

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 07.11.2022 tarihinde onaylanmıştır.

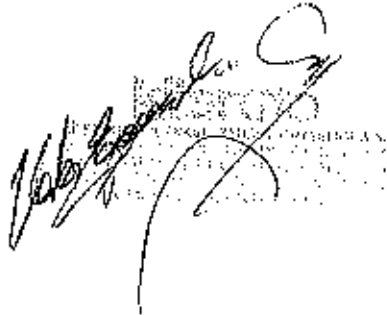
Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 124.000.000 TL'den 620.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 496.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

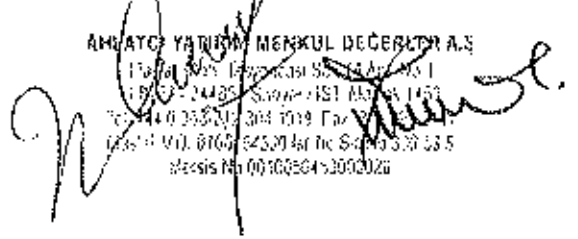
İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

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

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

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


KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. İsmet Paşa Sok. No:1
34397 24430 Şişli/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 265303 / 004 0019 Fax: 0212 212 11 11
E-posta: M.O. 0100 84520 Ar. No: S. 00 00 00 00 00
Tic. Sic. No: 00100004 00000000

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 beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülerinden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

II. İÇİNDEKİLER

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

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

III. KISALTMA VE TANIMLAR

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

(Handwritten signature and stamp)

(Handwritten signature and stamp)

AMLATICI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Hisse Senedi Sahibi
 Adı Soyadı: ...
 No: ...
 T.C. Kimlik No: ...
 Hisse No: ...

IV. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

V. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER

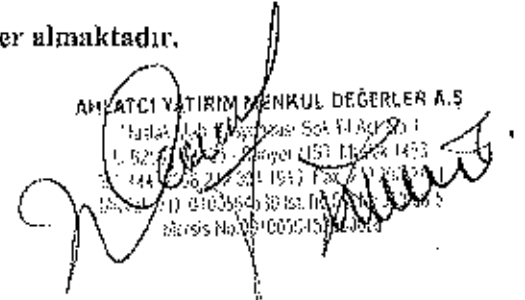
Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özeni gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı	Sorumlu Olduğu Kısım:
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi	
Nahit Kiler Yönetim Kurulu Başkanı	Hakan ERYILMAZ Yönetim Kurulu Üyesi Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen
	İZAHNAMENİN TAMAMI

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

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

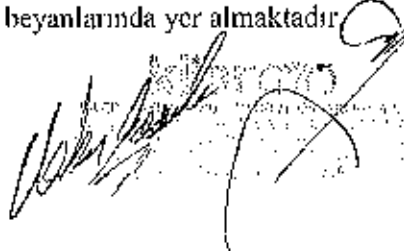
İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.



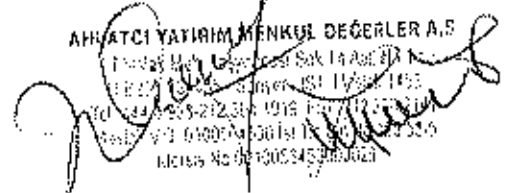
AHLATÇI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. K. Katmanlı Sok. 41. Kat No: 1
Etiler - Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 272923 - Şirket Sic. No: 272923
Tic. Sic. No: 272923 - Şirket Sic. No: 272923
Tic. Sic. No: 272923 - Şirket Sic. No: 272923
Tic. Sic. No: 272923 - Şirket Sic. No: 272923
Tic. Sic. No: 272923 - Şirket Sic. No: 272923

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

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



AHİLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Kat: 10/1 - Beşiktaş / İstanbul
Ticaret Sicil No: 273204 - Mersis No: 34010102500000000000000000000000
Ticaret Sicil No: 273204 - Mersis No: 34010102500000000000000000000000
Ticaret Sicil No: 273204 - Mersis No: 34010102500000000000000000000000
Ticaret Sicil No: 273204 - Mersis No: 34010102500000000000000000000000



