

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 03/02/2022 tarihinde onaylanmıştır.

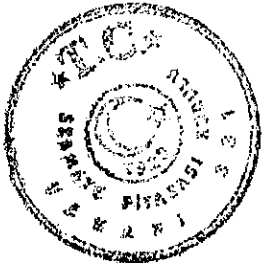
Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 620.000.000 TL'den 1.395.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 775.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

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

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

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



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

I. GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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



TACIRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature]

III. KISALTMA VE TANIMLAR

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



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

V. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

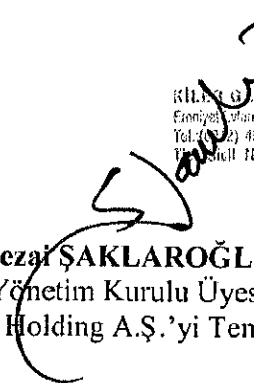


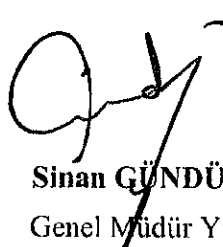
TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature]

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

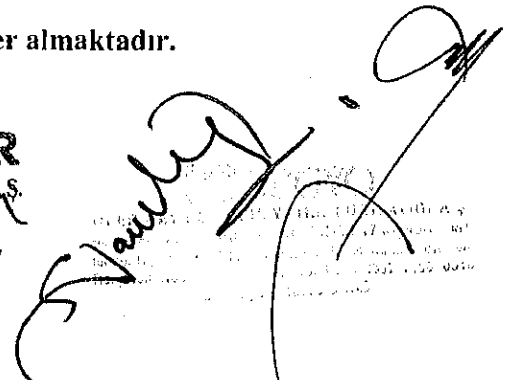
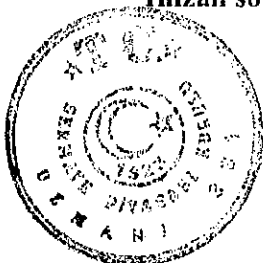
Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
 KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Emniyet Mahallesi Etiler Kat: 10/107, Beşiktaş / İST. Tel: (0212) 450 70 00 Fax: (0212) 450 09 09 www.kilergyo.com Ticaret Sicil No: 270600 Şahıs Sicil No: 0562 0351 450 0019 Ticaret Sicil No: 270600 Şahıs Sicil No: 0562 0351 450 0019 Ticaret Sicil No: 270600 Şahıs Sicil No: 0562 0351 450 0019 Sezar ŞAKLAROĞLU Yönetim Kurulu Üyesi Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen	İZAHNAMENİN TAMAMI
24/01/2022	

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Sinan GÜNDÜZ Genel Müdür Yrd	İZAHNAMENİN TAMAMI
24/01/2022	

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.



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

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



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

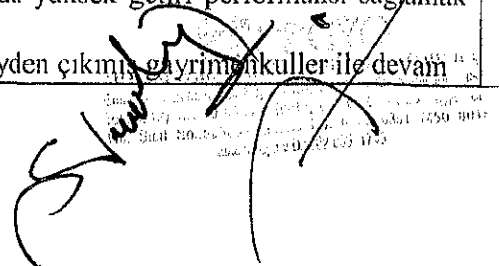
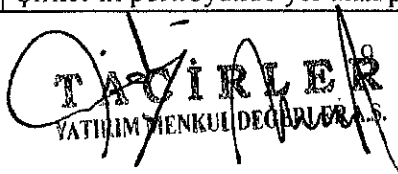
(Handwritten signature and stamp)

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname daha sonra kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI

B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İşletme adı yoktur.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Adresi: Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7 34418 -Kağıthane – İSTANBUL İnternet Adresi: www.kilergyo.com Telefon: +90 212 456 70 00 Faks: +90 212 690 00 00
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile gösterilen sektörler/pazarlar	Kiler GYO'nun temel amaç ve faaliyet konusu, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esastır. Bunların yanı sıra Şirket, gayrimenkul portföyünün içeriğini ve dağılımını da yüksek getiri performansı sağlamak amacıyla aktif olarak yönetmektedir. Şirket'in portföyünde yer alan/portföyden çıkmış gayrimenkuller ile devam



hakkında bilgi

eden gayrimenkul projeleri aşağıda yer almaktadır.

Tamamlanan Projeler;

- İstanbul Sapphire AVM* ve Residences
- Beylikdüzü Çınarevler*
- Esenyurt Lojistik Merkezi
- Ankara Dışkapı Mağaza*
- Referans Bakırköy*
- Zonguldak AVM
- Referans Güneşli Projesi*
- Referans Kartal Towers
- Referans Kartal Kordonboyu
- Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi
- Referans Başakşehir Vadi Projesi

Devam Eden Projeler

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

Planlanan Projeler

- Beşiktaş Abbasağa Projesi (**)

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

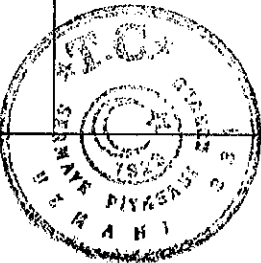
*(**) Şubat 2022 içinde ruhsat başvurusu yapıp ruhsatın 2022 Nisan ayı içinde alınması planlanmaktadır. Hali hazırda yıkım işleri tamamlanmış olup mobilizasyon çalışmaları devam etmektedir. Ruhsat alımı ile birlikte inşaat süreci de başlayacak olup, inşaat yapım planlaması projenin 2023 sonu itibarıyla teslim edilmesi hedefi ile yapılacaktır.*

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

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

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

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise 2021 yılının ilk yarısında



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Handwritten signature and stamp of the company.

		<p>konut satışlarında bir gerileme olduğu görülmekle birlikte, konut satışları üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olarak gerçekleşmiştir. Ancak söz konusu verilerin geçtiğimiz yıl aynı dönem verileri ile karşılaştırılması sonucu, ilk satışlarda %26,1 oranında bir gerileme söz konusudur. Bunun başlıca nedeni ise 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bugüne oranla daha düşük seviyelerde olan konut kredisi faizleridir.</p> <p>9 aylık veriler incelendiğinde; 2021 yılı Ocak-Eylül döneminde toplam 949.138 adet konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,27 oranında bir düşüş göstermiştir. Ocak-Eylül döneminde ipotekli konut satışı %64,25 oranında azalarak 181.855 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %20,06 oranında azalarak 287.156 olmuştur. İkinci el konut satışları da %17,47 azalarak 661.982 olarak gerçekleşmiştir. Bu satışlarda yaşanan düşüşü tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisi (kapanma) ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet ve beklentiler olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.</p> <p>Öte yandan 2020 yılından itibaren, yükselen talebin konut fiyatlarını artırdığı ve süreci enflasyonist beklentilerinde etkilediği görülmektedir. 2021 yılı Ağustos ayı itibarıyla Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi ve artan inşaat maliyetlerinin bir etkisi olarak da yorumlanabilir.</p> <p>GYO endeksi 2021 yılında 647,34'den başladığı seyrini Eylül ayı sonunda 607'den kapattı. Halka açıklık oranının %43 mertebesinde olduğu GYO endeksinin piyasa değeri 2021 Eylül ayı sonu itibarıyla 86 milyar TL'ye yükselmiştir.</p> <p>Diğer taraftan, Borsa İstanbul (BİST)'de mevcut durumda 37 adet GYO işlem görmekte olup payları borsada işlem gören GYO'ların 16.12.2021 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 103,6 milyar TL'dir. Kiler GYO, BİST'de işlem gören GYO'lar arasında 1.264,8 milyon TL'lik piyasa değeri ile 22. sırada yer almaktadır.</p>
B.4	<p>İhracatçı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son</p>	<p>2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya</p>



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature and stamp]

**eğilimler
hakkında bilgi**

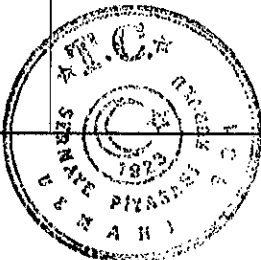
inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeksi) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.

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

Eylül ayına gelindiğinde, küresel enflasyon endişeleri ve FED tarafında politika normalleşmesi sinyallerinin yılın son çeyreğine doğru iyice yoğunlaşması sonrasında piyasalarda volatilité göstergelerinde bozulmalar olduğu takip edilmiştir. Bunun yanısıra Eylül ayından itibaren TCMB'nin Para Politikası Kurulu (Bundan sonra "PPK" olarak anılacaktır) toplantılarında faiz indirimleri döngüsüne başlamış olması sonrasında yurtiçi piyasalarda oynaklığın da yüksek seviyelerde seyretmeye başladığı izlenmiştir. Türkiye'ye yönelik risk göstergelerinde bozulmalar yaşanırken, TL'deki değer kaybı da hızlanmıştır.

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

Gayrimenkul sektöründe ise 2020 yılında ortaya çıkan COVID-19 pandemisinin etkisi ile sadece Türkiye'de değil tüm dünyada ofis pazarları ve kiralama faaliyetlerinde önemli daralmalar yaşanmış ancak 2021 yılının son çeyreğinde gelindiğinde tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de gayrimenkul sektör talebinde de bir iyileşme görülmeye başlanmıştır. 2021...



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

12

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bağlı olarak faaliyet göstermektedir. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bağlı olarak faaliyet göstermektedir. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bağlı olarak faaliyet göstermektedir.

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

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

Konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.641 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

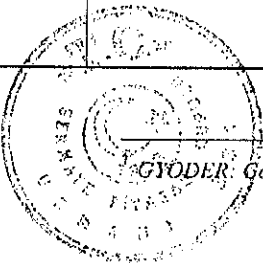
2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.¹

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

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

İstanbul ofis pazarının önümüzdeki yıllarda aşağıdaki hususlar çerçevesinde şekillenmesi beklenmektedir

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



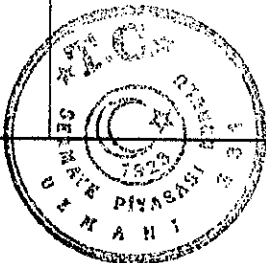
		<p>- Geçtiğimiz yıllarda yavaşlayan ve salgın döneminde durma noktasına gelen yabancı şirketlerin sektöre yeniden geri dönmelerinin hızlanacağı düşünülmektedir, burada TL'nin değer kaybetmesi nedeniyle daha ucuz piyasa fiyatlarının yanı sıra yeni inşa edilen A sınıfı ofis stokları yanında kalifiye işgücüne ulaşmada sorun olmaması da şirketlerin dikkatini yeniden İstanbul'a yönelmesinde önemli bir rol oynaması beklenmektedir.</p> <p>- Covid-19 aşılama süreci ile salgının kontrol altına alınmaya başlaması ile şirketlerin organizasyonel dönüşümlerini hızlandıracığı ve ofis ihtiyaçlarını daha doğru belirleyecekleri öngörülmektedir. Bu doğrultuda kiralama işlem hacminin önümüzdeki yıl artacağı tahmin edilmektedir.</p>
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket sermayesinin %53,22'sini temsil eden paylar Kiler Holding A.Ş.'ye ait olup, Şirket Kiler Grubu'nun gayrimenkul/gayrimenkul projesi geliştirme alanındaki başlıca şirketi konumundadır.
B.6	<p>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı</p>	<p>Şirket'in çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 620.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 45.000.000 adet pay karşılığı 45.000.000 TL'den ve B grubu 575.000.000 adet pay karşılığı 575.000.000 TL'den oluşmaktadır.</p> <p>A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 2/3'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Şirket Genel Kurulu tarafından seçilmekte olup, bu payların tamamına Kiler Holding A.Ş. sahiptir.</p> <p>Şirket sermayesinin %53,54'ünü temsil eden paylar Kiler Holding A.Ş.'ye ait olup, Kiler Holding A.Ş. Şirketin yönetim hakimiyetini elinde bulundurmaktadır. Kiler Holding A.Ş.'nin bu hakimiyeti sahip olduğu A grubu paylardan ve Şirket sermayesinde sahip olduğu pay oranından kaynaklanmaktadır.</p> <p>Kiler Holding A.Ş. paylarının %98,52'sine Kiler Ailesi üyeleri, geri kalanına ise KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti. sahiptir. Şirket sermayesinde doğrudan %5'ten fazla pay sahibi olan gerçek bir kişi bulunmamaktadır.</p> <p>Diğer taraftan, Şirket Ana Ortağı Kiler Holding A.Ş. tarafından Şirket payları ile ilgili olarak 02 ve 04 Kasım 2021 tarihlerinde 2.000.000 adet alış işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte Şirket sermayesindeki Kiler Holding A.Ş.'nin payları 04 Kasım 2021 tarihi itibarıyla %53,54'e yükselmiştir.</p>



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

(Handwritten signature and stamp)

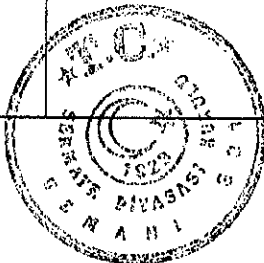
hakkında bilgi	Pay Oranı (%)			Tutar (000'TL)			
	Sermayedar	31.12.2020	30.06.2021	26.12.2021	31.12.2020	30.06.2021	26.12.2021
	Kiler Holding A.Ş.	53,06%	53,22%	53,54%	328.973	329.973	331.973
Nahit Kiler	0,11%	0,11%	0,11%	709	709	709	
Ümit Kiler	0,11%	0,11%	0,11%	709	709	709	
Vahit Kiler	0,11%	0,11%	0,11%	709	709	709	
Halka Açık Kısım	46,61%	46,45%	46,13%	288.900	287.900	285.900	
	100%	100%	100%	620.000	620.000	620.000	
B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile ihracının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	BİLANÇO ("BİNLİK")						
	VARLIKLAR	2018/12	2019/12	2020/12	2021/12		
Dönen varlıklar							
Nakit ve nakit benzerleri	5.188	44.439	428.371	141.0			
Ticari alacaklar							
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	16.865	72.570	15.030	14.6			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	503.106	168.615	102.243	207.1			
Diğer alacaklar							
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		63.682	--	1.8			
Stoklar	385.489	420.026	576.422	676.3			
Peşin ödenmiş giderler							
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	13.762	--	22.083				
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	4.674	--	--	13.1			
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	--	--	--	9			
Finansal yatırımlar-dönen varlıklar	--	--	--	431.2			
Diğer dönen varlıklar							
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	12.570	16.700	38.922	49.4			
Toplam dönen varlıklar	941.654	786.032	1.183.071	1.535.8			
Duran varlıklar							
Ticari alacaklar							
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar uzun	--	4.727	2.132				
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	118.398	119.426	122.261	117.8			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.124.751	494.424	532.206	532.2			
Maddi duran varlıklar	2.249	2.271	12.451	15.1			
Maddi olmayan duran varlıklar	16	9	7				
Toplam duran varlıklar	1.245.414	620.857	669.057	665.2			
Toplam varlıklar	2.187.068	1.406.889	1.852.128	2.201.1			
BİLANÇO ("BİNLİK")							
KAYNAKLAR	2018/12	2019/12	2020/12	2021/12			
Kısa vadeli yükümlülükler							
Kısa vadeli borçlanmalar							
- Banka kredileri kısa	93.882	1.731	--				
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları							
- Banka kredileri kısa-uzun	206.711	73.445	32.298	25.2			
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar kısa	1.211	250	2.180	2.2			
Ticari borçlar							
- İlişkili taraflara ticari borçlar	271	11.294	26.689	5.0			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	12.106	24.561	37.455	33.5			
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	378	372	599	1.5			
Diğer borçlar							
- İlişkili taraflara diğer borçlar kısa	--	578	677				
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar kısa	484	649	1.518	4.7			
Ertelenmiş gelirler							
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler kısa	318.667	465.182	502.291	856.3			
Kısa vadeli karşılıklar							



TACİRLER 15
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature and stamp]

Kar veya zarar tablosu ("BİNLİK")	2018/12	2019/12	2020/12	2020/06	2021/0
Hasılat	101.398	747.299	269.034	115.625	71.84
Satışların maliyeti (-)	(73.444)	(1.030.232)	(217.043)	(58.913)	(50.949)
Brüt kar / (zarar)	27.954	(282.933)	51.991	56.712	20.89
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(2.607)	(1.201)	(5.616)	(4.999)	(1.167)
Genel yönetim giderleri (-)	(7.419)	(15.129)	(12.872)	(5.919)	(16.241)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	155.869	52.415	33.132	--	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	126.055	102.669	6.882	3.497	7.32
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(9.755)	(9.177)	(8.120)	(4.820)	(10.566)
Faaliyet karı / (zararı)	290.097	(153.356)	65.397	44.471	24
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	22.270	1.064	2.854	915	(4.358)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)	312.367	(152.292)	68.251	45.386	(4.112)
Finansman gelirleri	7.684	9.463	9.103	610	45.15
Finansman giderleri (-)	(175.820)	(304.809)	(90.264)	(50.699)	(7.585)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)	144.231	(447.638)	(12.910)	(4.703)	33.45
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)	--	--	--	--	--
Dönem vergi gideri (-)	--	--	--	--	--
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	--	--	--	--	--
Net dönem karı / (zararı)	144.231	(447.638)	(12.910)	(4.703)	33.45
Paybaşına kazanç	1,16	(3,61)	(0,02)	(0,04)	0,0
- İzin karşılıkları	--	--	--	67	180
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	--	--	--	--	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	282	268	253	--	--
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	633.992	578.330	604.027	929.068	
Uzun vadeli yükümlülükler					
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları					
- Banka kredileri uzun	368.953	87.694	18.883	9.135	
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar uzun	--	--	--	153	
Uzun vadeli karşılıklar					
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar uzun	--	400	356	527	
- Diğer karşılıklar uzun	311	--	14.161	14.221	
Ertelenmiş gelirler					
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	6.544	10.893	--	--	
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	375.808	98.987	33.400	24.036	
Özkaynaklar					
Ödenmiş sermaye	124.000	124.000	620.000	620.000	
Hisse senedi ihraç primleri	126.511	126.511	128.601	128.601	
-Tamamlanmış fayda planı yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	(19)	(77)	(128)	(205)	
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18.093	18.093	18.093	18.093	
Geçmiş yıllar zararları	764.452	908.683	461.045	448.135	
Net dönem karı / (zararı)	144.231	(447.638)	(12.910)	33.458	
Toplam özkaynaklar	1.177.268	729.572	1.214.701	1.248.082	
Toplam kaynaklar	2.187.068	1.406.889	1.852.128	2.277.186	



16
TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

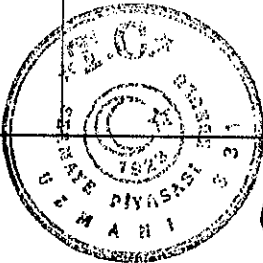
[Handwritten signature]

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

Toplam kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakları 2018 yılında 1,09 milyar TL, 2019 yılında 677 milyon TL, 2020 yılında 637 milyon TL ve 2021 yılının ilk altı aylık dönemde ise 953 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılından itibaren hem kısa vadeli hem de uzun vadeli yükümlülükler borçların ödenmesi dolayısıyla düşüş eğilimi göstermiştir. Şirket'in 2018 yılında yabancı kaynaklarının önemli bir çoğunluğunu, kullanılan banka kredileri ile ertelenen gelirlerden oluşturmuştur. Ertelenen gelirlerin önemli bir kısmını ise mevcut projeler kapsamında müşteri avansları oluşturmaktadır. İstanbul Sapphire ve Ankara Dışkapı'da bulunan gayrimenkullerin 2019 yılında bankalara devredilmesi sonucu, kredilerin büyük çoğunluğu kapatılmıştır. Böylece 2019 ve sonrasındaki dönemlerde Şirket yabancı kaynaklarının ağırlığı ertelenen gelirler yönünde değişmiştir.

Şirket'in özkaynakları toplamı 2018 yılında 1,17 milyar TL, 2019 yılında 729,5 milyon TL, 2020 yılında 1,21 milyar TL ve 2021 yılının ilk altı aylık döneminde 1,24 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket özkaynak toplamının 2019 yılındaki sert düşüşü 2019 yılı dönem zararından kaynaklanmış olup, 2020 yılında yapılan sermaye artırımını ile yeniden Şirket özkaynak tutarı yükseliş eğilimine geçmiştir.

Şirket kamuya açıklanan finansal tablolarına göre 2018 yılında 144 milyon TL net dönem karı, 2019 yılında 448 milyon TL ve 2020 yılında 12,9 milyon TL net dönem zararı ve 2021 yılı altı aylık dönemde ise 33,49 milyon TL net dönem karı elde etmiştir. 2021 yılı altı aylık dönemde elde edilen dönem karının temel nedeni, dönem finansman gelirleri olmuştur.



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Finansman gelirleri ise hem 2020 dönem sonuna doğru gerçekleşen halka arzdan toplanan fonun hem de peşin ödemeli satışlardan kaynaklanan tahsilatlardan elde edilen nakit tutarın, Şirket vadeli hesaplarında değerlendirilmesi sonucu elde edilmiştir.

2019 yılı Şirket finansal performansı incelendiğinde, 944 milyon TL ekspertiz değeri olan İstanbul Sapphire ve Ankara Dışkapı'da bulunan gayrimenkullerin muhtelif bankalara varlık borç takas/mahsup işlemiyle kredi borçlarına karşılık belirli iskonto oranı ile 619 milyon TL'ye satışı, 2019 yılında elde edilen 447,6 milyon TL net dönem zararının en önemli nedenleri arasındadır.

Şirket'in hasılatı 2021 yılı altı aylık dönemde 2020 yılının aynı dönemine göre %57 azalışla 71 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. TMS uyarınca, gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kar veya zarar tablosuna kaydedilebilmektedir. Bu nedenle, Proje teslimleri ve tapu devirleri henüz tamamlanmayan Bahçeşehir (TMS uyarınca 2022 ilk yarısında gelir yazılabilmesi öngörülmektedir) ve Başakşehir projelerinde müşterilerden yapılan tahsilatlar, henüz hasılat kriterini karşılamadığı için etkisini takip eden dönemlerde gösterecektir. Benzer şekilde Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara-4) kapsamında başlanan teslimat ve tapu devirlerine ilişkin hasılat karşılığı arsa satış geliri kayıtlara 30 Eylül 2021 tarihli finansal tablolarda alınmıştır. Takip eden ancak bağımsız denetimden geçmemiş Şirket gelir tablosunda yansıtılmaya başlanan bahse konu proje hasılatları aşağıda sunulmuştur:

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

B.8 Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler

Yoktur.

B.9 Kar tahmini ve beklentileri

Yoktur.

