadır
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				Türkçe içeriğin büyük çoğunluğu İngilizce olarak yer almaktadır
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet	X					

raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.						
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.		X				Şirket içi uygulamalarla çalışanların yönetime katılımı desteklenmektedir.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.				X		Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğurabilecek önemli bir karar bulunmamaktadır.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.		X				Şirket insan kaynakları politikası çerçevesinde fırsat eşitliği benimsenmiştir.
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlenmektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.	X					
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara	X					

duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.						
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.			X			Şirket politika ve prosedürlerinde açık bir hüküm bulunmamaktadır.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda	X					

açıklanmıştır.						
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamak ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.			X			Yönetici sorumluluk sigortası değerlendirilmektedir.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Politika oluşturulmamıştır. Zorunlu olmayan bu ilkenin uygulanmaması sebebiyle, yıl içerisinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.					X	Toplantıya tüm üyeler katılım sağlamıştır.
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin	X					

görüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.						
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.		X				Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında görev alması sınırlandırılmamıştır. Üyelerin şirket dışında aldığı görevler faaliyet raporunda yer almakta olup genel kurulun bilgisine sunulmaktadır.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim kurulu üye sayısı, komitelerin kuralları ve başkanlarının bağımsız üyeden oluşması gerekliliği vb. nedenleriyle birden fazla komitede görev almışlardır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARI SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Yönetim kurulu performans değerlendirmesi yapılmamıştır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullanılmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullanılmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X				Faaliyet raporunda verilen ücret ve huzur haklarının toplam tutarı açıklanmıştır.

16 KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF)

(Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Uyarınca)

PAY SAHİPLERİ

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması		
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Yoktur.	
1.2. Bilgi Alma ve inceleme Hakkı		
Özel denetçi talebi sayısı	Yoktur.	
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	Yoktur.	
1.3. Genel Kurul		
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/938364	
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Sunulmamaktadır.	
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur.	
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur.	
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur.	
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı Platformu	
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/207776	
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde	Yoktur.	

numarası		
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Yoktur.	
1.4. Oy Hakları		
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır (No)	
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	Oy hakkında imtiyaz yoktur. Ancak, A Grubu pay sahiplerinin sadece Yönetim Kurulu üye seçiminde aday gösterme konusunda imtiyazları vardır	
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	%53	
1.5. Azlık Hakları		
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)	
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Yoktur.	
1.6. Kar Payı Hakkı		
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı Platformu	
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/938367	
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/945144	

Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul günde miyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklam a talebi	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğru dan temsil edilen payların oranı	Vekale ten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesi yle ilgili olumlu ve olumsuz	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısının da yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların	Genel kurul toplant ı tutana ğının ilişkili taraflar la ilgili madde veya	Yöneti m kurulu na bildiri mde buluna n imtiyaz lı bir şekilde	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildirimini n bağlantısı
--------------------	--	---	--	---	---	---	---	--	--

	sayısı				oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	yer aldığı bölümün adı	paragraf numarası	ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişinin sayısı (içeriden öğrenenler listesi)	
30/06/2021	0	%53	%0,00	%53	Yatırımcı Platformu	Soru yöneltilmiştir.	Gündem Madde 10	0	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/945138

KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2.1. Kurumsal İnternet Sitesi		
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Yatırımcı Platformu	
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Kiler GYO Hakkında	
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe ve İngilizce	
2.2. Faaliyet Raporu		
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları		
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Madde 14, Bölüm 4 Yönetim Kurulu	
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Madde 14, Bölüm 4 Yönetim Kurulu	
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	Madde 5.4 Yönetim Kurulu	
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Madde 14/22	
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Madde 14/21	
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin	Madde 14/23	

sayfa numarası veya bölüm adı		
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Madde 14/24	
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Madde 14 Bölüm 3 Menfaat Sahipleri	

MENFAAT SAHİPLERİ

3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası		
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	İnsan Kaynakları	
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	1	
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Denetimden Sorumlu Komite	
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	info@kilergyo.com	
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi		
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Yoktur.	
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Yoktur.	
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası		
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Yönetim Kurulunun yetkisindedir.	
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	İnsan Kaynakları	
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor (There isn't an employee stock ownership programme)	
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	İnsan Kaynakları	
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	Yoktur.	
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk		

Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	İnsan Kaynakları	
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	İnsan Kaynakları	
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Denetim Komitesi iç kontrol sistemi faaliyetleri kapsamındadır.	

YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları		
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Yoktur.	
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır (No)	
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet (Yes)	
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Nahit Kiler Yönetim Kurulu Başkanı, Vahit Kiler Yönetim Kurulu Başkan Vekili	
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Denetim Komitesi iç kontrol faaliyetlerini koordine etmektedir.	
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Madde 14/18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması	
Yönetim kurulu başkanının adı	Nahit Kiler	
İcra başkanı / genel müdürün adı	Gökhan Yıldız	
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim Kurulu Başkanı ile İcra başkanı/genel müdür aynı kişi değildir.	
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetici sorumluluk sigortası değerlendirilmektedir.	
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Yoktur.	
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Yoktur.	

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Aldığı Yeri KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Nahit Kiler	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	30/06/2021	-	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Vahit Kiler	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	30/06/2021	-	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Ümit Kiler	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	30/06/2021	-	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Kiler Holding A.Ş. (Temsilen Sezai Şaklaroğlu)	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	30/06/2021	-	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Mehmet Ballıba	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (independent director)	30/06/2021	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/939356	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Mustafa Kulu	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (independent director)	30/06/2021	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/939356	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)

YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	28

Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	%90	
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır (No)	
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan önce üyelerimize sunulmasına azami kaç gün önce üyelerine sunulduğu	Belli bir süre tanımlanmamıştır. Bilgi ve belgelerin toplantı öncesi makul bir süre içinde üyelerimize sunulmasına azami gayret gösterilmektedir.	
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı Platformu Esas Sözleşme Madde 14.Yönetim Kurulu ve Görev Süresi	
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Yoktur.	
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler		
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Madde 14/17. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı	
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/209485	

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci "Diğer" Belirtilen Adı	Sütunda Olarak Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olmadığı	Kurulu Olup Olmadığı
Denetim Komitesi (Audit Committee)			Mehmet Ballıbaba	Evet (Yes)	Yönetim üyesi	kurulu (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)			Mustafa Kulu	Hayır (No)	Yönetim üyesi	kurulu (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)			Mehmet Ballıbaba	Evet (Yes)	Yönetim üyesi	kurulu (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)			Sezai Şaklaroğlu (Kiler Holding A.Ş. temsilen)	Hayır (No)	Yönetim üyesi	kurulu (Board member)

Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Ahmet İmir	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Mustafa Kulu	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Sezai Şaklaroğlu (Kiler Holding A.Ş. temsilen)	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Diğer (Other)	Yatırım Komitesi	Nahit Kiler	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Diğer (Other)	Yatırım Komitesi	Mustafa Kulu	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)

YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II		
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu Madde14/17.Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu Madde14/17.Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu Madde14/17.Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu Madde14/17.Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu Madde14/17.Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı	
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar		
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu Madde 14/19. Şirketin Stratejik Hedefleri	
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı	Faaliyet Raporu Madde 14/20. Mali Haklar	

bölümünün adı		
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu Madde 5.4 Yönetim Kurulu	

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi (Audit Committee)		%100	%100	7	4
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		%67	%33	2	1
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		%100	%50	6	6
Diğer (Other)	Yatırım Komitesi	%50	%50	3	3

17 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler, SPK' nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Şirket'in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış portföy sınırlamalarına ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2021 (TL)	31.12.2020 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	737.452	428.371
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.592.087	1.108.628
C	İştirakler	Md.24/(b)	205.666	122.261
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		454.244	192.868
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.989.449	1.852.128
E	Finansal Borçlar	Md.31	20.577	51.181
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	153	2.180
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	369	677
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.761.544	1.214.701
	Diğer Kaynaklar		1.206.806	583.389
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	2.989.449	1.852.128

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2021 (TL)	31.12.2020 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	725.777	425.322
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	41.152	5.132
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	90.588	15.088
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalarn İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	62.000
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	92.650	92.650

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2021 (TL)	31.12.2020 (TL)	Agari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalarn İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%3	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	%53	%60	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%32	%30	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%1	%0	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%6	%6	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%24	%23	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%3	%5	≤%10

**18 FİNANSAL DURUM, BORÇ ÖDEME DURUMLARI VE KARLILIK ORANLARINA İLİŞKİN
TEMEL RASYOLAR İLE KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