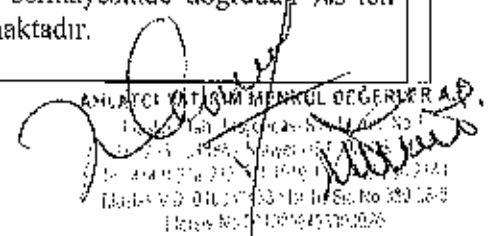
2. ÖZET

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 yanltıcı, 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—İHRAÇCI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İşletme adı yoktur.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabii olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabii Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Adresi: Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No: 71, 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 tamamı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Kiler GYO'nun temel amaç ve faaliyet konusu, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esastır. Bunların yanı sıra Şirket, gayrimenkul portföyünün içeriğini ve dağılımını da yüksek getiri performansı sağlamak amacıyla aktif olarak yönetmektedir. Şirket'in portföyünde yer alan/portföyden çıkmış gayrimenkuller ile devam eden gayrimenkul projeleri aşağıda yer almaktadır. Tamamlanan Projeler; - İstanbul Sapphire-AVM* ve Residences - Çınarnevler* - Esenyurt Lojistik Merkezi

		gören GYO'lar arasında 1,3 milyon TL'lik piyasa değeri ile 15. sırada yer almaktadır.
B.4	İhraççısı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>TCMB'nin uyguladığı faiz indirim politikası ardından konut kredi faizlerinde meydana gelen düşüş eğilimi ve kamu bankaları öncülüğünde desteklenen uygun finansman koşulları bu yılın ilk sekiz ayında konut talebini olumlu yönde etkilemiştir.</p> <p>REIDIN Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi son açıklanan veri olan 2020 yılı 4. Çeyrekte ise geçen çeyrek dönemine göre %38 azalışla 59,5 (Kötümser) olarak ölçülmüştür. REIDIN Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi 2020 yılı 4. Çeyrekte, geçen çeyrek dönemine göre %16 azalışla 94,7 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.</p> <p>Türkiye İstatistik Kurumu'nun, Eylül ayına ilişkin sektörel güven endeksleri içerisinde Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi Ağustos ayındaki 85,0 seviyesinden Eylül ayında yaklaşık %2 azalışla 83,3'e gerilemiştir.</p> <p>Ayrıca 2019 yılı Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan ve tüm Dünya'ya etkisi altına alan Covid-19 salgını kapsamında halen devam eden vaka artışları, küresel ekonomi ve doğal olarak Türkiye ekonomisi açısından belirsizlik oluşturmaya devam etmektedir. Bu nedenle artan aşağı yönlü risklere karşı başta gelişmiş ülkeler olmak üzere son dönemde ülkelerin para ve maliye politikası ile teşvik önlemlerine hız verdikleri görülmektedir. Covid-19 nedeniyle genel ekonomi üzerinde artan risklerin inşaat sektörüne olası etkileri ve buna karşı alınacak önlemler, sektörün ve Şirket'in büyüme performansı açısından önem arz etmektedir.</p>
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket sermayesinin %53,06'sını temsil eden paylar Kiler Holding A.Ş.'ye ait olup, Şirket Kiler Grubu'nun gayrimenkul/gayrimenkul projesi geliştirme alanındaki başlıca şirketi konumundadır.
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi	<p>Şirket'in çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 124.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 9.000.000 adet pay karşılığı 9.000.000 TL'den ve B grubu 115.000.000 adet pay karşılığı 115.000.000 TL'den oluşmaktadır.</p> <p>A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 2/3'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Şirket Genel Kurulu tarafından seçilmekte olup, bu payların tamamına Kiler Holding A.Ş. sahiptir.</p> <p>Şirket sermayesinin %53,06'sını temsil eden paylar Kiler Holding A.Ş.'ye ait olup, Kiler Holding A.Ş. Şirketin yönetim hakimiyetini elinde bulundurmaktadır. Kiler Holding A.Ş.'nin bu hakimiyeti sahip olduğu A grubu paylardan ve Şirket sermayesinde sahip olduğu pay oranından kaynaklanmaktadır.</p> <p>Kiler Holding A.Ş. paylarının %97,6'sına Kiler Ailesi üyeleri, geri kalanına ise KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti. sahiptir. Şirket sermayesinde doğrudan %5'ten fazla pay sahibi olan gerçek bir kişi bulunmamaktadır.</p>
	İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi	
	Varsa doğrudan	





ANILARCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 T.C. Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Sok. No: 11/1 Kat: 11
 Beşiktaş/İstanbul - Türkiye
 Tel: +90 212 333 33 33 Faks: No: 330 33 33
 E-posta: No: info@anilarci.com.tr

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

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

B.7

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

Bilanço	Bir TL.	2020/06	2019/12	2018/12	2017/12
VARLIKLAR					
Dönen Varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri		9.365	44.439	5.188	18.256
Ticari alacaklar		134.154	241.185	519.970	227.639
Stoklar		492.719	418.721	385.489	424.808
Diğer dönen varlıklar		23.568	16.700	12.570	17.645
Toplam Dönen Varlıklar		671.485	794.727	941.654	693.773
Düzenli Varlıklar					
Ticari alacaklar		2.496	4.127	0	110.467
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıklar		120.344	119.426	118.398	96.134
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		494.424	494.424	1.124.751	968.882
Toplam düzenli varlıklar		624.981	622.163	1.246.414	1.181.617
TOPLAM VARLIKLAR		1.296.466	1.406.889	2.187.068	1.874.790
KAYNAKLAR					
Kısa vadeli yükümlülükler					
Kısa vadeli borçlanmalar		5.610	1.731	93.882	101.724
Uzun vadeli borçlanmalardan kısa vadeli kesimler		22.886	73.695	207.922	204.658
Ticari borçlar		38.747	35.855	12.337	40.287
Etelenmiş gelirler		437.300	465.182	318.667	202.074
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		538.116	578.330	633.992	550.153
Uzun vadeli yükümlülükler					
Uzun vadeli borçlanmalar		21.313	87.694	368.953	281.843
Uzun vadeli karşılıklar		12.085	11.291	6.855	6.025
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		33.398	98.987	375.809	287.868
ÖZKAYNAKLAR					
Ödenmiş sermaye		124.000	124.000	124.000	124.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		126.511	126.511	126.511	126.511
Kardan ayrılan karlılanmış yedekler		18.093	18.093	18.093	9.056
Geçmiş yıllar karları veya zararları		461.045	908.683	764.452	463.983
Net dönem zarar / (kar)		-4.703	-447.638	144.231	313.096
Toplam özkaynaklar		724.952	729.572	1.177.268	1.036.670
TOPLAM KAYNAKLAR		1.296.466	1.406.889	2.187.068	1.874.790

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
ANLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Hisarlıkçı Sokak No: 74 Kat: 12
 Ümitköy - Beşiktaş - İstanbul / Türkiye
 Tic. Sic. No: 270922/00001 Mersis No: 08100001270922000000000000000000
 İletişim No: 0212 349 90 00 Faks No: 0212 349 90 01
 E-posta Adresi: info@anlatci.com.tr
 Şirket Sicil No: 270922/00001