B.10 İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki

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



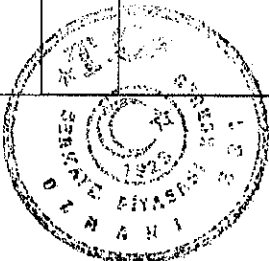
TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature and stamp]

	<p>hususların içeriği</p>	<p>"Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı Şirket tarafından finansal tablo ve eklerinde şirket portföyünde proje olarak değerlendirilen Referans Güneşli Projesinin ipotek tutarı SPK "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" 22. maddesinin (e) bendinde yer alan sınırlamaların üzerindedir.</p> <p>Finansal Tablolarda yer alan ticari alacaklarının net 446.725.564 TL'lik kısmının vadesi geçmiş ve vadesi geçen ticari alacakların bir kısmı içinde kanuni takibe geçilmiştir. Söz konusu 446.725.564 TL'lik alacağa ilişkin teminat olarak henüz tapu devirleri yapılmamış ve tapusu devir edilmemiş gayrimenkullerin ekspertiz bedeli 426.000.000 TL'dir. Şirket tarafından söz konusu tutarlar için şüpheli alacak karşılığı ayrılmamıştır."</p> <p>İzahnamede yer alan diğer finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki görüşler olumludur.</p>																									
<p>B.11</p>	<p>İhraçının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bin TL</th> <th>2018/12</th> <th>2019/12</th> <th>2020/12</th> <th>2021/06</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>941.654</td> <td>786.032</td> <td>1.183.071</td> <td>1.535.892</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>633.992</td> <td>578.330</td> <td>604.027</td> <td>929.068</td> </tr> <tr> <td>Dönen Varlıklar / Kısa Vad.Yük</td> <td>1,5</td> <td>1,4</td> <td>2,0</td> <td>1,7</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td> <td>307.662</td> <td>207.702</td> <td>579.044</td> <td>606.824</td> </tr> </tbody> </table> <p>Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere, 30.06.2021 tarihi itibari ile Şirketin dönen varlıkları 1.535.892 bin TL, kısa vadeli yükümlülükleri 929.068 bin TL, Net işletme sermayesi ise pozitif 606.824 bin TL'dir. Dolayısıyla Şirket, Dönen Varlıklarıyla Kısa Vadeli Yükümlülüklerini karşılayabilir durumdadır.</p>	Bin TL	2018/12	2019/12	2020/12	2021/06	Dönen Varlıklar	941.654	786.032	1.183.071	1.535.892	Kısa Vadeli Yükümlülükler	633.992	578.330	604.027	929.068	Dönen Varlıklar / Kısa Vad.Yük	1,5	1,4	2,0	1,7	Net İşletme Sermayesi	307.662	207.702	579.044	606.824
Bin TL	2018/12	2019/12	2020/12	2021/06																							
Dönen Varlıklar	941.654	786.032	1.183.071	1.535.892																							
Kısa Vadeli Yükümlülükler	633.992	578.330	604.027	929.068																							
Dönen Varlıklar / Kısa Vad.Yük	1,5	1,4	2,0	1,7																							
Net İşletme Sermayesi	307.662	207.702	579.044	606.824																							

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

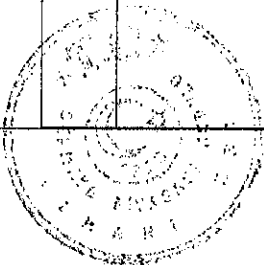
<p>C.1</p>	<p>İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi</p>	<p>Şirketin, 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 620.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi tamamı nakden karşılanmak suretiyle 775.000.000 TL nakit (bedelli) olarak %125 oranında artırılarak 1.395.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.</p> <p>İhraç olunacak paylara ilişkin bilgiler:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Grup Bilgisi</th> <th>Tutar (TL)</th> <th>Nama/Hamiline</th> <th>ISIN Numarası</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A Grubu</td> <td>56.250.000</td> <td>Nama</td> <td>TREKGYO00022</td> </tr> <tr> <td>B Grubu</td> <td>718.750.000</td> <td>Hamiline</td> <td>TREKGYO00014</td> </tr> </tbody> </table> <p>Artırılan 775.000.000 TL sermayeyi temsil eden, beheri 1,00 TL nominal değerli, 56.250.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 718.750.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir.</p> <p>Mevcut ortakların yeni pay alma hakları (rüçhan hakkı) kısıtlanmayacaktır. Mevcut ortakların %125 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.</p> <p>Yeni pay alma hakları nominal değer üzerinden kullanılacak olup yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın kullanım fiyatı 1 TL olarak belirlenmiştir.</p>	Grup Bilgisi	Tutar (TL)	Nama/Hamiline	ISIN Numarası	A Grubu	56.250.000	Nama	TREKGYO00022	B Grubu	718.750.000	Hamiline	TREKGYO00014
Grup Bilgisi	Tutar (TL)	Nama/Hamiline	ISIN Numarası											
A Grubu	56.250.000	Nama	TREKGYO00022											
B Grubu	718.750.000	Hamiline	TREKGYO00014											



TACİR AER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature and stamp]

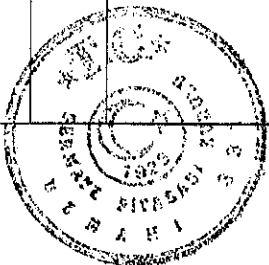
		<p>Sermaye artırımında (A) grubu imtiyazlı pay sahiplerine (A) grubu imtiyazlı nama yazılı pay, (B) grubu pay sahiplerine (B) grubu hamiline pay verilecektir.</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (on beş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan BİAŞ'de halka arz edilecektir.</p>
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirket'in çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 620.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 620.000.000 adet paya ayrılmıştır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	<p>Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuatta pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği Seri – No II-19.1, TTK md.507) -Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği II-23.3) -Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.2) -Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507) -Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn madde 19, Pay Tebliği VII-128.1) -Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemdeki ortaklıklar için SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği, II-18.1) -Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn madde 29,30, Vekâleten Oy Kullanması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması II-30,1, TTK Madde 414, 415, 419, 425, 1527) -Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md 407, 409, 417) -Oy Hakkı (SPKn md.30, TTK md 432, 434, 436) - İtfa Geri Satma Hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği II-5.1) -Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md 14, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği II-14.1, TTK md 437) -İptal Davası Açma Hakkı (TTK md 445-451, SPKn md 18/6, 20/2) -Azınlık Hakları (TTK md 411, 412, 420, 439, 531, 559) -Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md 438,439)



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature and stamp]

C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	<p>Şirket Esas Sözleşmesi'nin 9. maddesi uyarınca yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Buna aykırı olarak yapılan devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür. Bunun dışında, payların devri konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır.</p> <p>Esas Sözleşme uyarınca Borsada işlem görmekte olan B grubu paylar için devir ve tedavülü kısıtlayıcı bir düzenleme yoktur.</p>
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	<p>Payları Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri yeni paylar, sermaye artırım sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin Borsa'ya bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır.</p> <p>Şirket'in B Grubu payları KLGYO koduyla BİST Ana Pazar'da işlem görmektedir. Bu sermaye artırımını sebebiyle ihraç ve halka arz edilecek B Grubu paylar BİST Ana Pazar'da işlem görecektir.</p> <p>Diğer taraftan, 20.12.2021 tarihli Borsa duyurusu ile, Volatilite Bazlı Tedbir Sistemi (VBTS) kapsamında Şirket paylarının 21.12.2021 tarihli işlemlerden (seans başından) 20.02.2022 tarihli işlemlere (seans sonuna) kadar açığa satış ve kredili işlemlere konu edilemeyeceği kamuya duyurulmuştur.</p>
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	<p>Şirket, kar dağıtımını konusunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar. Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra; kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:</p> <p>Genel Kanuni Yedek Akçe</p> <p>a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayrılır.</p> <p>Birinci Temettü</p> <p>b) Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.</p> <p>İkinci Temettü</p> <p>c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, karını veya kendi isteği ile ayırdığı yedek akçelere ilave etmeye, yönetim kurulu üyeleri, memur, müstahdem ve işçilere kardan pay olarak dağıtılmasına</p>



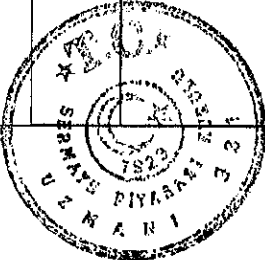
21
TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature]
2021/01/11 11:23:00
02/20/2022 11:23:00

veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.
Türk Ticaret Kanunu'nun 519.maddesinin 2. fıkrası c. bendi uyarınca pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri genel kanuni yedek akçeye eklenir. Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya pay biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemez.
Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.
Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>Şirket'in faaliyetlerine ilişkin önemli riskler;</p> <ul style="list-style-type: none">• Projelerinin satış aşamasında beklenen başarı sağlanamaması riski,• Şirket'in taraf olduğu sözleşmelere dayalı yükümlülüklerin gerçekleşmesi riski,• Planlanan proje maliyetlerinin bütçelenenin üzerinde gerçekleşmesi riski,• Kredi riski, döviz riski, likidite riski, karşı taraf riski <p>olarak sıralanabilir.</p> <p>Şirket'in içinde yer aldığı sektöre ilişkin önemli riskler ise; makroekonomik riskler, yasal mevzuat ve sınırlamalarda uyum riski, vergi ve yasal mevzuat değişikliğine ilişkin riskler, yurtiçi ve yurtdışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizlere ilişkin riskler, Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklara ilişkin riskler, gayrimenkul değerlendirme sisteminden kaynaklanan riskler, imar ve ilgili mevzuatlardan kaynaklanan riskler, hammadde maliyetlerindeki artışlara ilişkin riskler, döviz kurunda yaşanabilecek dalgalanmalara ilişkin riskler, finansman koşullarında yaşanabilecek değişimlere ilişkin riskler olarak sıralanmaktadır.</p>
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>Sermaye piyasası aracına yönelik riskler, kar payı gelirine ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır.</p> <p>a) Kar payı geliri riski: Şirketler tarafından nakit olarak veya bedelsiz pay şeklinde kar dağıtılabilir. Zarar durumunda, kar payı dağıtılmaması riski bulunmaktadır. Ayrıca dağıtılabilir dönem karı oluşsa dahi Şirket'in kar payı dağıtım politikası kapsamında kar payı dağıtımı yapılmaması yönünde bir karar alınabilir. Kar payı dağıtımı Genel Kurul'un onayına tabidir.</p> <p>b) Sermaye kazancı riski: Şirket paylarının fiyatındaki artıştan kaynaklanan</p>



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature and stamp]

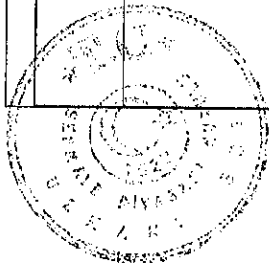
ve payın satışı ile gerçekleşen gelirlerdir. Payların BİST'te oluşan piyasa fiyatındaki olası düşüşler söz konusu payların elden çıkarılması durumunda elde etme maliyeti piyasa değerinden yüksek olan yatırımcıların zarar etmesine yol açabilir.

Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye'de ise ekonomik, politik ve/veya sosyal riskler ve benzeri durumların ortaya çıkması halinde genel olarak pay piyasası (BİST) satış baskısı altında kalabilir. Böyle bir durumda Şirket'in paylarında daha fazla olumsuz etki görülebilir.

İlave olarak Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket'i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket'in yönetsel ve finansal görünümüne bağlı olarak Şirket'in paylarının fiyatında düşüş yaşanabilir. Ayrıca borçlanma faizi ve döviz kuru hareketleri Şirket'in faaliyetlerinde ve dolayısıyla finansal sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir. Dolayısıyla yurt içi ve yurt dışı, ülke genelini etkileyen veya sektör/Şirket'e bağlı çeşitli risk faktörleri nedeniyle Şirket'in pay fiyatında olası düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar etmesi olasılık dahilindedir.

E—HALKA ARZ

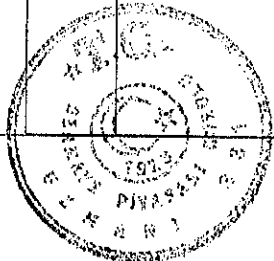
E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Halka arz sonunda sağlanacak tahmini brüt nakit girişi 775.000.000 TL olacaktır. Halka arz ile ilgili tahmini toplam maliyet 2.291.062,50 TL olarak hesaplanmaktadır. Halka arz sonucu sağlanacak tahmini net nakit ise 772.708.937,50 TL'dir. Aşağıda yer verilen tahmini maliyetlerden, talepte bulunacak yatırımcılardan talep edilecek maliyet kalemi bulunmamaktadır.
		Paylar, yeni pay alma kullanımında 1 TL nominal değerli 1 adet pay 1 TL'den, kullanımdan sonra kalan paylar ise borsa birincil piyasada 1 TL'den aşağı olmamak kaydıyla satılacaktır. Talepte bulunan yatırımcılar ilgili aracı kuruluşun komisyon vb. ücret politikalarına tabidir.
		Halka Arz Masrafları
		Tutar (TL)
		SPK Kurul Ücreti (Halk Arz Büyüklüğünün %0,2'si)
		1.550.000,00
		BİAŞ Kayıt Ücreti (Nominal Sermayenin %0,03'ü)
		232.500,00
		BİAŞ Kayıt Ücreti BSMV BİST Kayıt Ücretinin %5'i
		11.625,00
		MKK Hizmet Bedeli (Nominal Sermayenin %0,005'i)
		38.750,00
		MKK Hizmet Bedeli BSMV (MKK Hizmet Bedelinin %5'i)
		1.937,50
		Rekabet Kurulu Ücreti (Nominal Sermayenin %0,04'ü)
		310.000,00
		Aracı Kurum Ücreti (BSMV dahil)
		131.250,00
		İlan, Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)
		5.000,00
		Diğer Giderler
		10.000,00
		Toplam Maliyet
		2.291.062,50
		Toplam Hisse Nominal
		775.000.000,00



TACİRLER²³
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Art. 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

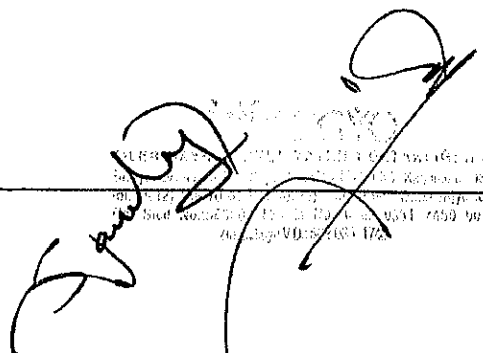
		Pay Başına Maliyet	0,003														
		Net Gelir Tahmini	772.708.937,50														
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	<p>Şirketimiz finansal yapısını güçlendirerek hedeflerini gerçekleştirmek üzere sermaye artırımı kararı almıştır. Bu kapsamda 620.000.000 TL olan sermayemizin tamamı nakit karşılanmak üzere %125 artırılarak 1.395.000.000 TL'ye çıkarılması ve bu kapsamda elde edilecek 772.708.938 TL net fonun, 20.534.232 TL tutarındaki finansal borçların tamamı kalan vadelerinde kapatıldıktan sonra kalan fon tutarının tamamının aşağıda belirtilen projelerde ve Fon Kullanım Yeri Raporunda belirtildiği şekilde kullanılması, eksik kalan fon ihtiyacımızın stok satış ve pazarlama faaliyetlerinden karşılanması planlanmaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Projeler</th> <th>Fon tahsis planı</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kalan finansman borcu ödemeleri</td> <td>20.534.232</td> </tr> <tr> <td>Loca-1 İnşaat Maliyetleri (*)</td> <td>73.682.420</td> </tr> <tr> <td>Loca-2 İnşaat Maliyetleri (*)</td> <td>49.121.613</td> </tr> <tr> <td>Beylikdüzü İnşaat Maliyetleri</td> <td>370.330.914</td> </tr> <tr> <td>Beşiktaş İnşaat Maliyetleri</td> <td>259.039.758</td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td>772.708.938</td> </tr> </tbody> </table>		Projeler	Fon tahsis planı	Kalan finansman borcu ödemeleri	20.534.232	Loca-1 İnşaat Maliyetleri (*)	73.682.420	Loca-2 İnşaat Maliyetleri (*)	49.121.613	Beylikdüzü İnşaat Maliyetleri	370.330.914	Beşiktaş İnşaat Maliyetleri	259.039.758	Toplam	772.708.938
Projeler	Fon tahsis planı																
Kalan finansman borcu ödemeleri	20.534.232																
Loca-1 İnşaat Maliyetleri (*)	73.682.420																
Loca-2 İnşaat Maliyetleri (*)	49.121.613																
Beylikdüzü İnşaat Maliyetleri	370.330.914																
Beşiktaş İnşaat Maliyetleri	259.039.758																
Toplam	772.708.938																
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Şirket'in 620.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi tamamı nakden olmak üzere %125 artış ile 1.395.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.</p> <p>Şirket'in pay sahipleri sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını herhangi bir kısıtlama olmadan kullanabileceklerdir. Yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın kullanım fiyatı 1 TL olarak belirlenmiştir. Şirket'in pay sahipleri, sahip oldukları payların %125 oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 (on) gün içinde başlanacak olup yeni pay alma kullanım hakkı 15 (onbeş) gün olacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması durumunda, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.</p> <p>Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ortaklarımız pay bedellerini Şirket adına Halkbank Avrupa Kurumsal Şube nezdinde bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılmış olan TR14 0001 2009 8370 0080 1000 16 IBAN numaralı özel hesaba tam ve nakden yatırılacaktır.</p> <p>Mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısmen veya tamamen kullanmamaları nedeniyle arta kalan paylar nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan 2 (iki) iş günü süre ile halka arz edilecektir. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ve KAP'ta</p>															



TAÇİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signatures and stamps]

		<p>(www.kap.org.tr), Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.kilergyo.com) ve Tacirler Yatırım'ın internet sitesinde (www.tacirler.com.tr) ilan edilecektir.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların borsada satışa sunulmasından sonra, borsa satış süresi sonunda satılmayan pay olması durumunda, şirket ortaklarından Kiler Holding A.Ş. bu payların halka arz satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde, halka arz fiyatının ortalamasından aşağı olmamak üzere, bedellerini tam olarak ve nakden ödeyerek alımını, beyan ve taahhüt etmektedir.</p> <p>Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süreci içerisinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili bankalar ve aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi, Borsa İstanbul'un (www.borsaistanbul.com) adresindeki kurumsal internet sitesinde "Borsa Üyeleri" başlıklı bölümde yer almaktadır. (https://www.borsaistanbul.com/borsa_uyeleri/uye-bilgileri). Borsa İstanbul'un telefon numarası 0212 298 21 00'dır.</p> <p>İhraç edilecek paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.</p>
E.4	<p>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</p>	<p>Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile şirketin sermayesi artacak olup, bu sermaye artırımında aracılık hizmeti veren Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir.</p> <p>Halka arzın tarafları arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. Aracı kurumun, halka arz komisyonu dışında, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arz başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.</p>
E.5	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>İhraççı: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi</p> <p>Yoktur.</p>



E.6

Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

% 100 Katılıma göre;

Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullanmaları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli 1 adet paydan oluşan bir lot pay için (negatif) sulanma etkisinin tutarı 0,56 TL ve yüzdesi %28,04'tür.

Sulanma Etkisi	
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar	1.248.082.000
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	620.000.000
Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri	2,01
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	772.708.937,50
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	2.020.790.937,50
Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye	1.395.000.000
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,45 TL
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-0,56 TL
	-28,04%

% 0 Katılıma Göre;

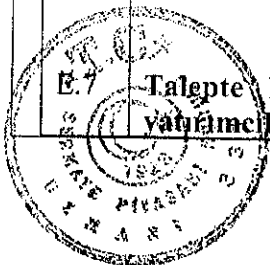
Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli paylar (1 lot/1 adet pay) için negatif sulanma etkisinin tutarı -0,31 TL ve yüzdesi -15,28%, yeni ortaklar için ise pozitif sulanma etkisinin tutarı 1 TL nominal değerli pay için 0,24 TL ve yüzdesi 16,63%'dir. Sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıda yer almaktadır.

BIST-Ana pazarda KLGYO kodu ile işlem gören Şirket paylarının 16.12.2021 tarihli kapanış fiyatı 2,04 TL olup, bu fiyat üzerinden yapılan sulanma etkisi hesabı aşağıdaki gibidir.

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

Talepte bulunan yatırımcılardan

Aracı Kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının Rüçhan Hakkı Pazarında satılması, tüm bu işlemler sonrasında kalan payların Birincil



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılarda ücret, komisyon vb. taleplerde bulunabilirler.</p> <p>Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır.</p> <p>Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımı işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.</p>
---	---



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

27

[Handwritten signature]

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
1 Ocak-31 Aralık 2018	Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Büyükdere Ctd.59.Sk Spine Tower No:243 K:2 Maslak Sarıyer İstanbul	Metin Etkin Sorumlu Ortak Baş Denetçi	An Independent Member Of Baker Tilly International Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği (TÜRMOB)
1 Ocak-31 Aralık 2019	Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.	Reşitpaşa Mah. Eskibüyükdere Cad. No:14 Maslak Park Plaza Kat:10 D:24-25 Sarıyer İstanbul	Emre Halit Sorumlu Denetçi	Member Firm Of Grant Thornton International Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği (TÜRMOB)
1 Ocak-31 Aralık 2020	Eren Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Reşitpaşa Mah. Eskibüyükdere Cad. No:14 Maslak Park Plaza Kat:10 D:24-25 Sarıyer İstanbul	Aykut Halit Sorumlu Denetçi	Member Firm Of Grant Thornton International Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği (TÜRMOB)
1 Ocak-30 Haziran 2021				

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

2018 yılında Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik Ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin verdiği bağımsız denetim hizmeti 2019 yılında Engin Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.'den alınmıştır.

Oluşan bu değişimin nedeni Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik Ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin denetim hizmeti için uyguladığı ücrette göre Engin Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.'nin bağımsız denetim hizmeti ücretinin daha avantajlı olmasıdır.

2019 yıl sonu finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. ve 2020 yılı finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Eren Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. ve aynı çatı altında hizmet vermekte olup 2021 yılı itibariyle Eren Bağımsız Denetim A.Ş.'den bağımsız denetim hizmeti alınmaktadır.