FİNANSAL ORAN ANALİZLERİ	Bağımsız Denetimden Geçmiş ('000) TL	Bağımsız Denetimden Geçmiş ('000) TL
	31.12.2021	31.12.2020
ÖZ KAYNAKLARIN AKTİF TOPLAMINA ORANI	% 59	% 65
Öz kaynaklar	1.761.543	1.214.701
Toplam Aktif	2.989.948	1.852.128
ÖZKAYNAK KARLILIĞI	% 31	% -
Net Kar	547.432	(12.910)
Öz kaynaklar	1.761.543	1.214.701
TOPLAM AKTİF KARLILIĞI	% 18	% -
Net Kar	547.432	(12.910)
Toplam Aktif	2.989.948	1.852.128
CARİ ORAN	1,59	1,96
Dönen Varlıklar	1.938.265	1.183.071
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	1.217.075	604.027
NAKİT ORANI	% 59	% 71
Hazır Değerler +Menkul Kıymetler	716.240	428.371
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	1.217.075	604.027
BORÇLARIN AKTİFE ORANI	% 41	% 32
Kısa Vadeli Borçlar	1.217.075	604.027
Aktif Toplamı	2.989.948	1.852.128
KALDIRAÇ ORANI	% 41	% 33
Borç Toplamı	1.227.905	637.427
Aktif Toplamı	2.989.948	1.852.128
BRÜT KAR MARJİ	% 31	% 19
Brüt Kar	160.956	51.991
Net Satışlar	524.193	269.034
FAALİYET KARI	% 79	% 24
Faaliyet Karı	416.655	65.397
Net Satışlar	524.193	269.034

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Bağımsız</i> <i>denetimden</i> <i>geçmiş</i> 31.12.2021	<i>Bağımsız</i> <i>denetimden</i> <i>geçmiş</i> 31.12.2020
VARLIKLAR		
Dönen varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	716.240	428.371
Finansal yatırımlar	21.212	--
Ticari alacaklar		
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	14.683	15.030
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	239.255	102.243
Diğer alacaklar		
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	237	1.563
Stoklar	761.025	576.422
Peşin ödenmiş giderler		
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	127.227	22.063
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	1.030	--
Diğer dönen varlıklar		
-İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	57.356	37.379
Toplam dönen varlıklar	1.938.265	1.183.071
Duran varlıklar		
Ticari alacaklar		
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	--	2.132
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	205.666	122.261
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	831.062	532.206
Maddi duran varlıklar	14.409	12.451
Maddi olmayan duran varlıklar	46	7
Toplam duran varlıklar	1.051.183	669.057
TOPLAM VARLIKLAR	2.989.448	1.852.128

	<i>Bağımsız</i> <i>denetimden</i> <i>geçmiş</i> 31.12.2021	<i>Bağımsız</i> <i>denetimden</i> <i>geçmiş</i> 31.12.2020
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler		
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
-Banka kredileri	17.204	32.298
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	--	2.180
Ticari borçlar		
-İlişkili taraflara ticari borçlar	43.271	26.689
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	28.574	37.455
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.227	599
Diğer borçlar		
-İlişkili taraflara diğer borçlar	369	677
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6.647	1.771
Ertelenmiş gelirler		
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	1.119.421	502.291
Kısa vadeli karşılıklar		
- Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin kısa vadeli karşılıklar	362	67
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	1.217.075	604.027
Uzun vadeli yükümlülükler		
Uzun vadeli borçlanmalar		
-Banka kredileri	3.373	18.883
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	153	--
Uzun vadeli karşılıklar		
-Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar	1.078	356
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	6.226	14.161
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	10.830	33.400

ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye	620.000	620.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	128.601	128.601
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	(718)	(128)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18.093	18.093
Geçmiş yıllar karları veya zararları	448.135	461.045
Net dönem karı / (zararı)	547.432	(12.910)
Toplam özkaynaklar	1.761.543	1.214.701
TOPLAM KAYNAKLAR	2.989.448	1.852.128

KAR VEYA ZARAR TABLOLARI VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 01.01- 31.12.2021</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2020</i>
Hasılat	524.193	269.034
Satışların maliyeti (-)	(363.237)	(217.043)
Brüt zarar / (kar)	160.956	51.991
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(11.369)	(852)
Genel yönetim giderleri (-)	(31.566)	(17.636)
Yatırım faaliyetlerinden diğer gelirler	304.479	33.132
Yatırım faaliyetlerinden diğer giderler (-)	(7.432)	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	24.547	6.882
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(22.960)	(8.120)
Esas faaliyet karı	416.655	65.397
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	83.433	2.854
Finansman gideri öncesi faaliyet kar	500.088	68.251
Finansman gelirleri	157.611	9.103
Finansman giderleri (-)	(110.267)	(90.264)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)	547.432	(12.910)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)	--	--
Net dönem karı / (zararı)	547.432	(12.910)
Diğer kapsamlı gelirler (giderler)		
<i>Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş</i>		
<i>Diğer kapsamlı gelirler ya da giderler</i>		
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlar/kayıplar	(590)	(51)
Diğer kapsamlı gider	(590)	(51)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	546.842	(12.961)