Geçir Tablosu	Bin TL.	2020/06	2019/06	2019/12	2018/E2	2017/12
Hasılat		115.625	57.188	747.299	101.398	369.611
Satışların maliyeti (-)		-58.913	-46.899	-1.030.232	-73.444	-127.886
Brüt kar		56.712	10.289	-282.933	27.954	241.725
Pazarlama giderleri (-)		-4.999	-546	-1.201	-2.607	-3.011
Genel yönetimin giderleri (-)		-5.019	-5.554	-15.129	-7.419	-8.891
Yatırım faaliyetlerinden diğer gelirler				52.415	155.869	142.257
İşsiz faaliyetlerden diğer gelirler		3.497	64.600	102.669	126.055	41.883
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		-4.820	-275	-9.177	-9.755	-21.095
Esas faaliyet karı (zararı)		44.471	68.514	-153.356	290.097	392.868
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar		915	-3.109	1.064	22.270	7.289
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)		45.386	65.405	-152.292	312.367	400.157
Finansman gelirleri		610	41.991	9.463	7.684	11.684
Finansman giderleri (-)		-50.699	-220.180	-304.809	-175.820	-98.746
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zarar		-4.703	-112.784	-447.638	144.231	313.096
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)						
Net dönem karı(zararı)		-4.703	-112.784	-447.638	144.231	313.096
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)		-0,04	-0,91	-3,61	1,16	2,52

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

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

B.8 Seçilmiş önemli preforma finansal bilgiler

Yoktur.

B.9 Kar tahmini ve beklentileri

Yoktur.

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

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

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

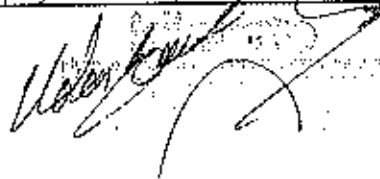
AHİLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 T.C. Ticaret Sicil No: 274701
 Mersis No: 08030010000000000000
 İstanbul - Sarıyer/NT Maslak 147
 Telefon: 0212 309 2730
 E-posta: info@ahilatci.com.tr
 Kurum No: 09090000000000000000

[Handwritten Signature]
 10

		<p>Finansal Tablolarda yer alan ticari alacaklarının net 446.725.564 TL'lik kısmının vadesi geçmiş ve vadesi geçen ticari alacakların bir kısmını 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>																									
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılamaması	<table border="1"><thead><tr><th>Bin (TL)</th><th>30.06.2020</th><th>31.12.2019</th><th>31.12.2018</th><th>31.12.2017</th></tr></thead><tbody><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>671.485</td><td>784.727</td><td>941.654</td><td>693.773</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>538.116</td><td>578.330</td><td>633.992</td><td>550.253</td></tr><tr><td>Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yük.</td><td>1,25</td><td>1,36</td><td>1,49</td><td>1,26</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>133.369</td><td>206.397</td><td>307.662</td><td>143.520</td></tr></tbody></table> <p>Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere, 30.06.2020 tarihi itibarı ile Şirketin dönen varlıkları 671.485 bin TL, kısa vadeli yükümlülükleri 538.116 bin TL, Net işletme sermayesi ise pozitif 133.369 bin TL'dir. Dolayısıyla Şirket, Dönen Varlıklarıyla Kısa Vadeli Yükümlülüklerini karşılayabilir durumdadır.</p>	Bin (TL)	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	Dönen Varlıklar	671.485	784.727	941.654	693.773	Kısa Vadeli Yükümlülükler	538.116	578.330	633.992	550.253	Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yük.	1,25	1,36	1,49	1,26	Net İşletme Sermayesi	133.369	206.397	307.662	143.520
Bin (TL)	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017																							
Dönen Varlıklar	671.485	784.727	941.654	693.773																							
Kısa Vadeli Yükümlülükler	538.116	578.330	633.992	550.253																							
Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yük.	1,25	1,36	1,49	1,26																							
Net İşletme Sermayesi	133.369	206.397	307.662	143.520																							