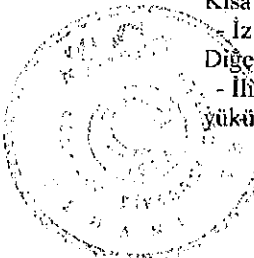


TACIRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

KAYNAKLAR ("Bin TL")				
	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021
Kısa vadeli yükümlülükler				
Kısa vadeli borçlanmalar				
- Banka kredileri kısa	93.882	1.731	--	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları				
- Banka kredileri kısa-uzun	206.711	73.445	32.298	25.295
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar kısa	1.211	250	2.180	2.271
Ticari borçlar				
- İlişkili taraflara ticari borçlar	271	11.294	26.689	5.086
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	12.106	24.561	37.455	33.561
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	378	372	599	1.527
Diğer borçlar				
- İlişkili taraflara diğer borçlar kısa	--	578	677	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar kısa	484	649	1.518	4.776
Ertelenmiş gelirler				
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler kısa	318.667	465.182	502.291	856.372
Kısa vadeli karşılıklar				
- İzin karşılıkları	--	--	67	180
Diğer kısa vadeli yükümlülükler				
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	282	268	255	

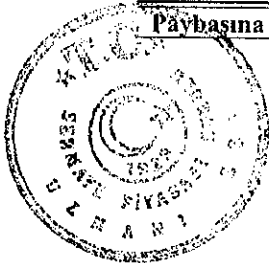


TACİ FİLE İ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature and stamp]

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

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

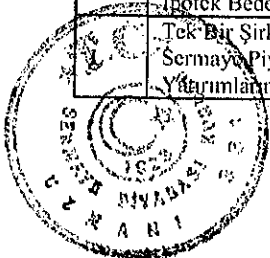


TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature and stamp]

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III.48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve bu Tebliğ’de 30.06.2021 tarihine (izahnamede yer alan son tarihli finansal tabloların tarihine) kadar yapılan değişiklikler kapsamında portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Şirket’in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış portföy sınırlamalarına ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri (Bin TL)	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	5.188	44.439	428.371	572.340
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.510.240	914.450	1.108.628	1.208.533
C-1	İştirakler	Md.24/(b)	118.398	119.426	122.261	117.898
	Diğer Varlıklar		553.242	328.574	192.868	302.415
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.187.068	1.406.889	1.852.128	2.201.186
E	Finansal Borçlar	Md.31	669.546	162.870	51.181	34.430
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	1.211	250	2.180	2.424
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	578	677	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.177.268	729.572	1.214.701	1.248.082
	Diğer Kaynaklar		339.043	513.619	583.389	916.250
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	2.187.068	1.406.889	1.852.128	2.201.186
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	--	--	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1.921	40.780	425.328	549.348
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	5.529	5.530	5.132	40.598
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--	--	--
J	Gayrinakdi Krediler(*)	Md.31	15.493	15.088	15.088	73.088
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri (**)	Md.22/(e)	80.550	100.000	62.000	62.000
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (***)	Md.22/(l)	92.650	92.650	92.650	92.650



TACİRLER 31
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature and stamp]

Portföy Sınırlamaları (Bin TL)	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021	Ağari/Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(c)	4%	7%	3%	3%	≤%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	69%	65%	60%	55%	≥%51
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	6%	12%	30%	31%	≤%49
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	0%	0%	≤%49
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(e)	0%	0%	0%	2%	≤%20
İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	0%	0%	≤%10
Borçlanma Sınırı	Md.31	58%	24%	6%	9%	≤%500
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	3%	23%	25%	≤%10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	4%	7%	5%	4%	≤%10

(*) 31 Aralık 2020 tarihli "Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü Tablosu"nda sunulan 329.291 TL tutarındaki rakamın yayımlanan finansal raporların 14.c numaralı TRİ başlıklı dipnotunda ipotekler dahil tüm TRİ'leri içermesi nedeniyle schven hatalı gösterim yapılmıştır. Toplam TRİ' nin içinde sadece gayrinakdi kredi niteliği taşıyan 15.088 TL tutarındaki teminat mektubu rakamı yukarıdaki tabloda işlenmiştir. Ayrıca, 31 Aralık 2021 finansalları yayımlanırken ilgili dipnota da 2020 karşılaştırmalı rakamları da dipnot açıklaması ile ayrıca güncellenecektir. Mevcut oranın geriye dönük karşılaştırmalı dönemlerde revize edilmesi, ayrıca ilgili dönemlerde belirlenmiş asgari şartları sağlaması konusunda herhangi bir ihlale neden olmamaktadır.

(**) 31 Aralık 2021 sene sonu kapanışı sırasında geriye dönük karşılaştırmalı bilgiler kontrol edilirken, 31 Aralık 2019 dönemine ilişkin yukarıdaki tabloda schven "0" olarak gösterim yapıldığı tespit edilmiştir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine, Referans Başakşehir projesi kapsamında inşaatı yapılacak konu arsa üzerinde 100.000 TL olarak belirlenen proje riski gözönünde bulundurularak Kiler Holding A.Ş.'nin sahip olduğu hisseler üzerinde tesis edilmiş olarak ipotek mevcuttur. 31 Aralık 2020'de ilgili proje risk tutarı yapılan hasılat paylaşımları sayesinde 62.000 TL'ye düşmüş ve 2021 yılı içinde projede inşaat sürecinin tamamlanması ve ilgili proje riskinin "0" a düşmesi ile birlikte ipotek fek işlemi gerçekleştirilmiştir. Mevcut oranın geriye dönük karşılaştırmalı dönemlerde revize edilmesi, ayrıca ilgili dönemlerde belirlenmiş asgari şartları sağlaması konusunda herhangi bir ihlale neden olmamaktadır.

(***) İlgili rakam, Şirket'in yatırım yaptığı iştirak ve/veya bağlı ortaklıklarda toplam yatırım tutarını göstermesi gerekmekte olup, önceki yıllarda schven "0" olarak bırakılmış olup 9 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanan 30 Haziran 2021 finansallara ek Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü Tablosu"nda karşılaştırmalı olarak düzeltilmiştir. Mevcut oranın geriye dönük karşılaştırmalı dönemlerde revize edilmesi, ayrıca ilgili dönemlerde belirlenmiş asgari şartları sağlaması konusunda herhangi bir ihlale neden olmamaktadır.

Tebliğin "Portföy Sınırlamaları" başlıklı 24/1/b hükmü uyarınca yatırım amaçlı Türk Lirası veya yabancı para cinsinden mevduat veya katılma hesabına ortaklıkların en fazla aktif toplamının %10'u oranında yatırım yapabileceği öngörülmüştür. 2020 yıl sonunda gerçekleşen sermaye artırım ve inşaa süreci devam eden projelerde pesin yapılan satışlardan elde edilen tahsilatlar sonrası, mevcut oran asgari seviyenin geçici olarak



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

32

[Handwritten signature and stamp]

üzerinde gerçekleşmiştir. İlgili tutarların önemli bir kısmının henüz inşaa süreci başlamamış Beşiktaş ile inşaa seviyeleri işbu izahname tarihi ile henüz erken seviyede olan Beylikdüzü , Loca-1 ve Loca-2 projelerinde 2022 yılı içinde kullanılması ve mevcut oranın düzenlenmiş asgari oranı sağlanması beklenmektedir.

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

5. RİSK FAKTÖRLERİ

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

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

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Projelerinin satış aşamasında beklenen başarı sağlanamayabilir.

Şirket’in izahname tarihi itibarıyla tamamlanmış ve satış aşamasında olan Referans Kartal, Referans Başakşehir ve Referans Kordonboyu projelerinden önemli miktarda gelir beklemektedir. Şirket söz konusu gayrimenkullerin satış ve pazarlama stratejilerinde başarılı olamayabilir. Projelere gelecek talep beklentilerden az olması, söz konusu projenin ilişkin satışların beklentilerin altında veya beklenenden uzun sürede gerçekleşmesi veya satış fiyatlarının Şirket’in beklentilerinin altında gerçekleşmesi söz konusu olabilir. Bu durum Şirket’in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket’in taraf olduğu sözleşmelere dayalı yükümlülükler gerçekleşebilir

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



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Handwritten signature and stamp of the company.

Planlanan proje maliyetlerinin bütçeleneninin üzerinde gerçekleşmesi riski

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

Kredi riski

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

Döviz Riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Özellikle henüz inşa süreci başlamamış Beşiktaş ile inşa seviyeleri erken seviyede olan Beylikdüzü, Loca-1 ve Loca-2 projelerinde yabancı para bazlı olarak değerlendirilen demir, çimento ve mekanik malzeme harcamaları nedeniyle, gerçekleşen proje maliyetleri bütçelenen proje maliyetlerinin üzerine çıkabilir ve bu durumda Şirket'in karlılığı olumsuz yönde etkilenebilir.

Likidite riski:

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

Karşı taraf riski:

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

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Makroekonomik gelişmeler, gayrimenkul sektörüne talebi olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü döngüsel bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan ve Şirket kontrolü dışında bulunan sayısız faktörden etkilenebilir. Başta enflasyon, faiz oranı, büyüme oranı olmak üzere tüketicilerin satın



TACIRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature]

alma gücü ve harcama düzeyleri, perakendecilerin ve konut alıcılarının mali durumları, finansman olanaklarının yeterliliği ve maliyeti gibi faktörler Şirket'in tahmin edilenden daha fazla harcama yapmasına veya gayrimenkul satış hasılatını veya kira gelirlerini tahsil edememe veya gayrimenkul satışlarını gerçekleştirilememesi neticesinde, beklenenden daha az gelir elde etmesine neden olabilir. Bu faktörler aynı zamanda gayrimenkullerin değerlerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım karlılığına yol açarak Şirket'in piyasa değerine olumsuz etkide bulunabilir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Covid-19 pandemisi ile mücadele kapsamında Türkiye'de dönemsel olarak karantina uygulamaları, sokağa çıkma kısıtlaması, seyahat kısıtlaması gibi gündelik ve



TARİHLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature and stamp]

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

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

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

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

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

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

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

Hammadde maliyetlerindeki artışlar Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir

Cimento ve demir gibi inşaat sektörünün önemli hammadde kalemlerinde yaşanabilecek gerek döviz kuruna gerekse de enflasyona bağlı maliyet artışları, gayrimenkul sektöründe



İNCEKIRLAR
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature and stamp]

maliyetleri artırabilir ve bu durum gayrimenkullerin satış fiyatına yansıtıldığı durumda gayrimenkule olan talebi olumsuz yönde etkileyebilir. Ayrıca diğer durumda yani Şirket'in maliyet artışlarını aynı oranda satış fiyatlarına yansıtmadığı durumda, Şirket'in maliyetleri arttığı için karlılığı olumsuz yönde etkilenebilir ve faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Döviz kurunda yaşanabilecek dalgalanmalar, gayrimenkul talebinde daralmaya neden olabilir.

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

Finansman koşullarında yaşanan değişimler gayrimenkul talebinde daralmaya sebep olabilir.

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

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Sermaye piyasası aracına yönelik riskler, kar payı gelirin'e ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır.

5.3.1. Kar payı gelirin'e ilişkin riskler:

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

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

5.3.2. Sermaye kazancına ilişkin riskler

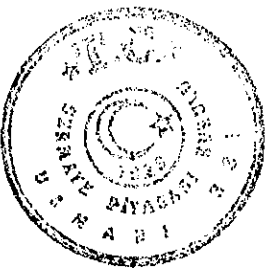
Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde artış olması durumunda payın edinim sırasında ödenen bedelden daha yüksek bir bedelle satılması durumunda elde edilen gelirdir. Pay fiyatları, paylar ihraç olduktan sonra ekonomideki ve/veya Şirket'in mali operasyonel ve yönetsel durumundaki gelişmelere bağlı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



TACİRLER 37
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ŞİRKETİN YÖNETİM KURULU BAŞKANI
[Signature]

sektöre özgü sorunlara bağı olarak Şirket'in pay fiyatında düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar görmesi olasılık dahilindedir.



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature]

TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirketin merkezi İstanbul, Nispetiye Mahallesi, Büyükdere Caddesi No: 100 Kat: 10. Kat'tadır. Telefon: (0212) 250 00 00. Faks: (0212) 250 00 01. E-posta: tacirler@tacirler.com.tr

5.4. Diğer riskler:

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

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) 1 Eylül 2005 tarihinde Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre İstanbul’da kurulmuştur. Şirket unvanı 2006 yılında “Biskon İnşaat A.Ş.” ve daha sonra da “Biskon Yapı A.Ş.” olarak değişmiştir. Şirket’in statüsü Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına (“GYO”) dönüşüncüye kadar başlıca faaliyet konusu yurtiçi ve yurtdışı konut, site, iş merkezi ve benzeri tesisler yapımı ve tadilat işlerinin Türkiye ve diğer ülkelerde yapılmasıdır. Şirket, GYO dönüşümüne izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)’na başvurmuş ve bu başvuru 8 Şubat 2008 tarihinde uygun bulunmuştur. Şirket’in SPK tarafından GYO’ya dönüşümü ile ilgili onaylanan esas sözleşme değişiklikleri, 13 Mart 2008 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesinde (No:7019) yayımlanmış ve ünvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. Şirket, GYO statüsünü elde ettikten sonra, inşaat hizmetleri ile ilgili faaliyetlerini GYO’ların bu faaliyetlerde bulunamamasından dolayı 2008 yılında durdurmuştur. Şirketin GYO statüsünü aldıktan sonra başlıca faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket Kiler Grup Şirketleri’nin çatısı altındadır ve Türkiye’de kurulmuş olup Türkiye’de faaliyet göstermektedir.

Şirket, gayrimenkul geliştirme ve inşaat işlerinin yönetimi ile başladığı inşaat faaliyetlerinde, özellikle perakende işinin en önemli unsurlarından olan mağaza ağı geliştirilmesi ve hizmete açılması sırasında Türkiye çapında doğru lokasyonların tespiti, arsa ve mülk satın alınması, mağaza kiralanması, projelendirilmesi, dekorasyonlarının yapımı ve ruhsat işlemlerinin yönetilmesi gibi kilit konularda geniş deneyim kazanmıştır. Bunun yanında farklı lokasyonlarda farklı gelir gruplarına hitap eden konut projeleri de geliştirilmiştir. Gayrimenkul yatırım ve geliştirme alanında ulaştığı en son noktalardan birini temsil eden İstanbul Sapphire Rezidans ve AVM inşaatını tamamlayarak gayrimenkul geliştirme alanındaki başarısını da kanıtlamıştır.

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

İşletme adı yoktur.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

Kayıtlı Olduğu Ticaret Sicili: İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü

Ticaret Sicil Numarası: 563609

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

Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature]

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

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

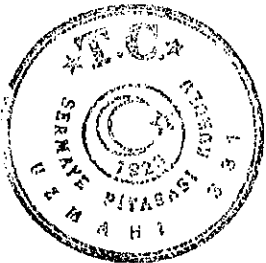
6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

Yatırımlar (30.06.2021)	Tamamlanma Yılı	Tamamlanma Oranına Göre Maliyet / Gerçeğe Uygun Değeri (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
İstanbul Sapphire AVM ve Seyir Terası (1)	2011	689.255.000	100	Özkaynak ve proje finansmanı
İstanbul Sapphire Rezidans (2)	2011	317.238.000	100	Özkaynak ve proje finansmanı
Esenyurt Lojistik Merkezi (3)	2009	362.008.000	100	Özkaynak ve proje finansmanı
Zonguldak AVM (4)	2017	130.898.000	100	Özkaynak ve proje finansmanı
Referans Güneşli (5)	2017	44.716.840	100	Özkaynak ve proje finansmanı
Referans Kartal Towers Projesi (6)	2020	280.024.000	100	Özkaynak ve proje finansmanı
Referans Kartal Kordonboyu Projesi (7)	2020	52.664.000	100	Özkaynak ve proje finansmanı
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi (8)	2020	9.130.000	100	Kat karşılığı sözleşme ile devredilmiştir.



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature]

15.02.2019 tarihinde tesis edilmiştir. Projede yaşam başlamış olup satış-pazarlama faaliyetleri sürmektedir. 30.06.2021 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.403.000 TL satış geliri elde edilmiştir (2020: 24.122.000 TL). 30.06.2021 tarihi itibarıyla henüz satışı yapılmamış 177.000 TL tutarında projeye ilişkin konut stoğu bulunmaktadır (2020: 736.000 TL tutarında konut stoğu bulunmaktadır).

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

Yatırımlar (30.06.2021)	Coğrafi Konum	Mevcut Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
Referans Kartal Loca Projesi*	Kartal / İstanbul	89.520.000	%15	Özkaynak ve proje finansmanı
Referans Bahçeşehir Projesi	Bahçeşehir / İstanbul	258.123.000	%92	Özkaynak ve proje finansmanı
Yakuplu 484/17 Parsel Konut (Marmara 4) Projesi	Beylikdüzü / İstanbul	4.545.000	Arsa devri	Hasılat paylaşımı sözleşmesi ile devredilmiştir
Yakuplu 482/8 Parsel Konut Projesi*	Beylikdüzü / İstanbul	4.555.000	%1	Özkaynak ve proje finansmanı
Referans Bahçeşehir Vadi Projesi	Bahçeşehir / İstanbul	191.453.000	%92	Özkaynak ve proje finansmanı

(*) Halka arzdan elde edilen fonun bir kısmı ile Referans Kartal Loca Projesi ile Yakuplu 482/8 Parsel Konut Projelerindeki harcamaların bir bölümü finanse edilecektir.

REFERANS KARTAL LOCA PROJESİ

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 Parsel no'lu arsa nitelikli gayrimenkuller satın alınmış ve İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umud 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 tevhit edilerek 11371 Ada 184 Parsel, 48,85 ve 87 numaralı parseller ise tevhit edilerek 11466 Ada 105 Parsel haline almıştır. Projenin 1. Etap yapı ruhsatları 12/05/2017 tarihinde, 2. Etap yapı ruhsatları ise 30/09/2017 tarihinde alınmıştır.

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



TARİHİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

42

Handwritten signature and stamp of the company.

REFERANS BAHÇEŞEHİR PROJESİ

Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş.'nin düzenlediği İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesi'nde yer alan 25.920,50 m² büyüklüğündeki 558 Ada, 8 Parsel üzerine "Kiptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşi" ihalesi ile ilgili olarak, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan proje kapsamında Kiler GYO A.Ş - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ile Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. arasında 08.06.2015 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı 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. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi tarafından hayata geçirilecek olan projenin geliştirme ve tasarım süreçleri tamamlanmış olup, 11/06/2020 tarihinde 463 konut ve 34 adet dükkan için revize yapı ruhsatı alınarak kat irtifakı tesis edilmiştir. Projede inşaat ve satış-pazarlama faaliyetlerine devam edilmektedir.

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

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

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

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

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 482 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsa ile bu arsanın komşu 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 "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi (İhlas Holding A.Ş. – İhlas Pazarlama A.Ş. – İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş. – İhlas Madencilik A.Ş. Ortak Girişimi) ile 03.05.2017 tarihinde imzalanmış olup, Arsa Sahibi payı % 43 olarak belirlenmiştir.



TARİHLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature and stamp]

Ancak, Şirket İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesinde yer alan 482 ada 8 numaralı parselde kayıtlı arsa malikleri ile imzalanan "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi" ne ek olarak "Düzenleme Şeklinde Ek Sözleşme" yi arsa maliki taraflar ile ayrı ayrı 13.07.2021 ve 14.07.2021 tarihlerinde imzalamıştır. Söz konusu sözleşme ile işin süresi imza tarihi itibariyle 36 ay olarak belirlenmiştir. Söz konusu arsa üzerinde Kiler GYO A.Ş.' nin arsa sahibi olarak, Yüklenici İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile imzalamış olduğu 03.05.2017 tarihli "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşım Sözleşmesi", "Fesihname ve İbra Sözleşmesi" imzalanarak karşılıklı olarak feshedilmiştir.

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

REFERANS BAŞAKŞEHİR VADİ PROJESİ

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesinde yer alan 8.607,80 m² büyüklüğündeki 1284 Ada, 2 Parsel arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, 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 İşi 'ne ait sözleşme 13.02.2017 tarihinde imzalanarak sözleşmeye göre, KİPTAŞ'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 dükkanların alıcılarına teslimine başlanmıştır.

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

Referans Bahçeşehir Projesinde ; Arsa sahibi Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. ile Kiler GYO A.Ş - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi 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.

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

Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesinde; İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 03/05/2017 tarihli Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi imzalanmıştır. Ancak, söz konusu sözleşmeye ek olarak arsa maliki taraflar ile ayrı ayrı 13.07.2021 ve 14.07.2021 tarihlerinde "Düzenleme Şeklinde Ek Sözleşme" imzalanmış olup, ilgili sözleşme ile işin süresi imza tarihi itibariyle 36 ay olarak belirlenmiştir. Söz konusu arsa üzerinde Kiler GYO A.Ş.' nin arsa sahibi olarak, Yüklenici İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile imzalamış olduğu 03.05.2017 tarihli "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşım Sözleşmesi", "Fesihname ve İbra Sözleşmesi" imzalanarak karşılıklı olarak feshedilmiştir.



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature and stamp]

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

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

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi 347 Ada 1 Parselde Bulunan Taşınmaz İlişkin Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşi İhalesi sonucu arsa üzerinde geliştirilecek proje kapsamında Kiler GYO A.Ş. payı %99 olan Beşiktaş Abbasağa Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Biskon Yapı A.Ş. İş Ortaklığı ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşi Sözleşmesi imzalanmıştır. Halka arzdan elde edilen fonun bir kısmı ile bu projedeki harcamaların bir bölümü finanse edilecektir.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

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

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

Net Satışlar (TL)	12/2018	%	12/2019	%	12/2020	%	06/2021	%
Ürünler								
Sapphire Rezidans	--	--	302.671.000	41	--	--	--	--
Zonguldak Rezidans	1.334.411	1	750.000	<1	95.000	<1	--	--
Referans Bakırköy	146.899	<1	--	--	--	--	--	--
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	--	--	--	--	44.682.000	17	13.094.000	18
Referans Güneşli	75.764.951	75	34.802.000	5	--	--	--	--
Sapphire AVM ve Seyir Terası	--	--	379.087.513	51	--	--	--	--
Ankara Mağaza	--	--	5.286.000	1	--	--	--	--
Referans Kartal	--	--	--	--	170.131.000	68	46.793.000	68



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signatures and stamps]

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özellikle finansman kaynaklarının oldukça sınırlı olduğu sektöre kurumsal sermayenin girebilmesi ve büyük çaplı projelerin gerçekleştirilebilmesinin önünü açmakta, bunun yanı sıra taşınmaz varlıkların, menkul değerler şekline getirilerek bu varlıkların ekonomik değer olarak bölünebilmesi ve el değiştirebilmesini sağlamaktadırlar. Kısıtlı mali olanaklar ile büyük gayrimenkul projelerine yatırım yapmanın zorluğu, gelişmiş ülkelerde bu tür projelerin finansmanına yönelik yeni enstrümanların doğmasına yol açmıştır.

7.2.1.2 Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları²

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

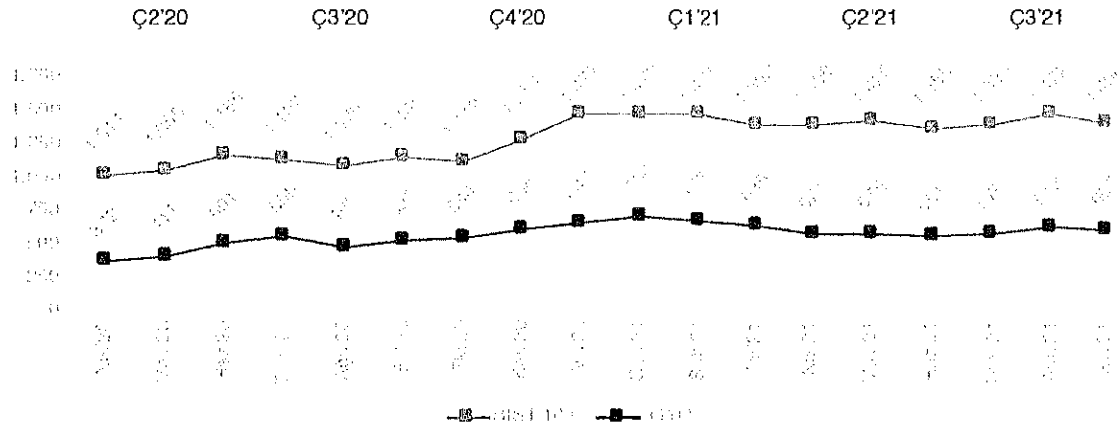
Yine aynı rapora göre Haziran sonunu 550,58 puandan kapatan GYO endeksi Eylül sonunda %10,31’lik bir artışla 607,34 puana yükselmiştir. GYO endeksiyle %70’in üzerinde korelasyonu olan BIST 100 endeksi ise aynı dönemde 2020 yılı 3. Çeyreğe göre %20,7’lik bir artış sağlamıştır.