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	<p>Şirketin, 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 124.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi tamamı nakden karşılınmak suretiyle 496.000.000 TL nakit (bedelli) olarak %400 oranında artırılarak 620.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.</p> <p>İhraç olunacak paylara ilişkin bilgiler:</p> <table border="1"><thead><tr><th>Grup Bilgisi</th><th>Tutar (TL)</th><th>Nama/Hamiline</th><th>ISIN Numarası</th></tr></thead><tbody><tr><td>A Grubu</td><td>36.000.000</td><td>Nama</td><td>TREKGY000022</td></tr><tr><td>B Grubu</td><td>460.000.000</td><td>Hamiline</td><td>TREKGY000014</td></tr></tbody></table> <p>Artırılan 496.000.000 TL sermayeyi temsil eden, bchöri 100 TL nominal değerli, 36.000.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 460.000.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir.</p> <p>Mevcut ortakların yeni pay alma hakları (rüçhan hakkı) kısıtlanmayacaktır. Mevcut ortakların %400 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.</p> <p>Yeni pay alma hakları nominal değer üzerinden kullanılacak olup yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın kullanım fiyatı 1 TL olarak belirlenmiştir.</p> <p>Sermaye artırımında (A) grubu imtiyazlı pay sahiplerine (A) grubu imtiyazlı nama yazılı pay, (B) grubu pay sahiplerine (B) grubu hamiline pay verilecektir.</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (on beş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmanak üzere Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan BİAS'de halka arz edilecektir.</p>	Grup Bilgisi	Tutar (TL)	Nama/Hamiline	ISIN Numarası	A Grubu	36.000.000	Nama	TREKGY000022	B Grubu	460.000.000	Hamiline	TREKGY000014
Grup Bilgisi	Tutar (TL)	Nama/Hamiline	ISIN Numarası											
A Grubu	36.000.000	Nama	TREKGY000022											
B Grubu	460.000.000	Hamiline	TREKGY000014											



11

AHİTOL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Şişli/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270999/43200008
Mersis No: 33000043200008

C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirket'in çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 124.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 124.000.000 adet paya ayrılmıştır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	<p>Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuatta pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği Seri – No II-19.1, TTK md.507) -Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemler Tebliği II-23.3) -Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.2) -Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507) -Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn madde 19, Pay Tebliği VII-128.1) -Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği, II-18.1) -Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn madde 29,30, Vekâletten 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) -İfâ Geri Satma Hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği II-5.1) -Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md 14, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği II-14.1, TTK md 437) -İptal Davası Açma Hakkı (TTK md 445-451, SPKn md 18/6, 20/2) -Azınlık Hakları (TTK md 411, 412, 420, 439, 531, 559) -Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md 438,439)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	<p>Şirket Sözleşmesinin 9. maddesi uyarınca yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Buna aykırı olarak yapılan devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür. Bunun dışında, payların devri konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır.</p> <p>Esas Sözleşme uyarınca Borsada işlem görmekte olan B grubu paylar için devir ve tedavülü kısıtlayıcı bir düzenleme yoktur.</p>

[Handwritten signature]

AKHİRCİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 T.C. Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
 Şirket No: 2013/150
 Kurumlar Genel Müdürlüğü'ne Kayıtlı
 Şirket No: 2013/150
 İstanbul, 08/09/2016
 Sayfa No: 20/20

[Handwritten signature]

C.6	<p>Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi</p>	<p>Payları Borsa kolunda 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 KLGVO koduyla BİST Ana Pazar'da işlem görmektedir. Bu sermaye artırımını sebebiyle ihraç ve halka arz edilecek B Grubu paylar BİST Ana Pazar'da işlem görecektir.</p>
C.7	<p>Kar dağıtım politikası hakkında bilgi</p>	<p>Şirket, kar dağıtım konusunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar. Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra; kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:</p> <p>Genel Kanuni Yedek Akçe</p> <p>a) Kalamın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayrılır.</p> <p>Birinci Temettü</p> <p>b) Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.</p> <p>İkinci Temettü</p> <p>c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya kendi isteği ile ayırdığı yedek akçelere ilave etmeye, yönetim kurulu üyeleri, memur, müstahdem ve işçilere kardan pay olarak dağıtılmasına veya olaganüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.</p> <p>Türk Ticaret Kanunu'nun 519.maddesinin 2. fıkrası c. bendi uyarınca pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmamış olan kısımdan ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri genel kanuni yedek akçeye eklenir. Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya pay biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemez. Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.</p> <p>Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.</p>