Yeni halka arzlarla birlikte 2021’in üçüncü çeyreğinde GYO’ların halka açıklık oranı %43,2, fiili dolaşım oranı %23,9 olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca, payları borsada işlem gören GYO’ların piyasa değeri 63,7 milyar TL’den 86,1 milyar TL’ye yükselmiştir.

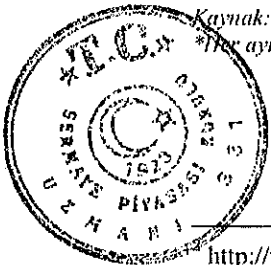
Fakat faiz oranlarındaki indirimin pozitif yansımaları döviz kurlarının artmasıyla ve faiz oranlarının tekrar yükselme trendine geçmesiyle birlikte ikinci çeyrekteki artış yerini 3. çeyrekte nispi bir gerilemeye bırakmıştır.

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

BİST GYO Endeks Performansı



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



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

[Handwritten signature and stamp]

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

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

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

7.2.1.3 Türkiye'de Konut Sektörü³

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

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

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

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

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6

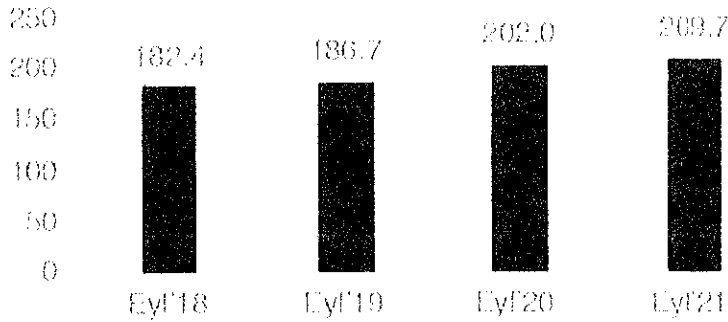
³ <http://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge>

Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3. Çeyrek Raporu

2021 yılı Ocak-Eylül döneminde 949.138 adet konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,27 oranında bir düşüş göstermiştir. Ocak-Eylül döneminde ipotekli konut satışı %64,25 oranında azalarak 181.855 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %20,06 oranında azalarak 287.156 olmuştur. İkinci el konut satışları da %17,47 oranında azalarak 661.982 olarak gerçekleşmiştir.

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



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3. Çeyrek Raporu

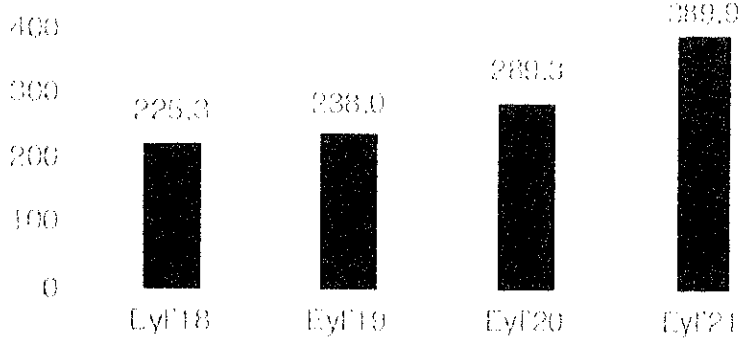
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2021 Eylül ayında, bir önceki aya göre %0,43, geçen yılın aynı dönemine göre ise %3,81 oranında fiyat artışı gerçekleşmiştir.



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

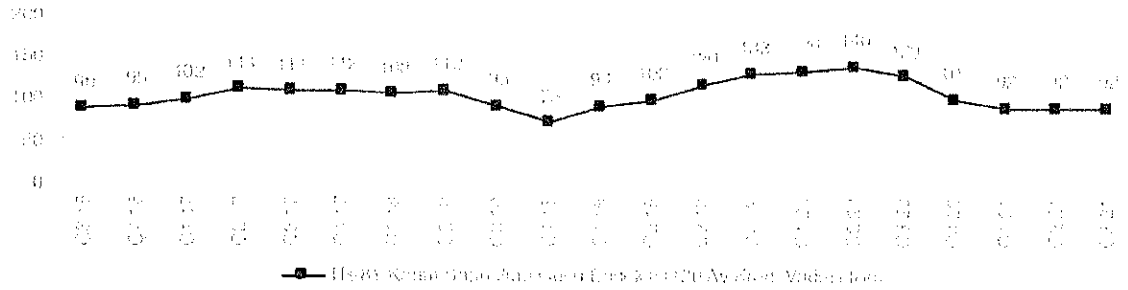
(Handwritten signature and stamp)

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



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3. Çeyrek Raporu

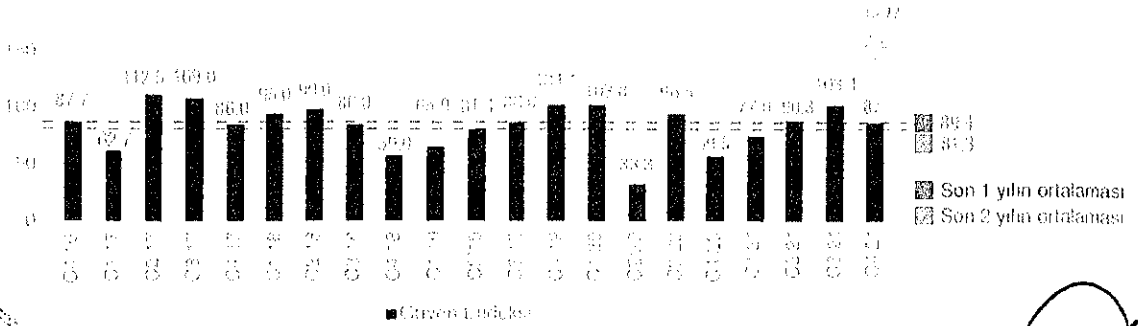
Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



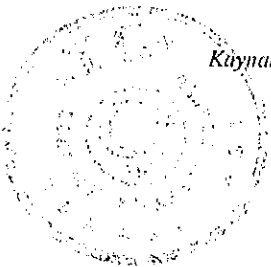
Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3. Çeyrek Raporu

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

Gayrimenkul Güven Endeksi



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3. Çeyrek Raporu



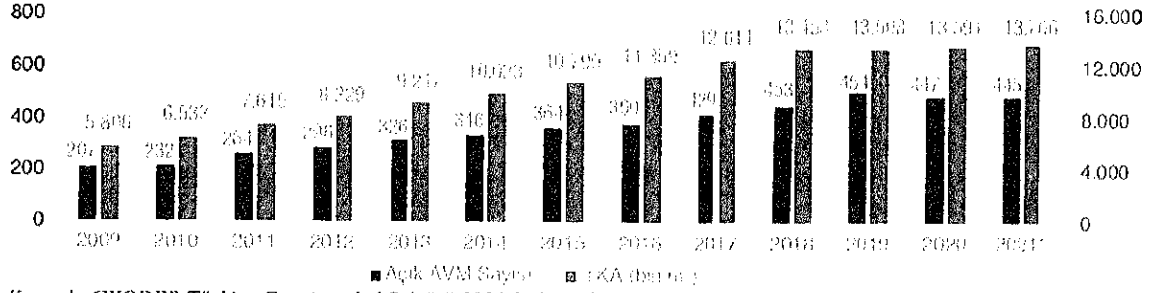
TACİKLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature]

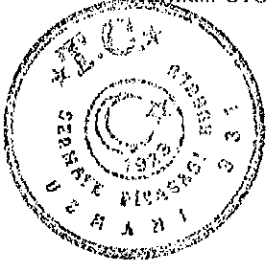
GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3. Çeyrek Raporu
15 Eylül 2022
Sayfa 50 / 50

GYODER'in 2021 yılı için son açıkladığı 3. çeyrek raporuna göre, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 445, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13.706 bin m²'ye ulaşmıştır. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164 m² dir.⁶

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



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3. Çeyrek Raporu



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

(Handwritten signature and stamp)

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

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

Net Satışlar (TL)	12/2018	%	12/2019	%	12/2020	%	06/2020	%	06/2021	%
Satışlar										
Projelerden satışlar	77.246.261	76,18	722.596.513	96,69	247.925.770	92,15	105.074.000	90,87	61.290.000	85,31
Kira Gelirleri										
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira gelirleri	23.929.260	23,60	24.499.487	3,28	19.450.230	7,23	9.214.000	7,97	10.402.000	14,48
Diğer Gelirler	222.507	0,22	203.000	0,03	1.658.000	0,62	1.337.000	1,16	149.000	0,21
Toplam	101.398.028	100,00	747.299.000	100,00	269.034.000	100,00	115.625.000	100,00	71.841.000	100,00

İstanbul Sapphire Residence ve Alışverişi Merkezi

İstanbul ili Kağıthane ilçesi 1947 Ada 91 Parselde yer alan Konut, AVM ve Seyir Terası kullanılmamış bir arada yer aldığı karma bir projedir. 2019 yıl sonu itibariyle Sapphire AVM Şirket portföyünden çıkarılmış olup Sapphire Rezidansdaki bağımsız bölümlerin büyük bölümünün satışı 2019 yılı sonunda tamamlanmıştır. Şirket portföyde kalan rezidanslardan 30.06.2021 tarihinde sonra eren hesap döneminde 234.000 TL kira geliri edilmiştir (2020: 164.230 TL, 2019:6.533.487 TL, 2018: 6.121.308 TL, 2017: 3.298.382 TL). 30.06.2021 tarihinde sonra eren hesap döneminde Şirket portföyünde kalan rezidanslardan herhangi bir satış gerçekleşmemiştir (2020: 8.895.770 TL, 2019: 681.758.513 TL, 2018:Yoktur).

Zonguldak Westalife AVM ve Konut Projesi

Zonguldak İli Merkez İlçesi Mithatpaşa Mahallesi'nde 92 Ada 56 Parselde Yer Alan Westa Life Avm ve Konut projesi toplam 6.268m² arsa üzerinde, 50.200 m² kapalı alan için düzenlenmiş 18.000m² kiralanabilir alanlı AVM ile 5.506 m² satılabilir alana sahip 72 üniteden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. Projede yer alan konutların tamamının satışları tamamlanmış olup AVM'den düzenli kira geliri elde edilmektedir. 30.06.2021 tarihinde sonra eren hesap döneminde 723.000 TL kira geliri edilmiştir. 2020: 1.705.000 TL, 2019: 3.622.000 TL, 2018: 3.080.611 TL). 30.06.2021 tarihinde sonra eren hesap döneminde Şirket portföyünde kalan rezidanslardan herhangi bir satış gerçekleşmemiştir (2020: 95.000 TL, 2019: 750.000 TL, 2018: 1.334.411).

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

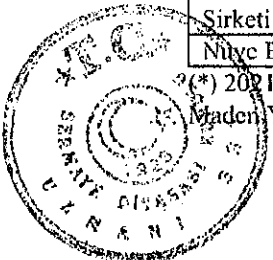
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 1 Eylül 2005 tarihinde Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre İstanbul'da kurulmuştur. Şirket unvanı 2006 yılında "Biskon İnşaat A.Ş." ve daha sonra da "Biskon Yapı A.Ş." olarak değişmiştir. Şirket'in statüsü Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına ("GYO") dönüşüncüye kadar başlıca faaliyet konusu yurtiçi ve yurtdışı konut, site, iş merkezi ve benzeri tesisler yapımı ve tadilat işlerinin Türkiye ve diğer ülkelerde yapılmasıdır. Şirket, SPK hükümlerine göre ve SPK'nun 08.02.2008 tarih ve 4/174 sayılı kararı ve 10.03.2008 tarihinde yapılan tescil ile GYO'ya dönüşmüş ve unvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. Mevcut durumda Şirket'in ana ortağı %53,54 oranında Kiler Holding A.Ş.'dir.

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

Perakendecilik ve gıda yatırımlarının yanı sıra inşaat sektöründe yapılan yatırımlar grubun gelişim dinamiğine ayrı bir hız katmıştır. Grup şirketlerinin ihtiyaç duyduğu inşaat çalışmaları ile başlayan faaliyetler, farklı ölçeklerde pek çok konut ve işyeri, alışveriş merkezi inşaatları ile devam ettirmiştir. Kiler çalışan ve müşteri servislerinin gerçekleştirilmesi ile taşımacılık işine giren Kiler Holding son dönemde Turizm, Enerji, Sağlık ve Hizmet sektörlerinde bazı yatırımlar yaparak bu alandaki faaliyetlerini hızlandırmıştır. Kiler Holding A.Ş.'nin doğrudan paya sahip olduğu bağlı ortaklık, iştirak ve diğer yatırımlarına ilişkin özet tablo aşağıda sunulmuştur.

Ortağın adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı	Faaliyet Konuları Hakkında Bilgi	Sermayedeki Tutarı	Sermayedeki Payı (%)
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	331.974.283,19	53,54%
Beyaz Çınar Yapı İnş. Emlak Yön. Hizm. Ltd Şti.	Avm Çarşı Yönetimi	500.000	50,00%
Biskon Yapı A.Ş.	İnşaat ve Taahhüt İşleri	32.830.000	32,83%
Bist Enerji Üretim A.Ş. (*)	Elektrik Üretimi	13.792.000	0,00%
Denge Reklam San Ve Tic. Ltd Şti.	Reklam Ve Gıda	4.680.000	60,00%
Doğu Aras Enerji Yatırımları A.Ş.	Elektrik ve Enerji Yatırımları	26.800.000	40,00%
Gülkar Enerji Üretim Ve Tic. A.Ş. (*)	Elektrik Üretimi	6.640.000	0,00%
Klr Elektrik Enerjisi Toptan Satış .A.Ş.	Toptan ve Perakende Elektrik Dağıtımı	1.600.000	80,00%
Klr Savunma Sistemleri San Ve Tic. Ltd Şti. (*)	Savunma Sistemleri Geliştirilmesi	25.500	0,00%
Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.	Şeker Üretimi	13.098.141	28,47%
Tureks Turizm Taşımacılık Anonim Şirketi	Taşımacılık	36.337.500	33,65%
Nüye Elektrik Üretim A.Ş.	Elektrik Üretimi	12.000.000	80,00%

(*) 2021 son çeyrekte Holding hisselerinin yine Holding'i kontrol eden gerçek kişi hissedarların sahip olduğu İntaş Maden Yatırımları Ticaret Limited Şirketi'ne devri gerçekleştirilmiştir.



KILER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kiler Holding A.Ş. T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU'na Kayıtlıdır. Sicil No: 274900. Kurumun Kayıtlı olduğu Sicil No: 274900. Kurumun Kayıtlı olduğu Sicil No: 274900.

Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Limited Şirketi

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

Biskon Yapı Anonim Şirketi

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

Bist Enerji Üretim Anonim Şirketi (Bist Enerji)

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

Denge Reklam Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi

Denge Reklam Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (Denge Reklam) 08.07.2003 tarihinde kurulmuş olup, ana faaliyet konusu reklam hizmetleri ve gıda toptan satışlarıdır.

Doğu Aras Enerji Yatırımları Anonim Şirketi

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

Doğu Aras, çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden ve mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanarak halka arz edilmiştir. Halka arza ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28 Ekim 2021 tarih ve E-29833736-105.01.01.1-12404 sayılı olumlu kararı üzerine, 15.400.000 TL'lik sermayeyi temsilen ihraç edilen payların tamamı halka arza ilişkin İzahnamede belirtilen koşullar çerçevesinde, bedelleri nakden ve tamamen ödenmek suretiyle satılmıştır. Bununla birlikte sahiplik oranı %40 Çalık Enerji ve Ticaret A.Ş., %40 Kiler Holding A.Ş. olurken, halka açık payların oranı ise %20 olmuştur. Şirket'in hisseleri 11 Kasım 2021 tarihinden itibaren Borsa'da işlem görmeye başlamıştır.

Tureks Turizm Taşımacılık Anonim Şirketi

Tureks Turizm Taşımacılık Anonim Şirketi ("Tureks Turizm") 2002 yılında Tureks Turizm Taşımacılık İnşaat Akaryakıt İstasyon Temizlik Hizmetleri İşletmeciliği Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi ünvanıyla kurulmuştur. 2013 yılında, Şirket'in ünvanı "Tureks Turizm Taşımacılık Anonim Şirketi" olarak değiştirilmiştir. Şirket'in ana faaliyet konuları, şehir içi, banliyö ve kırsal alanlarda karayolu ile personel, öğrenci ve benzerleri grup taşımacılığı yapmak ve filo ve bireysel olarak araç kiralamaaktır.

Tureks Turizm'in sermayesi 26 Şubat 2021 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karar ile, mevcut A Grubu, B Grubu, C Grubu ve D Grubu hisse sahiplerinin tamamının yeni hisse alma hakları kısıtlanarak, 8.000.000 Türk Lirası artırılarak 100.000.000 TL'den 108.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Sermaye artışı nedeniyle



TACİRLER 57
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KILIR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270907 / Şirket Sic. No: 270907 / Mers: 08170012700000000000
Tic. Sic. No: 270907 / Şirket Sic. No: 270907 / Mers: 08170012700000000000

ihraç edilecek 8.000.000 TL nominal değerdeki D Grubu 8.000.000 adet hisse ile Kiler Holding A.Ş.'nin sahip olduğu D Grubu 6.162.500 TL nominal değerdeki 6.162.500 adet hisse, Atilla Ersan'ın sahip olduğu 2.537.500 TL nominal değerdeki D Grubu 2.537.500 adet hisse, Nazif Ersan'ın sahip olduğu 1.812.500 TL nominal değerdeki D Grubu 1.812.500 adet hisse, Engin Ersan'ın sahip olduğu 1.812.500 TL nominal değerdeki D Grubu 1.812.500 adet hisse ve Celal Kalkan'ın sahip olduğu 2.175.000 TL nominal değerdeki D Grubu 2.175.000 adet hisselerin halka arz edilmesine karar verilmiştir. Hisselerin halka arzı, Borsa tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilen 18 Mart 2021 tarihli yazısı ve SPK'nın 25 Mart 2021 tarihli onayı ile, 1 Nisan 2021 ve 2 Nisan 2021 tarihlerinde "Borsada Satış – Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış" yöntemi ile BİST Birincil Piyasa'da gerçekleştirilmiştir. Halka arz sonrasında hisseler BIST Ana Pazar'da işlem görmeye başlamıştır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Kiler Holding toplamda %33,65 oranında paya sahiptir.

Gülkar Enerji Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi

Gülkar 04.06.1992 TTK hükümlerine göre İstanbul'da kurulmuştur. Gülkar'ın ana faaliyet konusu enerji üretimi olup, bu bağlı ortaklığın hisseleri üzerinde 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Kiler Holding %80 pay oranına sahiptir. Aralık 2021 dönemi içinde ilgili bağlı ortaklığın hisseleri devrolmuş ve bu şirket üzerindeki Kiler Holding'in ortaklık payı 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır.

Klr Elektrik Enerjisi Toptan Satış Anonim Şirketi

KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş. ("KLR Elektrik") 10.05.2011 tarihinde TTK hükümlerine göre İstanbul'da kurulmuştur. KLR Elektrik ana faaliyet konusu elektrik enerjisi kapasitesinin doğrudan tüketicilere perakende ve toptan satışlarıdır. Kiler Holding %80 pay oranına sahiptir. Şirket'in 20/10/2021 tarih ve ETS/3465-11/2104 sayılı, 20 yıllık kullanım hakkı veren, elektrik enerjisi tedarik lisansı bulunmaktadır.

Bist Enerji Üretim Anonim Şirketi

Bist Enerji Üretim A.Ş. ("Bist Enerji") 10.01.2013 tarihinde TTK hükümlerine göre İstanbul'da kurulmuştur. Bist Enerji'nin ana faaliyet konusu enerji üretimidir. 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, Kiler Holding %80 pay oranına sahiptir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, bu şirket üzerindeki Kiler Holding'in ortaklık payı bulunmamaktadır.

KLR Savunma Sistemleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi

K Dizayn İnşaat Taahhüt Madencilik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. 12.02.2008 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirket ünvanı 14.02.2017 tarihinde KLR Savunma Sistemleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. olarak, ana faaliyet konusu ise savunma ve güvenlik sistemleri işlerini yapmak olarak değiştirilmiştir. 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, Kiler Holding %51 pay oranına sahiptir. 26.11.2021 tarihinde tescil süreci tamamlanan KLR Savunma genel kurul toplantısında onaylanan hisse devri kararı uyarınca, bağlı ortaklık üzerinde hem Kiler Holding'in hem de Biskon'un sahip olduğu hisselerin devri gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, bu şirket üzerindeki Kiler Holding'in ortaklık payı bulunmamaktadır.

İntaş Maden Yatırımları Ticaret Ltd Şti.

22 Aralık 2015 tarihinde ünvanı İntaş Maden Yatırımları Ticaret Ltd Şti. olarak, mevcut ana sözleşmesi ile birlikte değiştirilmiştir. Enerji yatırımları kapsamında madencilik ve maden yatırımları alanında araştırma, işletme, çıkartma ve piyasada maden alımı ve satımı faaliyetleri, İntaş'ın ana faaliyet konuları arasına girmektedir. İntaş payları 2020 yılında Kiler Holding'in bağlı ortaklığı Denge Reklam tarafından alınarak, dolaylı olarak Kiler Holding'in bağlı ortaklığına geçmiştir.



TAZİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

olarak Kiler Holding bu şirketin sermayesi üzerinde %60 paya sahip olmuştur. Aralık 2021 dönemi içinde ilgili bağlı ortaklığın hisseleri devrolmuş ve bu şirket üzerindeki Kiler Holding'in ortaklık payı 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır.

DTM Enerji Yatırımları Adi Ortaklığı

DTM Enerji Yatırımları Adi Ortaklığı ("DTM"), mal ve malzeme temini amacıyla 23 Ocak 2020 tarihinde kurulmuştur. DTM'nin payları, Grup'un bağlı ortaklığı Biskon Yapı A.Ş. ve Çalık Enerji ve Ticaret A.Ş. şirketlerine aittir. DTM, ağırlıklı olarak Doğu Aras Elektrik Dağıtım AŞ ile imzalamış olduğu sözleşme kapsamında, malzeme alımı ve çeşitli hizmet tedarikleri sağlamaktadır.

PKN Enerji Yatırımları Adi Ortaklığı

PKN Enerji Yatırımları Adi Ortaklığı ("PKN"), mal ve malzeme temini amacıyla 23 Ocak 2020 tarihinde kurulmuştur. PKN'nin payları, Grup'un bağlı ortaklıkları Denge Reklam, Biskon Yapı A.Ş. ve Çalık Enerji ve Ticaret A.Ş. şirketlerine aittir. PKN, ağırlıklı olarak Doğu Aras Perakende A.Ş. ile imzalamış olduğu sözleşme kapsamında, malzeme alımı ve çeşitli hizmet tedarikleri sağlamaktadır.

Kütahya Şeker Fabrikası Anonim Şirketi (Kütahya Şeker)

Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş. 28.05.1993 tarihinde kurulmuş olup, ana faaliyet konusu tarım, hayvancılık ve gıda malları üretimidir.

Şirket'in paylarının halka arzı tamamlanmış olup, sermayesini temsil eden 46.000.000 TL nominal değerli payları Kotasyon Yönergesi'nin 8. maddesi çerçevesinde kota alınmıştır. Halka arza edilen 9.368.780 TL nominal değerli paylar 08.07.2021 tarihinden itibaren işlem görmeye başlamıştır. Bu kapsamda Şirket paylarının %20,38'i halka arz edilmiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Kiler Holding toplamda %28,47 paya sahiptir.

Nuve Elektrik Üretim Anonim Şirketi

Nuve Elektrik Üretim Anonim Şirketi 13.06.2008 tarihinde kurulmuş olup, ana faaliyet konusu elektrik üretimidir.

Bağcı Meyve Sebze Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

Bağcı Meyve Sebze Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Bağcı) 15.09.2004 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirketin ana faaliyet konusu toptan ve perakende sebze ve meyve ticareti yapmaktır. 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, Kiler Holding'in şirketin payları üzerinde doğrudan pay oranına sahip olmamakla birlikte, dolaylı olarak kontrol ve etkinlik gücü bulunmaktadır. 24.11.2021 tarihinde tescil süreci tamamlanan genel kurul toplantısında onaylanan hisse devri kararı uyarınca, bağlı ortaklık üzerinde Kiler Holding'in dolaylı olarak sahip olduğu hisselerin devri gerçekleştirilmiştir. Bu hisse devri ile birlikte, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Kiler Holding'in bu şirket üzerindeki ortaklık payı bulunmamaktadır.



T.A.C.İ.R.L.E.R.
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

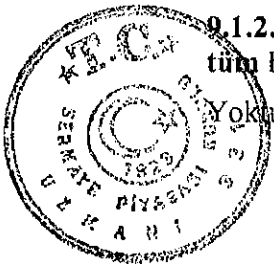
Sanatçı
Kiler Holding A.Ş. Yatırım Menkul Değerleri A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Tarih: 31.12.2021. Sayı: 17250/0012. Ziraat Bankası A.Ş. Şube No: 17250/0012.

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

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

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

Yoktur.



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature]

ŞİRKETİN SAHİBİ OLARAK İMZA YAPILMIŞTIR.
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu Kayıtlı Yatırım Menkul Değerleri Kurumu
Tic. Sic. No: 274945 / Şişli / İstanbul / T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
Tic. Sic. No: 274945 / Şişli / İstanbul / T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
Tic. Sic. No: 274945 / Şişli / İstanbul / T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı

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

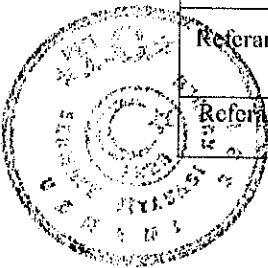
Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın / Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
İstanbul Sapphire Rezidans	İpotek	Albaraka Türk	Proje Finansmanı	2019	30.000.000 TL
Esenyurt Lojistik Merkezi	İpotek	Albaraka Türk	Proje Finansmanı	2020	150.000.000 TL
Esenyurt Lojistik Merkezi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

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

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

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

Yatırımlar	Edinildiği Yıl	Sınıflandırılması	Ekspertiz Raporu Tarih ve Nosu	Ekspertiz Değeri (TL)
İstanbul Sapphire Rezidans	2011	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	07.01.2022 - KLRGY-2021-00002	104.387.000
Esenyurt Lojistik Merkezi	2009	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	31.12.2021 - KLGYO-2110048	588.814.000
Zonguldak AVM	2017	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	07.01.2022 - KLRGY-2021-00008	161.862.000
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	2007	Stoklar	07.01.2022 - KLRGY-2021-00006	2.545.000
Referans Kartal Towers Projesi	2016	Stoklar	31.12.2021 - KLGYO-2110046	171.145.260
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	2015	Stoklar	31.12.2021 - KLGYO-2110045	3.114.000
Muğla İli Marmaris İlçesi Arsa	2020	Stoklar	31.12.2021 - KLGYO-2110051	65.240.000
Beylikdüzü Kavaklı Arsası	2009	Stoklar	07.01.2022 - KLRGY-2021-00003	57.212.000
Referans Kartal Loca Projesi	2015	Stoklar	31.12.2021 - KLGYO-2110047	270.753.000
Referans Bahçeşehir Projesi	2016	Stoklar	07.01.2022 - KLRGY-2021-00007	200.930.000



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature and stamp]

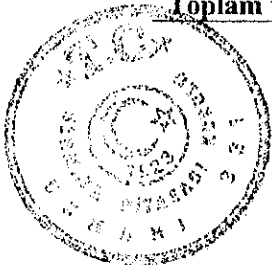
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

(Rakamlar Bin TL olarak sunulmuştur)

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



TADİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature]

KAYNAKLAR	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021
Kısa vadeli yükümlülükler				
Kısa vadeli borçlanmalar				
- Banka kredileri kısa	93.882	1.731	--	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları				
- Banka kredileri kısa-uzun	206.711	73.445	32.298	25.295
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar kısa	1.211	250	2.180	2.271
Ticari borçlar				
- İlişkili taraflara ticari borçlar	271	11.294	26.689	5.086
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	12.106	24.561	37.455	33.561
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	378	372	599	1.527
Diğer borçlar				
- İlişkili taraflara diğer borçlar kısa	--	578	677	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar kısa	484	649	1.518	4.776
Ertelenmiş gelirler				
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler kısa	318.667	465.182	502.291	856.372
Kısa vadeli karşılıklar				
- İzin karşılıkları	--	--	67	180
Diğer kısa vadeli yükümlülükler				
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	282	268	253	--
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	633.992	578.330	604.027	929.068
Uzun vadeli yükümlülükler				
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları				
- Banka kredileri uzun	368.953	87.694	18.883	9.135
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar uzun				153
Uzun vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar uzun	--	400	356	527
- Diğer karşılıklar uzun	311	--	14.161	14.221
Ertelenmiş gelirler				
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	6.544	10.893	--	--
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	375.808	98.987	33.400	24.036
Özkaynaklar				
Ödenmiş sermaye	124.000	124.000	620.000	620.000
Hisse senedi ihraç primleri	126.511	126.511	128.601	128.601
-Tanımlanmış fayda planı yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	(19)	(77)	(128)	(205)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18.093	18.093	18.093	18.093
Geçmiş yıllar zararları	764.452	908.683	461.045	448.135
Net dönem karı / (zararı)	144.231	(447.638)	(12.910)	33.458
Toplam özkaynaklar	1.177.268	729.572	1.214.701	1.248.082
Toplam kaynaklar	2.187.068	1.406.889	1.852.128	2.201.186



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

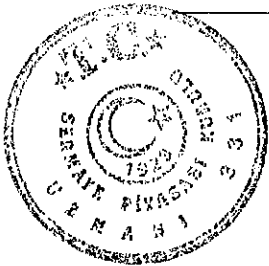
("Bin TL")	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları				
Banka kredileri				
- Türk Lirası	120.759	47.972	32.298	25.295
- ABD Doları	85.518	24.403	--	--
- Avro	434	1.070	--	--
Finansal kiralama borçları				
- Türk Lirası	1.211	250	2.180	2.271
- ABD Doları	--	--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

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

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

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

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



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Caddesi No: 11 Kat: 11
10132 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 / Mers. No: 08170012700000000000
Vergi No: 3450000000000000 / Şirket Sic. No: 270900
Zarflı Posta Adresi: 34398, İstanbul

Özkaynaklar:

2018 yılında 1.177 milyon TL, 2019 yılında 729,6 milyon TL, 2020 yılında 1.214,7 milyon TL ve 2021 yılı altı aylık dönemde 1.248 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynaklardaki gerilemede 2019 yılında özellikle Sapphire AVM ve Sapphire Rezidans kaynaklı satışların maliyeti kaleminde meydana gelen artış nedenli olarak 447,6 milyon TL net dönem zararının elde edilmiş olmasının önemli bir etkisi bulunmaktadır. Şirket özkaynak toplamının 2019 yılındaki sert düşüşü 2019 yılı dönem zararından kaynaklanmış olup, 2020 yılında yapılan sermaye artırımını ile yeniden özkaynak tutarı 2019 yılından itibaren yükseliş eğilimine geçmiştir.

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

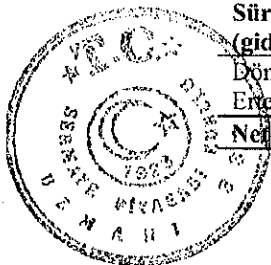
Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kaleminde 2020 yıl sonu sermaye artışı ile birlikte, nakit oran önceki yıllara göre ciddi artış göstermiş, ancak daha sonra vadesi 3 aydan uzun olacak şekilde bağlanan yatırım tutarları nedeniyle nakit oran düşüş göstermiş gibi gözükmektedir. Finansal yatırımlarda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

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

(Rakamlar Bin TL olarak sunulmuştur)

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



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

(Handwritten signature and stamp)

Paybaşına kazanç	1,16	(3,61)	(0,02)	(0,04)	0,05
------------------	------	--------	--------	--------	------

Şirket'in hasılatı 2018 yılında 101,4 milyon TL, 2019 yılında 747,3 milyon TL ve 2020 yılında 269 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılı altı aylık dönemde 2020 yılının aynı dönemine göre %57 azalışla 71 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. TMS uyarınca, gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kar veya zarar tablosuna kaydedilebilmektedir. Bu nedenle, Proje teslimleri ve tapu devirleri henüz tamamlanmayan Bahçeşehir (TMS uyarınca 2022 ilk yarısında gelir yazılabilmesi öngörülmektedir) ve Başakşehir projelerinde müşterilerden yapılan tahsilatlar, henüz hasılat kriterini karşılamadığı için etkisini takip eden dönemlerde gösterecektir. Benzer şekilde Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara-4) kapsamında başlanan teslimat ve tapu devirlerine ilişkin hasılat karşılığı arsa satış geliri kayıtlara 30 Eylül 2021 tarihli finansal tablolarda alınmıştır.

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

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

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

Şirket'in satışlarının maliyeti ise 2018 yılında 73,4 milyon TL iken 2019 yılında 2018 yılına göre %1.303 artışla 1.030 milyon TL'ye yükselmiştir. 2020 yılında ise 217 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 yılı altı aylık dönemde ise satışların maliyeti 2019 yılının aynı dönemine göre %73 azalışla 50,9 milyon TL olmuştur. 2019 yılında satışların maliyetinin %1.303 yükselişinde 693,8 milyon TL olan Sapphire AVM'ye ait satış maliyeti ile 290,7 milyon TL olan Sapphire Rezidansa ait satış maliyetinin önemli bir etkisi bulunmaktadır.

Şirket'in döviz kurundaki ve faiz oranlarındaki yükselişe bağlı olarak faiz giderlerinde meydana gelen yükseliş nedeniyle finansman giderleri 2018 yılına göre %73 artışla 2019 yılında 304,8 milyon TL olmuştur. Şirket, 2020 yılı ikinci yarısında yapılan sermaye artışı ile birlikte hedeflediği güçlü özkaynak politikası doğrultusunda vadesi gelen kredilerini kapatmayı tercih ederek, finansal borçlarını 2020 yılı ve 2021 altıncı ay sonu itibarıyla önemli ölçüde azaltmıştır. Bu politikanın da Şirket'in finansman giderlerine olumlu katkısı olmuştur.

2018 yılında Şirket'in net satışlarının diğer dönemlere kıyasla daha düşük seviyede gerçekleşmesinde, 2018 yılı Mart ayından itibaren ülke ekonomisinde yaşanmaya başlanan ekonomik durgunluk, döviz kurlarında gözlenen önemli oranda sıçrama, döviz kurlarındaki yükseliş ve faizlerde meydana gelen artışlar sonucu inşaat sektöründe talebin azalmasıyla yeni inşaat yatırımlarının azalması ve arsa/gayrimenkul değerlerinin düşmesi etkili olmuştur.

Finansal raporlarda 944 milyon TL ekspertiz değeri ile yer alan İstanbul Sapphire ve Ankara Dışkapı'da bulunan gayrimenkullerin muhtelif bankalara varlık borç takas/mahsup işlemiyle kredi borçlarına karşılık belirli iskonto oranı ile 619 milyon TL'ye satışı, 2019 yılında elde edilen 447,6 milyon TL net dönem zararının en önemli nedenleri arasındadır.

2021 yılı ilk altı ayında ise Şirket'in net karında özellikle nakit ve nakit benzerleri ile finansal yatırımlarındaki varlıklarında elde edilen kar paylarının önemli etkisi olmuştur.



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

(Handwritten signature and stamp)

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

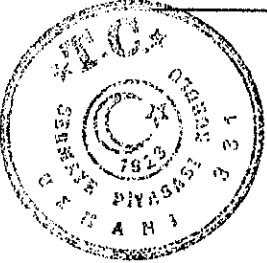
Net Satışlar (TL)	12/2018	%	12/2019	%	12/2020	%	06/2021	%
Satışlar								
Projelerden satışlar	77.246.261	76,18	722.596.513	96,69	247.925.770	92,15	61.290.000	85,31
Kira Gelirleri								
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira gelirleri	23.929.260	23,60	24.499.487	3,28	19.450.230	7,23	10.402.000	14,48
Diğer Gelirler	222.507	0,22	203.000	0,03	1.658.000	0,62	149.000	0,21
Toplam	101.398.028	100,00	747.299.000	100,00	269.034.000	100,00	71.841.000	100,00

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

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

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

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



TACİRLEN
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TACİRLEN
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 274983
Tic. Sicil No: 274983
Mers: 08170012749830000000
E-posta: info@tacirlen.com.tr
www.tacirlen.com.tr

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

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

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

2019 yılında ise, TCMB'nin faiz indirim adımları, kamu bankaları öncülüğünde devreye alınan kampanyalar ile iyileşen finansman koşulları ve KDV ve tapu harçlarında yapılan indirimler, inşaat sektöründe talebi ve yatırımları olumlu yönde etkilemiştir. Döviz kurlarında etkili olan ılımlı seyir ve faiz oranlarındaki düşüş eğiliminin desteğiyle hem konut talebinde hem de arsa/gayrimenkul değerlerinde yaşanan artış sonucu ve Şirket'in bankalar nezdindeki kredi bakiyesinin Sapphire AVM/Rezidans ve Ankara Dışkapı'da sahip olduğu gayrimenkulleri kullanarak varlık borç takas/mahsup işlemiyle önemli ölçüde kapatılması sonucunda 2019 yılında Şirket'in hasılatı yüzde 637 artış kaydetmiştir. Bu çerçevede, 2019 yılında satışların maliyeti Sapphire AVM ve Sapphire Rezidans'ta bulunan gayrimenkullerin varlık borç takas/mahsup işlemiyle satışı kaynaklı olarak 1.303 yükseliş kaydetmiştir.

Şirket'in 2018, 2019, 2020 yılları ile 2021 yılının ilk altı ayına ait ticari faaliyetlerinden sağladığı kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır.

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

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Borçluluk Durumu (Bin TL)	2018/12	2019/12	2020/12	2021/06
Kısa vadeli yükümlülükler	633.992	578.330	604.027	929.068
Garantili	--	--	--	--
Teminatlı	301.804	75.426	34.478	27.566
Garantisiz/Teminatsız	332.188	502.904	569.549	901.502
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	375.808	98.987	33.400	24.036
Garantili	--	--	--	--
Teminatlı	368.953	87.694	18.883	9.288
Garantisiz/Teminatsız	6.855	11.293	14.517	14.748
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	1.009.800	677.317	637.427	953.104
Özkaynaklar	1.177.268	729.572	1.214.701	1.248.082
Öçenmiş sermaye	124.000	124.000	620.000	620.000
Hisse senedi ihraç primleri	126.511	126.511	138.601	128.601
- Tanımlanmış fayda planı yeniden ölçüm	(19)	(73)	(28)	(28)



İBRAHİM KARLAK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İBRAHİM KARLAK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirketin Finansal Durumu ve Riskleri
12.06.2021
Tel: 0312 455 76 31 70 31 71 31 72 31 73 31 74 31 75 31 76 31 77 31 78 31 79 31 80
Bul: Nispetiye/Beşiktaş/İstanbul/34398
Ziraatçı: 2003 178

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

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

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

Konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.641 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

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

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

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

İstanbul ofis pazarının önümüzdeki yıllarda aşağıdaki hususlar çerçevesinde şekillenmesi beklenmektedir

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

GYODER: Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3. Çeyrek Raporu – Sayı: 26



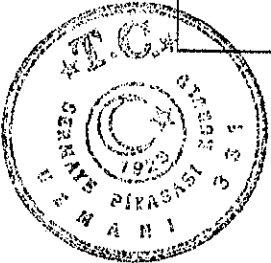
GYODER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GYODER
ATILGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2021/100
TARİHİ: 02.09.2021
SAYI: 100/2021
E-Posta: info@gyoder.com.tr
Web: www.gyoder.com.tr

14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Nahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkanı	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyetevleri Mahallesi, No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkanı	6 Ay / 2,5 Yıl	708.606,83	0,11
Vahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyetevleri Mahallesi, No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	6 Ay / 2,5 Yıl	708.571,40	0,11
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Üyesi	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyetevleri Mahallesi, No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi	6 Ay / 2,5 Yıl	708.571,40	0,11
Kiler Holding A.Ş. (Temsilen Sezai Şaklaroğlu)	Yönetim Kurulu Üyesi	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyetevleri Mahallesi, No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	-	6 Ay / 2,5 Yıl	-	-
Mustafa Kulu	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyetevleri Mahallesi, No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız	6 Ay / 2,5 Yıl	-	-
Mehmet Ballıbaba	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyetevleri Mahallesi, No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	-	6 Ay / 2,5 Yıl	-	-



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler, Kat: 7, No: 100/101, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 274900, Mersis No: 08020015124500001
Tic. Sic. No: 274900, Mersis No: 08020015124500001

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Gökhan Yıldız	Genel Müdür	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyetevleri Mahallesi, No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	-	-	-
Murat Kısaalioglu	Proje Geliştirme ve Tasarım Koordinatörü	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyetevleri Mahallesi, No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	Proje Geliştirme ve Tasarım Koordinatörü	-	-
Doğan Tolga Özdemir	İş Geliştirme Müdürü	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyetevleri Mahallesi, No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	İş Geliştirme Müdürü	-	-
Ahmet İmir	Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyetevleri Mahallesi, No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	-	-	-

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

İhraççı son beş yıl içinde kurulmamıştır.

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

İhraççı son beş yıl içinde kurulmamıştır. Yönetim Kurulu Başkanı Nahit Kiler, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Vahit Kiler ve Yönetim Kurulu Üyesi Ümit Kiler kardeştir.

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

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

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



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

(Handwritten signature and stamp)

MUSTAFA KULU -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

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

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

MEHMET BALLIBABA -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

30.06.2021 tarihinde 3 yıl süre ile ve 3.yılım 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 şirketlerinde CFO'luk görevi ile İcra Kurulu ve Komite Üyeliğini daha önceden yürütmüş olan Ballıbaba, 2016 yılından itibaren kurucu ortağı olduğu Vosis Ltd. bünyesinde danışmanlık hizmeti vermektedir. İyi derecede İngilizce bilen Ballıbaba, evlidir ve iki çocuk babasıdır.

GÖKHAN YILDIZ - GENEL MÜDÜR

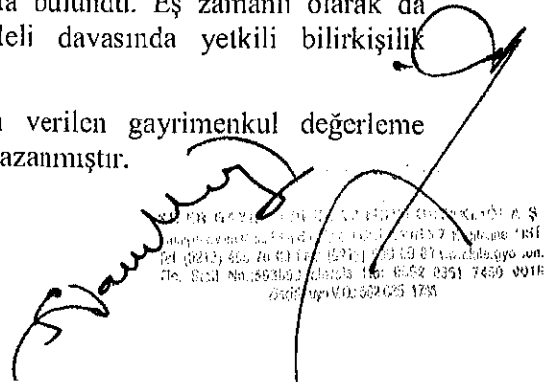
1997 yılında başladığı İstanbul Teknik Üniversitesi'nde inşaat mühendisliği öğrenimi gördüğü süre içerisinde Üniversite Öğrenci Konseyi Başkanlığı, Avrupa İnşaat Mühendisliği Öğrencileri Birliği (IACES) Birinci Başkan Yardımcılığı görevlerinde bulundu ve Amerika Birleşik Devletleri İnşaat Mühendisleri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

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

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

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

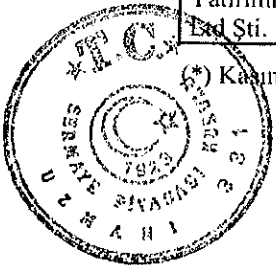
2013 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı sınavlarını kazanarak lisans almaya hak kazanmıştır.



NAHİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKANI

Firma	Grup İçi/Dışı	Görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyelüğünün veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Kiler Holding A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	213.469.934,67	32,84
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	45.000.000,00	15
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	708.606,83	0,11
KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	100.000,00	5
Gülkar Enerji Üretim ve Tic. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir (*)	415.000,00	5
Nuvc Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	1.050.000,00	7
Bist Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir (*)	862.000,00	5
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşl. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmektedir	-	-
Bağcı Sebze Meyve Tar.Ür.Su Ür. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmektedir (*)	44.333,33	2,53
Denge Reklam San ve Tic. Ltd Şti	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	1.560.000,00	20
Kbc Gıda San ve Tic. Ltd İhs	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	966.355,00	28,85
Klr Savunma Hizmetleri San. Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	İntaş Maden Yatırımları Tic. Ltd Şti. Temsilen Şirket Müdürü	Devam Etmektedir	-	-
Klr İnşaat Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Müdürler Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	3.333.400,00	33,33
Lila Turizm Ticaret Ve İnşaat Ltd.Şti.	Grup İçi	KLR İnşaat'ı Temsilen Yetkili - Müdürler Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	-	-
Beyaz Çınar Yapı İnş. Eml. Yön.Hiz.Ltd.Şti.	Grup İçi	Kiler Holding'i Temsilen Yetkili	Devam Etmektedir	-	-
İntaş Maden Yatırımları Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Şirket Müdürü	Devam Etmektedir	350.000,00	33,33

(*) Kasım 2021 tarihi itibarıyla ortaklığı sona ermiştir.