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ANLAĞI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 İstanbul, Uluçsaray Sokak No: 14 Kat: 12
 34398 Beşiktaş/İstanbul
 Tic. Sic. No: 270997
 Mers: 08100012709970000000
 Telefon: 0212 350 00 00
 Faks: 0212 350 00 00

D—RİSKLER

D.1	İhraççuya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Şirket'in faaliyetlerine ilişkin önemli riskler, küresel riskler, ülke riski, kredi, likidite, karşı taraf, piyasa, döviz kuru ve faiz oranına ilişkin risklerdir. Şirket'in içinde yer aldığı sektöre ilişkin önemli riskler ise; makroekonomik riskler, döviz kuru riski, finansmana ilişkin riskler, jeopolitik riskler, hammadde riski, vergi avantajının kaldırılması riski, gayrimenkul değerlendirme sisteminden kaynaklanan riskler ile inmar ve ilgili mevzuatlardan kaynaklanan risklerdir.
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>Sermaye piyasası aracına yönelik riskler, kar payı gelirin e ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır.</p> <p>a) Kar payı geliri riski: Şirketler tarafından nakit olarak veya bedelsiz pay şeklinde kar dağıtılabilmektedir. Zarar durumunda, kar payı dağıtılmaması riski bulunmaktadır. Ayrıca dağıtılab ilir dönem kart oluşsa dahi Şirket'in kar payı dağıtım politikası kapsamında kar payı dağıtım ı yapılmaması yönünde bir karar alınabilir. Kar payı dağıtım ı Genel Kurul'un onayına tabidir.</p> <p>b) Sermaye kazancı riski: Şirket paylarının fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen gelirlerdir. Payların BİST'le oluşan piyasa fiyatındaki olası düşüşler söz konusu payların elden çıkarılması durumunda elde etme maliyeti piyasa değerinden yüksek olan yatırımcıların zarar etmesine yol açabilir.</p> <p>Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye'de ise ekonomik, politik ve/veya sosyal riskler ve benzeri durumların ortaya çıkması halinde genel olarak pay piyasası (BİST) satış baskısı altında kalabilir. Böyle bir durumda Şirket'in paylarında daha fazla olumsuz etki görülebilir.</p> <p>İlave olarak Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket'i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket'in yönetsel ve finansal görünümüne bağlı olarak Şirket'in paylarının fiyatında düşüş yaşanabilir. Ayrıca borçlanma faizi ve döviz kuru hareketleri Şirket'in faaliyetlerinde ve dolayısıyla finansal sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir. Dolayısıyla yurt içi ve yurt dışı, ülke geneline etkileyen veya sektör/Şirket'e bağlı çeşitli risk faktörleri nedeniyle Şirket'in pay fiyatında olası düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar etmesi olasılık dahilindedir.</p>