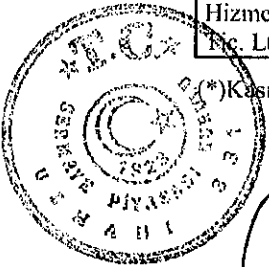
NAHİT KİLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

NAHİT KİLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2021/11
Tarih: 15.11.2021
İstanbul, Türkiye

VAHİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI

Firma	Grup İçi/Dışı	Görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Kütahya Şeker Fabrikaları A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	45.000.000,00	17
Gülkar Enerji Üretim ve Tic. A.Ş.	Grup İçi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir (*)	415.000,00	5
Nuve Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	150.000,00	1
KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Grup İçi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	100.000,00	5
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşl. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	-	-
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmektedir	708.571,40	0,11
Kiler Holding A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmektedir	213.469.934,67	32,84
Bist Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir (*)	862.000,00	5
Bağcı Sebze Meyve Tar.Ür.Su Ür.A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir (*)	44.333,34	2,53
Kbc Gıda San ve Tic. Ltd	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	966.355,00	28,85
Kiler Alışveriş Hizm. Gıda San.Ltd. Şti	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	5.000.000,00	50
Relaks Sağlık Hizmetleri A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	625.000,00	50
Klr İnşaat Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	3.333.300,00	33,33
İntaş Maden Yatırımları Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Ortak	Devam Etmektedir	350.000,00	33,33
Klr Savunma Hizmetleri San. Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Şirket Müdürü	Devam Etmektedir	-	-

(*)Kasım 2021 tarihi itibariyle ortaklığı sona ermiştir.



KİLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

(Handwritten signature and stamp)

ÜMİT KİLER -YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Firma	Grup İçi/Dışı	Görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyelüğünün veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Bağcı Sebze Meyve Tar.Ür.Su Ür.H.A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir (*)	44.333,33	2,53
Aras Elektrik Dağıtım A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmektedir	45.000.000,00	15
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	708.571,40	0,11
Denge Reklam San ve Tic. Ltd Şti	Grup İçi	Müdürler Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	1.560.000,00	20
Kbc Gıda San ve Tic. Ltd İhs	Grup İçi	Müdürler Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	1.417.290,00	42,31
Kütahya Şeker Fabrikaları A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmektedir	690.000,00	1,5
Klr İnşaat Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	3.333.300,00	33,33
Lila Turizm Ticaret Ve İnşaat Ltd.Şti.	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	2.000,00	1
Klr Savunma Hizm. San. ve Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	müdürler kurulu başkanı	Devam Etmektedir	-	-
İntaş Maden Yatırımları Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Ortak	Devam Etmektedir	350.000,00	33,33
Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş	Grup İçi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmektedir	-	-

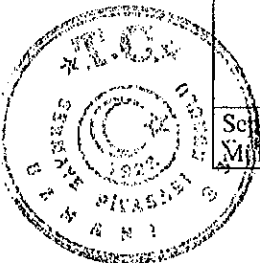
(*)Kasım 2021 tarihi itibariyle ortaklığı sona ermiştir.

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

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

MUSTAFA KULU -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Firma	Grup İçi/Dışı	Görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyelüğünün veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Seçiya Mimarlık Müh.Ltd Şti	Grup Dışı	Kurucu Ortak	Devam Etmektedir	20.000	0,01



DACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MEHMET BALLIBABA -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

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

GÖKHAN YILDIZ – GENEL MÜDÜR

Firma	Grup İçi/Dışı	Görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
SASRA Gıda Turizm İnş. S.T. A.Ş.	Grup Dışı	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	-	80
Ayyıldız Tasarım İnş. Yatırım A.Ş.	Grup Dışı	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	-	100

AHMET İMİR – MALİ İŞLER VE YATIRIMCI İLİŞKİLERİ MÜDÜRÜ

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

Ancak, Şirket'in SPK'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 27. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen nitelikleri taşıyan ortağı Kiler Holding tarafından, aynı fıkra hükümlerine aykırı olarak Şirket paylarının borsada satışına ilişkin pay satış bilgi formu düzenlenip SPK'nca onaylı pay satış bilgi formu kamuya açıklanmadan 13.08.2020 ve 14.08.2020 tarihli satışlar sonrasında 17.08.2020 tarihinde gerçekleştirilen satış işlemleri ile birlikte toplam satışların Şirket sermayesinin %10'unu aşmasına ilişkin olarak Pay



TACİR İMİR
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Tebliğî'nin 27. maddesine aykırı fiili nedeniyle, SPK'nın 11.02.2021 tarih ve 7/196 sayılı kararı ile Kiler Holding hakkında 587.514,50 TL idari para cezası uygulanmasına karar verilmiştir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

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

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

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

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



TAYİN
YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

85

KILER HOLDING MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Emir, Alın ve Satış İşleri (Menkul Değerler) Bölümü
Tel: +90 312 406 70 01 Fx: +90 312 406 70 05 www.kilerholding.com.tr
Sicil No: 362969 Kuruluş No: 3651 7450 0019
Zirve Plaza V.D. No: 103 105

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

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

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

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

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

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

- Denetim Komitesi

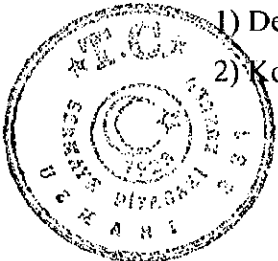
Denetimden sorumlu komite şirketin 08.03.2011 tarih ve 36 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir. 2 üyeden oluşan komite üyeleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

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

Denetim Komitesi 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.



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

(Handwritten signature and stamp)

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.

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

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

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

b) Görev Alanları

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

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

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



TACİRLEK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ BAŞKANI
Mehmet Ballıbaba
TACİRLEK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 274999 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sicil No: 274999 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sicil No: 274999 / Şişli / İstanbul / Türkiye

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.

- Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık
Mustafa Kulu	Başkan	Bağımsız
Sezai Şaklaroğlu (Kiler Holding A.Ş. temsilen)	Üye	Bağımsız Üye Değil

Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

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

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

b) Görev Alanları



FAZİLER⁸⁸
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FAZİLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sicil No: 270900 / Mersis No: 0852 0051 7480 0015
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

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

Şirket'in maruz kaldığı başlıca riskler;

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

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

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

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

SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde Şirket, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması kapsamında 3. grupta yer almaktadır. Şirket, Kurul tarafından belirlenen Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan 3. grup şirketlerin zorunlu olarak uygulaması gereken Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum sağlamaktadır.

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

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

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

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

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

Yatırımcı İlişkileri biriminin başlıca görevleri aşağıdaki gibidir;



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signature and stamp]

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

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi: Ahmet İmir

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

Öğrenim Durumu: Üniversite

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

Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı Lisans No: 700481

İletişim:

Eposta: yi@kilergyo.com

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

Telefon: +90 (212) 456 70 00

Faks: +90 (212) 690 00 00

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

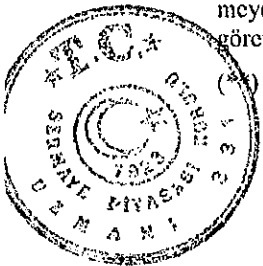
17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

Dönem sonu itibariyle çalışan personel sayısı aşağıdaki tablodaki gibidir.

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

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

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



İACİLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KilerGYO
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Kurum No: 31991-K7
Tic. Sic. No: 272072 / Şirket Sicil No: 272072
Tic. Sicil No: 272072 / Şirket Sicil No: 272072
Tic. Sicil No: 272072 / Şirket Sicil No: 272072

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

18. ANA PAY SAHIPLERİ

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

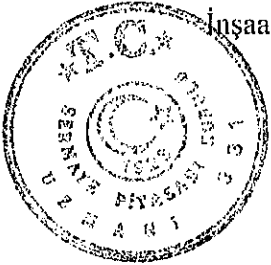
Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	30.06.2021 (**)		Son Durum İtibarıyla (*)	
Ticaret Unvanı/	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Adı Soyadı				
Kiler Holding A.Ş.	329.974.283,19	53	331.974.283,19	53,54
Diğer	290.025.716,81	47	288.025.716,81	46,46
TOPLAM	620.000.000,00	100	620.000.000,00	100,00

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

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

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

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



TACİRLEH
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KILER B. YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan Kayıtlı ve Lisanslı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 27679 / Ş. Sic. No: 27679 / Mersis No: 083200174500017
Tic. Sic. No: 27679 / Mersis No: 083200174500017
Tic. Sic. No: 27679 / Mersis No: 083200174500017

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

Kiler Holding A.Ş. 45.000.000 Adet A Grubu imtiyazlı pay sahibidir. Şirket esas sözleşmesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 2/3'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Şirket Genel Kurulu tarafından seçilmekte olup, A ve B grubu paylarda farklı oy hakkı bulunmamaktadır.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oran (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu Aday Gösterme	1	45.000.000	7,25
B	Hamiline	Yoktur	1	575.000.000	92,75
			TOPLAM	620.000.000	100,00

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

Şirket'in yönetim hakimiyeti Kiler Holding A.Ş.'ye ait olup, tamamı Kiler Holding A.Ş.'ye ait olan A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 2/3'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Şirket Genel Kurulu tarafından seçilmektedir. Kiler Holding A.Ş.'nin Şirketteki yönetim hakimiyetinin kaynağı sahip olduğu A grubu paylar ile Şirket sermayesinde sahip olduğu toplam pay oranıdır. Türk Ticaret Kanunu Hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Şirketimiz Yönetim Kurulunda 2 adet bağımsız yönetim kurulu üyesi yer almaktadır.

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

Yoktur.

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

Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortak bulunmamakla birlikte, dolaylı olarak ortak olan ve aynı zamanda Şirket. Yönetim Kurulu Başkanı olan Nahit Kiler, Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Vahit Kiler ve Yönetim Kurulu Üyesi olan Ümit Kiler kardeşidir.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in ilişkili taraflar arasında yapılan işlemlerine ilişkin ayrıntılı açıklamalara, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden yayımlanan -01.01.2018-31.12.2018, 01.01.2019-31.12.2019, 01.01.2020-31.12.2020 ve 01.01.2021-30.06.2021 dönemlerini



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

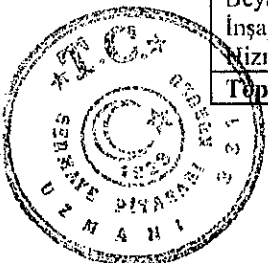
[Handwritten signature and stamp]

İlişkin Finansal Tablolardaki "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotlarda yer verilmektedir.

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Bin TL)	Bakiyenin Kaynağını Doğuran İşlemlere İlişkin Özet Bilgi	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal	Proje Maliyet Yansıtımları	39	--	2.656	--
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir	Proje Maliyet Yansıtımları	245	--	--	--
Biskon Yapı A.Ş.	Gayrimenkul Satışları	10.644	61.526	--	--
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Kütahya Sera AVM Kira Gelir Payları	--	6.357	5.097	5.197
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	Zonguldak AVM Kiralama Gelir Payları	--	4.687	7.093	7.874
Safir Çarşı Yönetim A.Ş. (*)	Diğer gelirler	5.937	--	--	--
Diğer ilişkili taraflar	Diğer gelirler	--	--	184	1.561
Toplam:		16.865	72.570	15.030	14.632

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

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



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İlişkili Taraf'lara Kısa Vadeli Ticari Borçlar (Bin TL)	Bakiyenin Kaynağını Doğuran İşlemlere İlişkin Özet Bilgi	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021
Kiler Holding A.Ş.	Genel Yönetim Giderleri ve Proje Maliyetleri	236	167	--	1.008
Biskon Yapı A.Ş.	Proje Hakediş Bedeli	18	11.077	26.689	3.956
Diğer	Genel Yönetim Gideleri	17	50	--	122
Toplam:		271	11.294	26.689	5.086

İlişkili Taraf'lardan Kısa Vadeli Diğer Borçlar (Bin TL)	Bakiyenin Kaynağını Doğuran İşlemlere İlişkin Özet Bilgi	12/2018	12/2019	12/2020	06/2021
Nahit Kiler	Finansman İşlemi	--	578	677	--
Toplam:		--	578	677	--

(* Şirket, sahibi olduğu Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin %2,5 oranındaki hisselerini 30.12.2019 tarihinde finansman yükünün azaltılması amacıyla gerçekleştirmiş olduğu gayrimenkul satışları ile birlikte finansal kuruluşlara devretmiştir.

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

	12/2018	12/2019	12/2020	06/2020	06/2021
Net Hasılat (TL)	101.398.000	747.299.000	269.034.000	115.625.000	71.841.000
Satışlar	--	94.591.000	21.368.000	2.447.000	8.227.441
Hasılat İçerisindeki Grupiçi Satışların Payı (%)	--	13	8	2	11
Ahımlar	--	16.119.000	168.143.000	3.911.915	13.173.549
Hasılat İçerisindeki Grupiçi Ahımların Payı (%)	--	2	62	3	18

20. DİĞER BİLGİLER

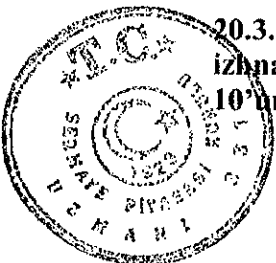
20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

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

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

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

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



SAFİR MENKUL DEĞERLER A.Ş.
94

SAFİR MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Şirket
Tic. Sic. No: 272606/00000000000000000000
Sicil No: 272606/00000000000000000000
Zararlılık Durumu: 00000000000000000000

Tarih	Fiili Dolaşımdaki Pay Sayısı	Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı (%)
31.12.2017	40.149.817,71	32,37
31.12.2018	42.777.263,09	34,49
31.12.2019	42.779.375,99	34,49
31.12.2020	288.753.226,98	46,57
30.06.2021	288.891.461,98	46,59

Sermaye aynı olarak ödenmemiştir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

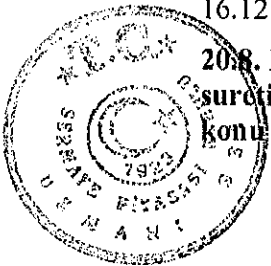
- Yeni pay alma hakları (Rüçhan Hakkı) izahnamede belirtilen esaslara uygun olarak 11.11.2020 ile 25.11.2020 tarihleri arasında 15 gün süreyle kullanma süresi içinde 494.518.967,14 TL rüçhan hakkı kullanımı olmuştur.

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

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

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

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



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

(Handwritten signature and stamp)

Şirket son 12 ay içerisinde sermaye artırımını suretiyle paylarını rüçhan hakkı kullanımını sonrasında halka arz etmiş olup, konunun detayları 20.7. nolu kısımda açıklanmıştır.

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

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

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

Diğer taraftan, 20.12.2021 tarihli Borsa duyurusu ile, Volatilite Bazlı Tedbir Sistemi (VBTS) kapsamında Şirket paylarının 21.12.2021 tarihli işlemlerden (seans başından) 20.02.2022 tarihli işlemlere (seans sonuna) kadar açığa satış ve kredili işlemlere konu edilemeyeceği kamuya duyurulmuştur.

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

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

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

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

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirket Esas Sözleşmesinin 5. maddesinde Şirket'in amacı ve faaliyet konusu belirtilmiş olup, 5. madde uyarınca Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kavilli sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.



96
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında ve Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Esas Sözleşmenin 14. maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en fazla üç yıla kadar görev yapmak üzere seçilen ve çoğunluğu icrada görevli olmayan Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz ve 6 (altı) üyeden oluşturulacak bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekil seçer.

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

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

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

Şirket Esas Sözleşmesinin 16. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de yönetim kurulunu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir. Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir. Yönetim kurulu Türk Ticaret Kanunu'nun 390. maddesi gereği üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile karar alınır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren, kararın altına ret



YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş.

gerekçesini yazarak imzalar. Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

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

Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesini sağlamak üzere Şirket'in gereksinimlerini de dikkate alarak Denetim Komitesi ile gerektiği görüldüğü takdirde yeterli sayıda sair komiteleri oluşturur. Komitelerin oluşturma kararlarında görev ve çalışma alanları işbu ana sözleşme hükümleri de dikkate alınarak etraflı olarak belirlenir. Yönetim Kurulu her zaman komitelerin görev ve çalışma alanlarını yeniden belirleyebileceği gibi üyeliklerinde de gerekli gördüğü değişiklikleri yapabilir. Komiteler bağımsız olarak çalışmalarını yürütür ve Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunur. Komitelerin Şirket işlerine ilişkin olarak icrai karar alma yetkileri yoktur; komitelerin önerdikleri hususlarda karar alma yetkisi Yönetim Kurulu'na aittir.

20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

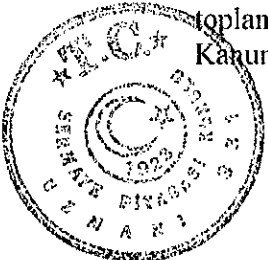
Şirket payları A grubu (nama) ve B grubu (hamiline) şeklinde ikiye ayrılmaktadır. Şirket Esas Sözleşmesinin 9. maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Şirket Esas Sözleşmesinin 8.maddesi uyarınca sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında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

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

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

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

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



FAHRETTİN
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZARFI İÇİNDEKİ GENEL KURUL YAKININDA OLAN KURULUŞUN
KURULUŞUN ADI: FAHRETTİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURULUŞUN YERİ: KURULUŞUN YERİ: KURULUŞUN YERİ: KURULUŞUN YERİ:
Tel: (0312) 450 70 00 Fax: (0312) 450 70 00 Kuruluş Yılı:
No: Sicil No: 283463 İşletme No: 283463 Kuruluş Tarihi: 15/05/2000
Kuruluş Yılı: 15/05/2000

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

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

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

Esas Sözleşmenin 26. maddesi uyarınca Genel kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler. Şirkette pay sahibi olan temsilciler kendi oylarından başka temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler. Yetki belgesinin şeklini Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde yönetim kurulu belirler. Yetki belgesinin yazılı olması şarttır. Temsilci, yetki devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla, oyu, devredeninin isteği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekaleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.

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

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

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

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

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

Yoktur.



HAZİNELER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sermaye Piyasası Kurulu
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 26983 / Mersis No: 0802 0051 7500 0017
Web sitesi: www.sermayepiyasasi.gov.tr

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

İhraççı tarafından devam eden projeler ile başlayacak olan projelere ilişkin yapılan sözleşmeler hakkındaki bilgiye 6.2.3. nolu bölümde yer verilmiştir.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

İhraççının, Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.06.2021 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar 31.12.2018 tarihli finansal tablolar için Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş., 31.12.2019 tarihli finansal tablolar için Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş., 31.12.2020 tarihli finansal tablolar için Eren Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. ve 30.06.2021 tarihli finansal tablolar için Eren Bağımsız Denetim A.Ş., tarafından denetlenmiş ve 31.12.2018'de sınırlı olumlu (şartlı), 31.12.2019'da olumlu, 31.12.2020'de olumlu ve 30.06.2021'de olumlu görüş içeren bağımsız denetim raporları hazırlanmış olup, bu raporlara ve ilgili finansal tablolara İhraççının (www.kilergyo.com) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun (www.kap.org.tr) internet sitelerinden ulaşılabilir.

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

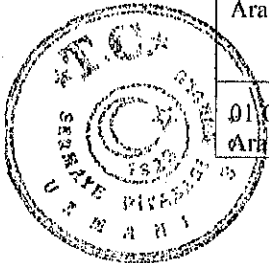
31.12.2019 dönemine ait finansal tablolar ve ilgili bağımsız denetim raporu 02.03.2020 tarihinde,

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

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

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

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



TAKİRİLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

100

ATILAN...
Sicil No: 302586 / Şirket No: 0142 / 0351 7650 001
2023/01/02/000 1745

	Müşavirlik A.Ş.		
01 Ocak – 31 Aralık 2020	Eren Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Aykut Halit	Olumlu
01 Ocak – 30 Haziran 2021	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Aykut Halit	Olumlu

31.12.2018'de Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin Sınırlı olumlu (şartlı) görüşüne ilişkin dayanağına aşağıda yer verilmiştir.

“Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

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

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

2017 ve 2018 yıllarında Güreli Yeminli Mali Müşavirlik Ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin verdiği bağımsız denetim hizmeti 2019 yılında Engin Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.'den alınmıştır.

Oluşan bu değişimin nedeni Güreli Yeminli Mali Müşavirlik Ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin denetim hizmeti için uyguladığı ücrete göre Engin Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.'nin bağımsız denetim hizmeti ücretinin daha avantajlı olmasıdır.

2019 yıl sonu finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Engin Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. ve 30.06.2020 finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan EREN Bağımsız Denetim Ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. aynı çatı altında hizmet vermekte olup 2020 yılı itibariyle EREN Bağımsız Denetim Ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'den bağımsız denetim hizmeti alınmıştır.

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

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



TAZİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

101

EREN BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, 15. Cadde, Kat: 11, Beşiktaş/İST.
Tel: (0212) 455 70 02 Fax: (0212) 455 70 03 E-posta: info@erenbg.com
Tic. Sicil No: 295566 / Mersis No: 0812 0351 7450 0019
Zarflama No: 95235/1745

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

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

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

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

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığın payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

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

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



TACİR LEHİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

verilmiş olması halinde, dağıtım tarihi itibarıyla payların tümü kar payı alma hakkı elde eder. Yatırımcılar kar payı riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan kimseler tarafından tahsil edilemeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen temettü avans bedelleri dağıtım tarihinden itibaren 5 yılda zamanaşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan kar payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı "Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun" hükümleri uygulanır. Bununla birlikte, 2308 sayılı "Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun'un zamanaşımını düzenleyen hükümleri Anayasa Mahkemesi'nin 20.6.2019 tarih ve 30807 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, 10.4.2019 T., 2018/136 E. ve 2019/21 K. sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zaman aşımı bulunmamaktadır.

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

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

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

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

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut payların sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

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

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

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

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

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

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

Şirketin sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Handwritten signature and stamp of the company, including a circular stamp with the text "TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş." and a date stamp "2019/21 K.".

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

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

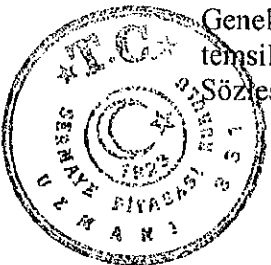
Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince Genel Kurul, Şirket' in kurumsal internet sitesinde ve KAP' ta, Genel Kurul toplantı ilanı ile birlikte, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere Genel Kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce **TTK' nın 437. maddesi** çerçevesinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulacak belgeler ile ortaklığın ilgili mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, aşağıdaki hususlar dikkati çekecek şekilde yatırımcılara ayrıca duyurulur.

- a) Açıklamanın yapılacağı tarih itibarıyla şirketin ortaklık yapısını yansıtan toplam pay sayısı ve oy hakkı, ortaklık sermayesinde imtiyazlı pay bulunuyorsa her bir imtiyazlı pay grubunu temsil eden pay sayısı ve oy hakkı ile imtiyazların niteliği hakkında bilgi
- b) Şirketin ve bağlı ortaklıklarının geçmiş hesap döneminde gerçekleşen veya gelecek hesap dönemlerinde planladığı ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyetlerindeki değişiklikler ve bu değişikliklerin gerekçeleri hakkında bilgi
- c) Genel Kurul toplantı gündeminde yönetim kurulu üyelerinin azli, değiştirilmesi veya seçimi varsa; azil ve değiştirme gerekçeleri, yönetim kurulu üyeliği adaylığı şirkete iletilen kişilerin özgeçmişleri, son on yıl içerisinde yürüttüğü görevler ve ayrılma nedenleri, şirket ve şirketin ilişkili tarafları ile ilişkisinin niteliği ve önemlilik düzeyi, bağımsızlık niteliğine sahip olup olmadığı ve bu kişilerin yönetim kurulu üyesi seçilmesi durumunda, şirket faaliyetlerini etkileyebilecek benzeri hususlar hakkında bilgi
- d) Şirket pay sahiplerinin gündeme madde konulmasına ilişkin Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yazılı olarak iletmış oldukları talepleri, yönetim kurulunun ortakların gündem önerilerini kabul etmediği hallerde, kabul görmeyen öneriler ile ret gerekçeleri
- e) Gündemde esas sözleşme değişikliği olması durumunda ilgili yönetim kurulu kararı ile birlikte, esas sözleşme değişikliklerinin eski ve yeni şekilleri

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

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

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



TARİFLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TTK madde 1527 uyarınca:

- a) Anonim şirketlerde genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fizikî katılmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur. Bu hükmün uygulanması esasları Gümrük ve Ticaret Bakanlığınca hazırlanan yönetmelikle düzenlenir.
- b) Şirket, elektronik ortamda oy kullanabilmek için, bu amaca özgülenmiş bir internet sitesine sahiptir.
- c) Şirket genel kurullarına elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fizikî katılmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.
- d) Elektronik ortamda toplantıya katılacak pay sahipleri ya da temsilcileri toplantı gününden bir gün öncesine kadar EGKS'ye bildirmek zorundadırlar. Genel kurul toplantısına elektronik ortamda katılım için sisteme giriş, genel kurulun ilan edilen başlama saatinden bir saat öncesinde başlar, genel kurulun başlama saatinden beş dakika öncesine kadar sürer.

f) Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK Madde 407,409, 417)

TTK md. 407 uyarınca; Pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurulda kullanırlar.

TTK md. 409 uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Gerekliği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Aksine Esas Sözleşmede hüküm bulunmadığı takdirde Genel Kurul, şirket merkezinin bulunduğu yerde toplanır.

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

g) Oy Hakkı (SPKn md.30, TTKn md.434)

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

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

Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetim



107
T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
MÜHÜR MENKUL DEĞERLER BAKANLIĞI

107
Etiler Mahallesi, Kat: 107, No: 107
Tel: (312) 450 1070 Faks: (312) 450 1071
E-posta: denetim@tcmb.gov.tr
www.tcmb.gov.tr

yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kar payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Öte yandan TTK md 445 ve 446 uyarınca;

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

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

c) Yönetim Kurulu,

d) Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olacaksa Yönetim Kurulu üyelerinden her biri,

kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilir.

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

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

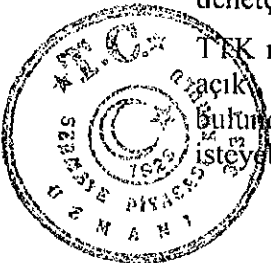
TTK md.411 uyarınca; Sermayenin en az onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurulu toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler.

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

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

TTK md.439 uyarınca; Genel Kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK md.531 uyarınca; Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az onda birini ve halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirketin merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesinden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme, fesih yerine, davacı pay sahiplerine, paylarının karabütçesine



TACIALER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ŞİRKETİN MERKEZİNİN BULUNDUĞU YERDEKİ ASLİYE TİCARET MAHKEMESİNDEN
ŞİRKETİN FESHİNE KARAR VERİLMESİNİ İSTİYEBİLİRLER.

ŞİRKETİN MERKEZİNİN BULUNDUĞU YERDEKİ ASLİYE TİCARET MAHKEMESİNDEN
ŞİRKETİN FESHİNE KARAR VERİLMESİNİ İSTİYEBİLİRLER.

ŞİRKETİN MERKEZİNİN BULUNDUĞU YERDEKİ ASLİYE TİCARET MAHKEMESİNDEN
ŞİRKETİN FESHİNE KARAR VERİLMESİNİ İSTİYEBİLİRLER.

yakın tarihteki gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin şirketten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

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

i) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTKn md.438)

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir.

Genel kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

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

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

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

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

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

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

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



TACİRLER 109
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KILAS OYUNCAK KURUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emniyetli Hesap ve Bilgi İşlem Merkezi
Yenişehir Mah. Çiğdemli Sok. Kat: 10/10
Tic. Sicil No: 275500 Menkul Değerler Sicil No: 275500/0010
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sicil No: 275500 Menkul Değerler Sicil No: 275500/0010
Etiler/Beşiktaş/İstanbul

belirlenen orana veya daha fazlasına sahip gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket'in 13 Aralık 2021 tarihli ve 194 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısında;

Şirket esas sözleşmesinin 8. maddesinin vermiş olduğu yetkiye dayanarak, 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 620.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 775.000.000 TL nakit (bedelli) olarak %125 oranında artırılarak 1.395.000.000 TL ye çıkarılmasına,

Artırılan 775.000.000 TL sermayeyi temsil eden, beheri 1,00 TL nominal değerli, 56.250.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 718.750.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ihracına,

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

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

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

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan payların 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan Borsa İstanbul A.Ş.'de halka arz edilmesine,

Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların şirket ortaklarına SPK ve MKK'nın kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullandırılmasına,

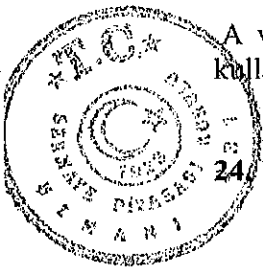
Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmali için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer tüm resmi kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli her türlü işlemlerin yapılması hususunda yönetime yetki verilmesine

karar verilmiştir.

Şirket'in bedelli sermaye artırımına ilişkin 13.12.2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı aleyhine İstanbul 19'uncu Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde söz konusu kararın iptali istemiyle dava açılmış olup, dava süreci devam etmektedir.

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

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



24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

110

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
M.Ş. Adresi: ...
Tic. Sic. No. ...
Tic. Sic. No. ...

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

24.1.1. Halka arzın tabii olduğu koşullar:

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

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirketin 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 620.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 775.000.000 TL nakit (bedelli) olarak %125 oranında artırılarak 1.395.000.000 TL ye çıkarılacaktır.

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

Artırılan 775.000.000 TL sermayeyi temsil eden, beheri 1,00 TL nominal değerli, 54.250.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 718.750.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir.

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

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

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

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

Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığı ile kamuya duyurulacaktır.

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

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

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

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



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KAPALILIK VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No. 283909 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tel: (0212) 450 70 00 / (0212) 450 00 00 / (0212) 450 00 00
Fax: (0212) 450 70 00 / (0212) 450 00 00 / (0212) 450 00 00
Zarflı İşletme No: 283909 / 283909 / 283909

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

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. BİAŞ'da işlem yapmaya yetkili aracı kurumların listesi BİAŞ (www.borsaistanbul.com) ve TSPB (www.tspb.org.tr) internet sitelerindeki "Üyeler" başlıklı bölümde yer almaktadır.

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

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

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

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kayıt Sistemi'nde aracı kurum/kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklarımız, yeni pay tutarını, yukarıda belirtilen banka şubesinde Şirket adına ve hesabına açılan hesaba MKK tarafından ödenmek üzere (yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde) tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaktırlar.

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

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

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri nakden ve tam olarak tahsil edildikçe Şirket adına açılmış olan yukarıda belirtilen özel hesaba aktarılacaktır. Ödeme nakit, banka içi havale ve EFT yoluyla yapılabilecektir.

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

c) Başvuru yerleri:

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



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Büyükdere Sok. No: 41 Kat: 7 Beşiktaş/İstanbul /T.C.
Tic. Sic. No: 270900 Şişli/İstanbul /T.C. Sic. No: 270900
Tic. Sic. No: 270900 Şişli/İstanbul /T.C. Sic. No: 270900

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin ise, halka arz süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili aracı kurumların listesine www.borsaistanbul.com ve www.tspb.org.tr adresli internet sitelerinden ulaşılabilir. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0212 298 21 00'dür.

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

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

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

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

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

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

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

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



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Handwritten signature and stamp of Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. with contact information: KURULUŞ ADI: TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. / Etiler Akmerkez Kat: 9 Blok B3 Nispetiye Cad. / Beşiktaş / İstanbul / T.C. / Sermaye Piyasası Kurulu / Sicil No: 29560 / Mersis No: 08170012956000010001 / Telefon: +90 212 355 46 46 / Faks: +90 212 282 09 97 / Web: www.tacirler.com.tr

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

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

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

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

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

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPK'nın 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

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

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

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

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

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

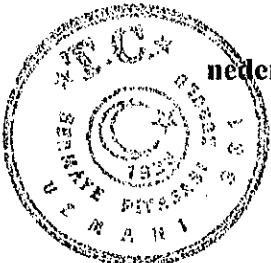
24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

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

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

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

Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

114

KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Kurum
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sicil No: 270926 / M. Sicil No: 270926 / Kurum No: 270926 / 0351 7459 0018
Etiler, Beşiktaş, İstanbul

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

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

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

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

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

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

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

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

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

SPKn'nun 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca kaydileştirilmesine karar verilen sermaye piyasası araçlarının Kurulca belirlenen esaslar çerçevesinde teslimi zorunludur. Teslim edilen sermaye piyasası araçları kendiliğinden hükümsüz hâle gelir. Teslim edilmeyen sermaye piyasası araçları ise kaydileştirilme kararından sonra borsada işlem göremez, aracı kurumlarca bu sermaye piyasası araçlarının alınıp satımına aracılık edilemez. SPKn'nun yayımı tarihinden önce kaydileştirilen ve teslim edilen paylar ile



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

115

MERKEZİ KAYIT SİSTEMİ
Etilim Sok. No: 10 Kat: 10/10 Beşiktaş/İstanbul/34398
Tic. Sic. No: 270950/0101 Mersis No: 0832 0051 7430 0010
Zincirlikuyu V.D. No: 092 035 174

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

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

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

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Görevi
Nahit KİLER	Yönetim Kurulu Başkanı
Vahit KİLER	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Ümit KİLER	Yönetim Kurulu Üyesi
Sezai ŞAKLAROĞLU	Tüzel Kişi Yönetim Kurulu Üyesi Temsilcisi
Mustafa KULU	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet BALLIBABA	Yönetim Kurulu Üyesi
Gökhan YILDIZ	Genel Müdür
Murat KISAALIOĞLU	Proje Geliştirme ve Tasarım Koordinatörü
Doğan Tolga ÖZDEMİR	İş Geliştirme Müdürü
Ahmet İMİR	Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Aykut HALİT	Eren Bağımsız Denetim A.Ş. - Sorumlu Denetçi
Yusuf ÇOT	Yeminli Mali Müşavir
Fulya ÖZALPMAN	Avukat
Suavi Reşit Buğra BABAN	Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Dursun SAPER	Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Saadet Ayça ATALAY	Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Elif EROĞLU	Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

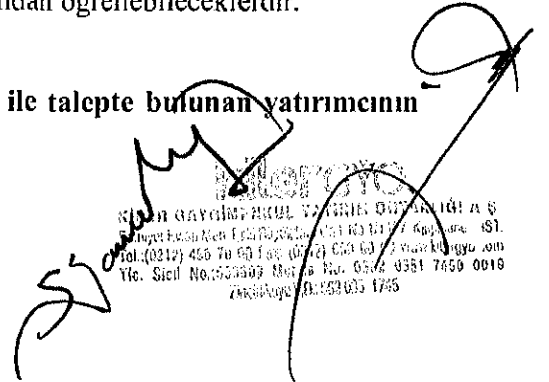
Yoktur.

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

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların halka arzında talepte bulunan yatırımcılar, alım taleplerinin gerçekleşip gerçekleşmediğini, satın aldıkları pay miktarını talepten bulunmuş oldukları ilgili aracı kurumdan öğrenebileceklerdir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

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



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ticaret Unvanı	Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Merkez Adresi	Nispetiye Cad.B3 Blok Kat9 Akmerkez Etiler / İstanbul
Tel	+90 212 355 46 46
Fax	+90 212 282 09 97
İnternet Adresi	www.tacirler.com.tr

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

Türkiye Cumhuriyeti dışında herhangi bir ülkede ihraç gerçekleştirilmeyecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

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

Yüklenimde bulunulan pay yoktur.

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

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

Sözleşmenin konusu, kayıtlı sermaye sistemindeki Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 620.000.000 TL'den 1.395.000.000 TL'ye bedelli olarak artırılması nedeniyle ihraç edilecek 775.000.000 TL nominal değerli payların Şirket ortaklarına Şirket'e sahip oldukları payları oranında ve nominal bedel üzerinden yeni pay alma haklarını kullanmaları için 15 günlük süre tanınması işlemlerine ve kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan payların BİST Birinci Piyasa'da 2 (iki) iş günü süreyle halka arz edilmesi işlemine aracılık edilmesidir.

Aracı kurum ile yapılan sözleşme kapsamında herhangi bir yüklenim bulunmamaktadır.

Şirket, aracılık hizmetleri karşılığında Aracı Kurum'a 125.000 TL (Yüzyirmibeş bin Türk Lirası) + BSMV tutarında aracılık ücreti ödeyecektir.

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

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



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

119

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. B3 Blok Kat:9 Akmerkez Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sicil No: 361909 Etiler No: 532 9351 7450 etiler
Zarflar: 0052 85 475

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

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

Şirket payları Borsa'da işlem gördüğü için sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma haklarının kullanılmasına başlandığı birinci gün itibarıyla MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayacaktır.

Halka arz edilecek payların borsada işlem göreceği kesin tarih şimdiden bilinmemektedir.

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

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

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

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

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

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

Yoktur.



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

120

KILIN GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kilim Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Kilim Yatırım Menkul Değerler A.Ş.)
Tel: (0212) 456 78 00 Fax: (0212) 099 00 00
M. Sicil No: 263300 M. Sicil No: 0892 0351 7450
Zarflı No: 263300 M. Sicil No: 0892 0351 7450

Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi

772.708.937,50

Tahmini toplam maliyet 2.291.062,50 TL tutarındadır. Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri ise 775.000.000 TL'dir. Halka arz edilecek 1 TL nominal değerli pay başına düşen maliyet 0,003 TL'dir. Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmalarını durumunda halka arzdan elde edilecek tahmini nakit girişi 772.708.937,50 TL'dir.

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

Şirketimizin önceliği, portföyünde yer alan geliştirilmekte olan projelerin en kısa sürede tamamlanarak arsa sahipleri, müteahhitler ve müşterilerle (proje bazlı) olan sözleşmelere bağlı taahhütlerinden arınmasıdır. Buna istinaden bedelli sermaye artırımı yaparak oluşturacağımız kaynağı aşağıda detayı verilen projelerin tamamlanmasında ve 20.534.232 TL tutarındaki finansal borçların kapatılmasında kullanarak ülke ekonomimize ve yatırımcılarımıza katma değer katmaya devam etmeyi planlamaktayız.

Şirketimiz finansal yapısını güçlendirerek hedeflerini gerçekleştirmek üzere sermaye artırım kararı almıştır. Bu kapsamda 620.000.000 TL olan sermayemizin tamamı nakit karşılanmak üzere %125 artırılarak 1.395.000.000 TL'ye çıkarılması ve bu kapsamda elde edilecek 772.708.938 TL net fonun yaklaşık 20.534.232 TL tutarındaki finansal borçların tamamı kalan vadelerinde kapatıldıktan sonra kalan kısmının tamamının aşağıda detayları verilen projelerde belirtildiği şekilde kullanılması, eksik kalan fon ihtiyacımızın stok satış ve pazarlama faaliyetlerinden karşılanması planlanmaktadır.

Aşağıda projelere ilişkin kalan toplam inşaat maliyet dağılımı bazında fon tahsis tablosuna yönetim raporlamalarında yer verilse de özellikle, Şirketimizin en aktif dönemlerinden biri olan 2022 yılı içerisinde Beşiktaş ve Beylikdüzü projelerindeki inşaat ilerleme planlarındaki revizyonlara bağlı olarak projeler arası kaynak kullanım geçişme gereksinimleri söz konusu olabilecektir.

Projeler	Fon tahsis planı
Kalan finansman borcu anapara ödemeleri	20.616.438
Loca-1 İnşaat Maliyetleri	73.674.367
Loca-2 İnşaat Maliyetleri	49.116.245
Beylikdüzü İnşaat Maliyetleri	370.290.440
Beşiktaş İnşaat Maliyetleri	259.011.448
Toplam	772.708.938

Halka arz gelirin kullanılacağı projeler;

Referans Loca 1

İstanbul ili, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesinde bulunan 11371 Ada, 184 Parsel üzerinde inşa edilecek olup 4 bloktan oluşmaktadır. Kartal İlçesindeki Çanakkale Caddesi üzerindeki eğimden dolayı çok geniş bir Adalar ve Marmara Denizi manzarasına hakimdir. Projede kapalı havuz, hamam, sauna, sosyal tesis, dinlenme odası ve spor salonu mevcuttur. Proje karma bir proje olup, konutların altı cadde AVM'i şeklinde planlanmıştır. Projede açık hava dinlenme yerleri planlanmış ve bu bölümler yeşil ile mavinin uyumlu bir şekilde kullanıldığı bir planlama ile inşa edilecektir. Projede brüt 86,40 m2 2+1 tipi daireden başlayıp, 3+1 ve brüt 356,40 m2



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

122

KILAS SÖYLEŞİM KURULU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye / 34398 / Kat: 14 / No: 151
Tic. Sic. No: 27212 / Şube No: 27212 / Şube No: 27212 / Şube No: 27212
Tic. Sic. No: 27212 / Şube No: 27212 / Şube No: 27212 / Şube No: 27212
Tic. Sic. No: 27212 / Şube No: 27212 / Şube No: 27212 / Şube No: 27212

Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	772.708.937,50
---	----------------

Tahmini toplam maliyet 2.291.062,50 TL tutarındadır. Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri ise 775.000.000 TL'dir. Halka arz edilecek 1 TL nominal değerli pay başına düşen maliyet 0,003 TL'dir. Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmalarını durumunda halka arzdan elde edilecek tahmini nakit girişi 772.708.937,50 TL'dir.

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

Şirketimizin önceliği, portföyünde yer alan geliştirilmekte olan projelerin en kısa sürede tamamlanarak arsa sahipleri, müteahhitler ve müşterilerle (proje bazlı) olan sözleşmelere bağlı taahhütlerinden arınmasıdır. Buna istinaden bedelli sermaye artırımını yaparak oluşturacağımız kaynağı aşağıda detayı verilen projelerin tamamlanmasında ve 20.534.232 TL tutarındaki finansal borçların kapatılmasında kullanarak ülke ekonomimize ve yatırımcılarımıza katma değer katmaya devam etmeyi planlamaktayız.

Şirketimiz finansal yapısını güçlendirerek hedeflerini gerçekleştirmek üzere sermaye artırım kararı almıştır. Bu kapsamda 620.000.000 TL olan sermayemizin tamamı nakit karşılanmak üzere %125 artırılarak 1.395.000.000 TL'ye çıkarılması ve bu kapsamda elde edilecek 772.708.938 TL net fonun yaklaşık 20.534.232 TL tutarındaki finansal borçların tamamı kalan vadelerinde kapatıldıktan sonra kalan kısmının tamamının aşağıda detayları verilen projelerde belirtildiği şekilde kullanılması, eksik kalan fon ihtiyacımızın stok satış ve pazarlama faaliyetlerinden karşılanması planlanmaktadır.

Aşağıda projelere ilişkin kalan toplam inşaat maliyet dağılımı bazında fon tahsis tablosuna yönetim raporlamalarında yer verilse de özellikle, Şirketimizin en aktif dönemlerinden biri olan 2022 yılı içerisinde Beşiktaş ve Beylikdüzü projelerindeki inşaat ilerleme planlarındaki revizyonlara bağlı olarak projeler arası kaynak kullanım geçişme gereksinimleri söz konusu olabilecektir.

Projeler	Fon tahsis planı
Kalan finansman borcu anapara ödemeleri	20.616.438
Loca-1 İnşaat Maliyetleri	73.674.367
Loca-2 İnşaat Maliyetleri	49.116.245
Beylikdüzü İnşaat Maliyetleri	370.290.440
Beşiktaş İnşaat Maliyetleri	259.011.448
Toplam	772.708.938

Halka arz gelirinin kullanılacağı projeler;

Referans Loca 1

İstanbul ili, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesinde bulunan 11371 Ada, 184 Parsel üzerinde inşa edilecek olup 4 bloktan oluşmaktadır. Kartal İlçesindeki Çanakkale Caddesi üzerindeki eğimden dolayı çok geniş bir Adalar ve Marmara Denizi manzarasına hakimdir. Projede kapalı havuz, hamam, sauna, sosyal tesis, dinlenme odası ve spor salonu mevcuttur. Proje karma bir proje olup, konutların altı cadde AVM'i şeklinde planlanmıştır. Projede açık hava dinlenme yerleri planlanmış ve bu bölümler yeşil ile mavinin uyumlu bir şekilde kullanıldığı bir planlama ile inşa edilecektir. Projede brüt 86,40 m2 2+1 tipi daireden başlayıp, 3+1 ve brüt 356,40 m2



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
122

KİRETTAŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Cm. (Tic. Sic. No: 27090) Kat: 5 Kat: 5 Kat: 5
Etiler (Beşiktaş) / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 27090 Kat: 5 Kat: 5 Kat: 5
Tic. Sic. No: 27090 Kat: 5 Kat: 5 Kat: 5

4+1 tipe kadar çeşitli seçeneklerde daireler bulunmakta olup, inşaatın bütününde kullanılacak olan tüm malzemeler birinci sınıf olacaktır. Projede modern yaşamın tüm olanaklarının, huzur veren bir manzara eşliğinde daire sakinlerine sunulması amaçlanmıştır. Tüm dairelere minimum bir adet otopark düşecek şekilde planlama yapılmıştır.

Projedeki mesken ve iş yeri dağılımı şu şekildedir.

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

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

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

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

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

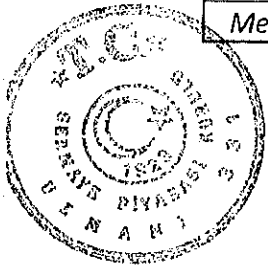
Projenin Yapı Ruhsatı alınmış, inşaatı başlamıştır. D blok % 70, C Blok % 25, mertebesinde tamamlanmış olup, A ve B Bloklar hafriyat aşamasındadır. 2020 de biten sözleşmemize istinaden cezai şartların yürürlüğe girmeden, inşaatı hızlı bir tempo ile yaparak projenin 2023 ilk yarısında bitirilebilmesi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

Projenin toplam inşaat alanı:

Blok Adı	Konut	Ofis - İşyeri	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alanı (m2)
A Blok	175	7	182	33.860,00 m2
B Blok	14	5	19	4.545,00 m2
C Blok	12	4	167	6.722,00 m2
D Blok	0	7	7	2.619,00 m2
TOPLAM	201	23	224	47.746,00 m2

Projenin tamamlanması kapsamında ödenecek nakit akışlar kdv hariç aşağıdaki gibidir:

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



YACI İRLEK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

123

KILGIL
KILGIL GAYİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Evlân Ma. Çeşmeöyüğü 264 No 101 Kat: 10. Kat
Etiler (0212) 496 70 09 Fax: (0212) 496 09 09
No. Sicil No: 303609 Mersis No: 08170 0351 7455 1
Tic. Sicil No: 303609 / 002.015 1/45

Referans Loca 2

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

Kartal İlçesindeki Çanakkale Caddesi üzerindeki eğimden dolayı çok geniş bir Adalar ve Marmara Denizi manzarasına sahiptir. Projede kapalı havuz, hamam, sauna, sosyal tesis, dinlenme odası ve spor salonu mevcuttur. Proje karma bir proje olup, konutların altı cadde AVM'i şeklinde planlanmıştır. Projede açık hava dinlenme yerleri planlanmış ve bu bölümler yeşil ile mavinin uyumlu bir şekilde kullanıldığı bir planlama ile inşa edilecektir. Projede brüt 58,90 m2 1+1 tipi daireden başlayıp, 2+1, 3+1 ve brüt 299,00 m2 4+1 tipe kadar çeşitli seçeneklerde daireler bulunmakta olup, inşaatın bütününde kullanılacak olan tüm malzemeler birinci sınıf olacaktır. Projede modern yaşamın tüm olanaklarının, huzur veren bir manzara eşliğinde daire sakinlerine sunulması amaçlanmıştır. Tüm dairelere minimum bir adet otopark düşecek şekilde planlama yapılmıştır.

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

Projenin Yapı Ruhsatı alınmış olup, zemin iyileştirme, hafriyat işleri tamamlanmıştır. Kaba inşaat % 60 mertebesinde tamamlanmış olup, bodrum katlardan duvar işleri, elektrik, mekanik borulamalar, sıva ve şap işleri de başlatılmış, kaba inşaatın 3 kat arkasından takip eder seviyede tutularak devam etmektedir. Projenin 2022 de bitirilebilmesi çalışmalar sürmektedir.

Projenin toplam inşaat alanı:

Blok Adı	Konut	Ofis - İşyeri	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alanı (m2)
	167	9	176	29.016,45m2

Projenin tamamlanması kapsamında ödenecek nakit akışlar kdv hariç aşağıdaki gibidir:

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

Referans Loca 1 ve 2 projelerinin mevcut sözleşme hükümleri gereği, Loca 2 ve Loca 1'de sırasıyla, 4 Haziran 2023 ve 2 Mayıs 2024 tarihlerine kadar ilgili inşaatların tamamlanması ile (ii) fiili teslim tarihinden itibaren 12 ay içinde iskanın alınması, yüklenici olarak Şirketimizin sorumluluğu altındadır. Bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda sözleşmesinin feshi dışında, sözleşmenin ilgili tüm taraflarına ayrı ayrı ve bağımsız olarak 5.000.000 ABD Doları olmak üzere toplamda 15.000.000 ABD Doları cezai şart ödemek zorunda kalacaktır.

Referans Beylikdüzü



TACİTTİLER
MUTLAK MÜHÜR DEĞERİNDİR

124

KILINÇOĞU
ZİLBER GÖZŞİHİRCİLİK VE İNŞAAT ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mahallesi Büyükdere Caddesi No: 117 Kat: 11
112 400 70 00 Fax: (0212) 400 70 00 www.kilincoglu.com.tr
Tic. Sic. No: 263656 Mersis No: 0812 001 750 0018
Tic. Sic. No: 263656 Mersis No: 0812 001 750 0018

İstanbul ili, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi bulunan 482 Ada, 8 Parsel üzerinde inşa edilmektedir. Proje toplam 8 bloktan oluşmaktadır. Projede açık ve kapalı yüzme havuzu, açık ve kapalı çocuk havuzu, biri kadınlar, biri erkekler için olmak üzere iki adet hamam ve iki adet sauna, kapalı çocuk oyun alanı, spor salonu ve kafeterya vardır. Proje bulunduğu lokasyon itibariyle deniz kıyısına, rekreasyon alanlarına ve alışveriş merkezlerine oldukça yakın bir noktada olup, son yıllarda hızlı bir şekilde değerlenen Beylikdüzü İlçesi Kavaklı mahallesindedir. Projede açık hava dinlenme yerleri planlanmış ve bu bölümler yeşil ile mavinin uyumlu bir şekilde kullanıldığı bir planlama ile inşa edilmiştir. Projede brüt 77,95 m2 2+1 tipi daireden başlayıp, 3+1, 4+1 ve brüt 227,16 m2 5+1 tipe kadar çeşitli seçeneklerde daireler bulunmakta olup, inşaatın bütününde kullanılan tüm malzemeler birinci sınıf seçilmiştir. Tüm dairelere minimum bir adet otopark düşecek şekilde planlama yapılmıştır.

Beylikdüzü Belediyesine 2021 yılının son çeyreğinde ruhsat tadilat projesi sunulmuştur. Ruhsatımızın Ocak 2022 sonu itibariyle çıkması beklenmektedir. Başvurusu yapılan tadil ruhsatına göre, Projede 288 adet 2+1, 232 adet 3+1, 183 adet 4+1 ve 6 adet 5+1 mesken ile 19 adet iş yeri yapılması planlanmış olup toplam inşaat alanı 161.154,10 m2'dir. Projenin tamamlanması kapsamında ödenecek nakit akışlar kdv hariç aşağıdaki gibidir:

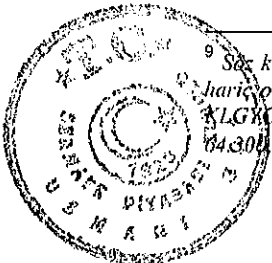
Beylikdüzü İnşaat Maliyetleri	965.000.000
Endirekt Gider:	96.500.000
Direk Gider	868.500.000
Kaba İnşaat Gideri:	318.450.000
İnce İnşaat Gideri:	386.000.000
Elektrik Tesisatı Gideri:	77.200.000
Mekanik Tesisatı Gideri:	86.850.000

Beylikdüzü projesinde ruhsat alınmış olup mobilizasyon süreci tamamlanmıştır. Hafriyat ve zemin ıslahı işleri % 95 seviyesinde tamamlanarak kaba inşaat başlanmıştır. Kaba inşaat ilerleme seviyesi % 3 mertebesinde. 2021 Temmuz ayında imzaladığımız süre uzatımı protokolleri ile inşaatın en geç 14 Temmuz 2024 tarihinde tamamlanması gerekmektedir. Mevcut durumda ise planlanan iş bitim tarihi 30 Ekim 2023'dür. Projede iş bitirmenin gecikmesi durumunda arsa sahiplerine kat karşılığı ve/veya hasılat paylaşım oranlarına bağlı olarak aylık kira ödemesi gerçekleştirilecektir.

6.2 Planlanan Projeler

Beşiktaş Abbasağa Projesi⁹

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") tarafından yapılan "İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi Abbasağa Mahallesi 347 Ada, 1 Parselde Bulunan Taşınmaza İlişkin Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesi alınmış olup sözleşme imzalanmıştır. Bahse konu alan İstanbul'un kalbi olarak kabul edilebilecek olan Beşiktaş



Söz konusu proje arsa durumunda olup henüz onaylanmış bir proje bulunmamaktadır. Şirketimiz tarafından peyzaj alanları hariç olmak üzere 80.000 m2 toplam inşaat alanı hesaplanmıştır. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 05/10/2024 tarihli KLGKD-2107033 sayılı değerlendirme raporunda ise kendi öngörülerini ve yönetmelikler çerçevesinde toplam inşaat alanı 164.300,60 m2 olarak belirtilmiştir.

TACİRİLER
GAYRİMENKUL DEĞERLEME

125

KILIN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 272196 Şişli, İstanbul
Tic. Sic. No: 272196 Şişli, İstanbul
Tic. Sic. No: 272196 Şişli, İstanbul
Tic. Sic. No: 272196 Şişli, İstanbul

Çarşı'ya sadece 500 mt mesafede olup alanın toplam büyüklüğü 17.665 m2'dir. Bölgede bu büyüklükte başka bir arsanın olmaması proje için çok büyük bir avantaj teşkil etmektedir. Projenin konsept çizimleri devam etmekte olup henüz ruhsat başvurusu yapılmamıştır.

Henüz kesinleşmemiş olmakla birlikte İlk etaptaki planlamada 177 adedi Milli Saraylar Başkanlığı'na verilmek üzere toplam 323 adet bağımsız bölüm yapılması, toplam inşaat alanının da takribi 80.000,00 m2 olması düşünülmektedir.

Projenin tamamlanması kapsamında ödenecek nakit akışlar kdV hariç aşağıdaki gibidir:

Beşiktaş İnşaat Maliyetleri	675.000.000
Endirekt Gider:	81.000.000
Direk Gider	594.000.000
<i>Kaba İnşaat Gideri:</i>	<i>222.750.000</i>
<i>İnce İnşaat Gideri:</i>	<i>243.000.000</i>
<i>Elektrik Tesisatı Gideri:</i>	<i>60.750.000</i>
<i>Mekanik Tesisatı Gideri:</i>	<i>67.500.000</i>

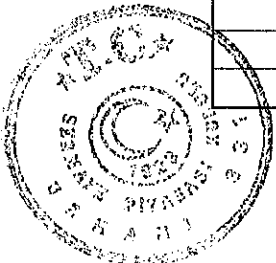
Arsa karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesine istinaden asgari tutar olarak belirlenen tutarın %50'sine tekabül eden 101.500.000 TL peşin olarak TOKİ'ye ön şart olarak ödenmiştir. Kalan 101.500.000 TL ise, projenin tamamlanmasını müteakip asgari hasılat paylaşımı arsa karşılığı ödenecek olup, daha yüksek gerçekleşmesi durumunda asgari tutar yerine toplam hasılat paylaşım tutarını karşılayacak şekilde bakiye tutar ödenecektir.

Beşiktaş Abbasağa projesi için ise Şubat 2022 içinde ruhsat başvurusu yapıp ruhsatın 2022 Nisan ayı içinde alınması planlanmaktadır. Hali hazırda yıkım işleri tamamlanmış olup mobilizasyon çalışmaları devam etmektedir. Ruhsat alımı ile birlikte inşaat süreci de başlayacak olup, inşaat yapım planlaması projenin 2023 sonu itibariyle teslim edilmesi kriteri ile yapılacaktır. Sözleşme gereği iş bitim tarihimiz 20 Ocak 2024 olup, bu şartın yüklenici firma tarafından sağlanamaması durumunda TOKİ günlük olarak matbu tutar üzerinden ceza ödemesi gerçekleştirilecektir.

Şirketimiz finansal yapısını güçlendirerek hedeflerini gerçekleştirmek üzere sermaye artırımı kararı almıştır. Bu kapsamda 620.000.000 TL olan sermayemizin tamamını nakit karşılanmak üzere %125 artırılarak 1.395.000.000 TL'ye çıkarılması ve bu kapsamda elde edilecek 772.708.938 TL net fonun yukarıda detayları verilen projelerde belirtildiği şekilde kullanılması, eksik kalan fon ihtiyacımızın stok satış ve pazarlama faaliyetlerinden karşılanması planlanmaktadır.

Aşağıda projelere ilişkin kalan toplam inşaat maliyet dağılımı bazında fon tahsis tablosuna yönetim raporlarımızda yer verilse de özellikle, Şirketimizin en aktif dönemlerinden biri olan 2022 yılı içerisinde Beşiktaş ve Beylikdüzü projelerindeki inşaat ilerleme planlarındaki revizyonlara bağlı olarak projeler arası kaynak kullanım geçişme gereksinimleri söz konusu olabilecektir.

Projeler	Fon tahsis planı
Kalan finansman borcu anapara ödemeleri	20.616.438
Loca-1 İnşaat Maliyetleri	73.674.367
Loca-2 İnşaat Maliyetleri	49.116.245
Beylikdüzü İnşaat Maliyetleri	370.290.440
Beşiktaş İnşaat Maliyetleri	259.011.448
Toplam	772.708.938



TİCARET
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

126

KILAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler, Beşiktaş Man. Eski Pazar, Beşiktaş Cd. No:171 K27 Kat:10/10 1651
Etiler (0212) 455 70 00 Fax: (0212) 455 63 03 www.kilaso.com.tr
Tic. Sicil No: 263309 Mersis No: 0532 0551 7450 0019
Zarflı olarak V.D. 42.053 174

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

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

Sulanma Etkisi	%100 Katılım
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar (30.06.2021 Tarihi İtibariyle)	1.248.082.000 TL
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	620.000.000 TL
Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri	2,01 TL
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	772.708.938 TL
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	2.020.790.938 TL
Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye	1.395.000.000 TL
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,45 TL
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	(0,56) TL
	-28,04%

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarının 16.12.2021 tarihli kapanış fiyatı 2,04 TL'dir. Bu fiyattan bedelli sermaye artırımına göre en yakın fiyat adımına düzeltilmiş fiyat 1,46 TL'dir.

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

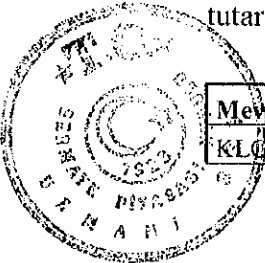
Pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 1,46 TL'den satıldığı varsayımı altında sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplandığı tablo aşağıdaki gibidir.

Yeni ortaklar için sulanma etkisi, sermaye artırım sonrası pay başına defter değeri (1,71 TL)'den düzeltilmiş fiyat olan 1,46 TL'nin çıkarılmasıyla 0,24 TL olarak hesaplanmaktadır.

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

Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli paylar (1 lot/1 adet pay) için negatif sulanma etkisinin tutarı 0,31 TL ve yüzdesi %15,28, yeni ortaklar için ise pozitif sulanma etkisinin tutarı 1 TL nominal değerli pay için 0,24 TL ve yüzdesi %16,63'dir. Sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıda yer almaktadır.

Mevcut Hissedarların Rüçhanlarını Kullanmamaları Durumunda	%0 Katılım
KLYO Kapanış Fiyatı (16.12.2021)	2,04



Y. İ. KILINÇ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

127

Ş. KILINÇ
KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Kavşağı Etiler Mahallesi Büyükdere Caddesi No: 117 Kat: 9
Tic. Sicil No: 266569 Menkul Değerler Sicil No: 6532 0351 7450 0019
Zarflı Adres: 065 035 1745

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

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

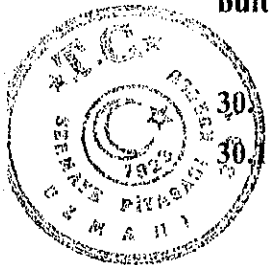
29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

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

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

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

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



30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

30.1. Genel Bakış

[Handwritten signature]
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

128

[Handwritten signature]
KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Kurul Toplantı Tutanağı, 30.06.2021
Tic. Sicil No: 266306 Mersis No: 083 0361 7450 0019
İletişim: 00352 035 1745

30.1.1. Kişilerin Vergilendirilmesi

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

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

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

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

Gelir Aralığı Gelir Vergisi Oranı

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

24.000 TL'ye kadar % 15

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

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

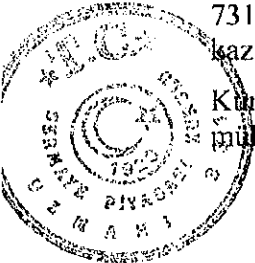
650.000 TL'nin 130.000 TL'si için 30.190 TL (ücret gelirlerinde 650.000 TL'nin 190.000 TL'si için 46.390 TL), fazlası % 35

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

30.1.2 Kurumların Vergilendirilmesi

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

Kurumlar Vergisi Kanunu'nda tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") uyarınca,



TACİRRAE
KATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

129

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

bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

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

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

30.2 Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

30.2.1 Borsada İşlem Gören Payların Vergilendirme Esasları:

2006 ve 2025 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67'nci maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67'nci maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67'nci maddesinin yürürlük süresinin 2025 yılından sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 2025 yılından sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bkz. 31.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi, Yatırım Ortaklığı Payları Hariç) BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. - Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi hâlinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi hâlinde alış bedelinin ve alış tarihinin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir.



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

130

İşletme Yöneticisi
ÖZGÜR ÖZGÖR
KURUM BAŞKANLIĞI MENKUL DEĞERLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Etiler Kat: 11. Kat, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sicil No: 275900 Şişli No: 653/0351 7450 0018
Zarflar: 411-022 03-1785

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

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

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

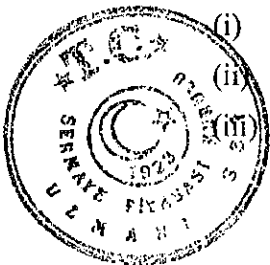
- Paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş, varantları dahil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar için %0;
- KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve
- (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlarda 24.05.2020 tarihinden itibaren iktisap edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikaları için %15 diğerleri için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

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

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

- Sabit getirili menkul kıymetler;
- Değişken getirili menkul kıymetler;
- Diğer sermaye piyasası araçları ve



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 131

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUM GAYRİ MENKUL DEĞERLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye / Cep No: 0532 01 01 00 / Açık Hattı: 0532 01 01 00 / Faks: 0532 01 01 00 / E-posta: info@tacirler.com.tr
Tic. Sicil No: 283809 / Kurum No: 0602 043 7459 0018
Zarflı posta adresi: 0602 043 7459

- (iv) Yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkiyat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellef Kurumlar için %5 olarak belirlenmiştir.



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sicil No: 270960
Ziraatçıları Yolu: 1745

açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67.maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri. Türk Vergi Kanunları'ndan önce uygulanacaktır.

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

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için

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

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

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve tercüme bürolarınca tercüme edilmiş örneğinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir. Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi hâlinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve İç mevzuat hükümleri doğrultusunda yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

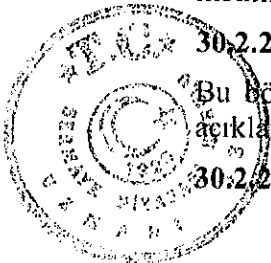
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

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

30:2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

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

30:2.2.1 Gerçek Kişiler



T.C. HAZINE VE MALİYE BAKANLIĞI
YATIRIM MENKUL DEĞERLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

133

KILIŞIR BAĞIŞTAN MENKUL DEĞERLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ A.Ş.
Kilışir Bulvarı, Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 292060 / Şirket Sic. No: 292060 / Kurum Sic. No: 292060
E-posta: iletisim@kiligib.gov.tr
Yatırımcılar İçin: 0212 450 76 00 (Fax: 0212) 020 00 00 www.kiligib.gov.tr
Yatırımcılar İçin: 0212 450 76 00 (Fax: 0212) 020 00 00 www.kiligib.gov.tr
Yatırımcılar İçin: 0212 450 76 00 (Fax: 0212) 020 00 00 www.kiligib.gov.tr
Yatırımcılar İçin: 0212 450 76 00 (Fax: 0212) 020 00 00 www.kiligib.gov.tr

30.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca, "ivazsız olarak iktisap edilen hisse senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. Hisse senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81'inci maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir. GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslenmenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın 86/1 (c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşılıyor ise (bu tutar 2021 yılı için 53.000,-TL'dir) beyan edilmesi gerekir. Diğer taraftan GVK'nın geçici 67.maddesi uyarınca BİST'de işlem gören payların alım satım kazançları stopaja tabi olup, uygulanacak stopaj oranı "%0"dır. Mezkur madde uyarınca stopaja tabi kazançlar beyana tabi olmayıp stopaj nihai vergilendirilmez.

30.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

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

30.2.2.2. Kurumlar

30.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağli olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

30.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az 2 (iki) tam yıl süreyle yer alan iştirak hisselerinin satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması, satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağli değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali



TACİRLER 134
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan Eren Mah. Eski Hıyriye Cad. No: 71 Kat: 10. Kat
Tel: (0212) 456 70 00 Fax: (0212) 030 20 00 www.tacirler.com.tr
Tic. Sicil No: 563609 Mersis No: 0802 0351 7450 0019
Zarflıca No: VD: 563609 1745

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

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

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

30.3 Paylara İlişkin Kâr Paylarının Ve Kâr Payı Avanslarının Vergilendirilmesi

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

30.3.1 Gerçek Kişiler

30.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

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

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz.

Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dahil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

30.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

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



TACİRİLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

136

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurumsal Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Nispetiye İST.
Tel: (0212) 486 70 00 Fax: (0212) 650 00 00 www.kitaygo.com
Tic. Sicil No: 269378 Katipliği No: 0049 0351 7450 0019
Zirve Katı V.D: 20265 17/5

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkiyat suretiyle vergilendirilmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

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

30.3.2 Kurumlar

30.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

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

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

30.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkiyat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkiyat oranları belirlenebilmektedir.

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

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

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

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

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



TACİRLER 137
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KİLEN G. YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Kon. 343 Dağpazarı Cad. Kat: 6/7 Kısıklıca 4081
Tel: (0212) 458 76 89 Fax: (0212) 650 46 00 www.kileng.com.tr
MERSİB No: 080800300000010001000100
Ticaret Sicil No: 272283
Ticaret Sicil No: 272283

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

Yoktur.

31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılacağı hakkında açıklama:

Yoktur.

31B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

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

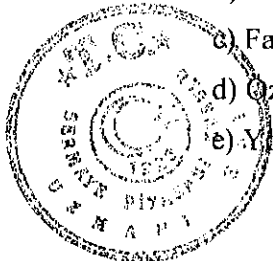
Yoktur.

32. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7 34418 –Kağıthane-İSTANBUL adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.kilergyo.com) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

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

- Esas Sözleşme
- Yıllık Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları
- Faaliyet raporları
- Özel Durum Açıklamaları
- Yönetim Kurulu Komiteleri ve Çalışma Esasları



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

138

KILERGYO
KILIRLI GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler, Kat:10, Etiler Mah. Etiler, Beşiktaş, İstanbul / İST.
Tic. Sic. No: 271145 / Mersis No: 0852 0031 7450 0019
Tic. Sic. No: 271145 / Mersis No: 0852 0031 7450 0019
Zirve Plaza Kat: 10 / Etiler Mah. Beşiktaş / İstanbul

- f) Kurumsal Yönetim Uyum Raporları
- g) Yıllar İtibarıyla Genel Kurul Gündemleri, Bilgilendirme Dokümanları, Toplantı Tutanakları,
- h) Genel Kurul İç Yönergesi
- i) Kar Dağıtım Politikası
- j) Gayrimenkul Değerleme Raporları

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

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

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

33. DİĞER HUSUSLAR

- 1) Şirket pay piyasasında muhtelif dönemlerde Kiler Holding A.Ş., Ümit KİLER ve Nahit KİLER tarafından gerçekleştirilen işlemlerin SPKn'nun 106 ve 104 üncü maddeleri kapsamında Sermaye Piyasası Kurulunca yürütülen incelemeler devam etmektedir.
- 2) Şirket'in bedelli sermaye artırımına ilişkin 13.12.2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı aleyhine İstanbul 19'uncu Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde söz konusu kararın iptali istemiyle dava açılmış olup, dava süreci devam etmektedir.

34. EKLER

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



TACİR KİLER
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

KILERGYO
KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU A.Ş.
Emniyet Cad. No: 10 Kat: 11 K7 Kocaeli / İST.
Tic. Sicil No: 276000 Mersis No: 0850 0051 7450 0019
Tic. Sicil No: 276000 Mersis No: 0850 0051 7450 0019