E—HALKA ARZ

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

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

E.2a

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

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

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

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

E.3

Halka arza ilişkin bilgiler ve

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

	koşulları	<p>Şirket'in pay sahipleri sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını herhangi bir kısıtlama olmadan kullanabileceklerdir. Yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın kullanım fiyatı 1 TL olarak belirlenmiştir. Şirket'in pay sahipleri, sahip oldukları payların %400 oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacak olup yeni pay alma kullanım hakkı 15 gün olacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması durumunda, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.</p> <p>Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ortaklarımız pay bedellerini Şirket adına Halkbank Avrupa Kurumsal Şube nezdinde bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılmış olan TR95 0001 2009 8370 0080 1000 13 IBAN numaralı özel hesaba tam ve nakden yatırılacaktır.</p> <p>Mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısmen veya tamamen kullanmaması nedeniyle arta kalan paylar nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan 2 (iki) iş günü süre ile halka arz edilecektir. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile KAP'ta (www.kap.org.tr), Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.kilergyo.com) ve Ahlatcı Yatırım'ın internet sitesinde (www.ahlatciyatirim.com.tr) ilan edilecektir.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların borsada satışa sunulmasından sonra, borsa satış süresi sonunda satılmayan paylar iptal edilecektir. Halka arz sırasında satılmayan payların satın alınmasına ilişkin herhangi bir taahhüt bulunmamaktadır.</p> <p>Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmayan isteyen tasarruf sahiplerinin satış süreci içerisinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili bankalar ve aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi, Borsa İstanbul'un (www.borsaistanbul.com) adresindeki kurumsal internet sitesinde "Borsa Üyeleri" başlıklı bölümde yer almaktadır (https://www.borsaistanbul.com/borsa_uyeleri/uye-bilgileri). Borsa İstanbul'un telefon numarası 0212 298 21 00'dür.</p> <p>İhraç edilecek paylar kayıtların değiştirilmesi esnasında MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.</p>
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	<p>Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile şirketin sermayesi artacak olup, bu sermaye artırımında aracılık hizmeti veren Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir.</p> <p>Halka arzın tarafları arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. Aracı kurumun, halka arz komisyonu dışında, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arz başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.</p>
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz	İhraççı: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

	<p>eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>Yoktur.</p>																														
<p>E.6</p> <p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p>	<p>% 100 Katılıma göre;</p> <p>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 fot pay için (negatif) sulanma etkisinin tutarı 4,03 TL ve yüzdesi %66,78 'dir.</p> <table border="1" data-bbox="470 1019 1388 1411"> <thead> <tr> <th>Sulanma Etkisi</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar</td> <td>747.852.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye</td> <td>124.000.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri</td> <td>6,03 TL</td> </tr> <tr> <td>Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi</td> <td>494.510.320 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar</td> <td>1.242.362.320 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye</td> <td>620.000.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri</td> <td>2,00 TL</td> </tr> <tr> <td></td> <td>-4,03 TL</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi</td> <td>-66,78%</td> </tr> </tbody> </table> <p>% 0 Katılıma Göre;</p> <p>Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli paylar (1 lot/1 adet pay) için negatif sulanma etkisinin tutarı -2,24 TL ve yüzdesi -37,19%, yeni ortaklar için ise pozitif sulanma etkisinin tutarı 1 TL nominal değerli pay için 0,56 TL ve yüzdesi 17,27%'dir. Sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıda yer almaktadır.</p> <p>BIST-Ana pazarda KLGYO kodu ile işlem gören Şirket paylarının 05.11.2020 tarihli kapanış fiyatı 12,15 TL olup, bu fiyat üzerinden yapılan sulanma etkisi hesabı aşağıdaki gibidir.</p> <table border="1" data-bbox="470 1825 1348 2027"> <thead> <tr> <th>Mevcut Hissedarların Rüçhanlarını Kullanmamaları Durumunda</th> <th>%0 Katılım</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>KLGYO Kapanış Fiyatı (05.11.2020)</td> <td>12,15 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Sonrası Düzeltilmiş Fiyat</td> <td>3,23 TL</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar</td> <td>747.852.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Defter Değeri</td> <td>6,03 TL</td> </tr> </tbody> </table>	Sulanma Etkisi		Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar	747.852.000 TL	Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	124.000.000 TL	Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri	6,03 TL	Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	494.510.320 TL	Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	1.242.362.320 TL	Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye	620.000.000 TL	Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	2,00 TL		-4,03 TL	Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-66,78%	Mevcut Hissedarların Rüçhanlarını Kullanmamaları Durumunda	%0 Katılım	KLGYO Kapanış Fiyatı (05.11.2020)	12,15 TL	Sermaye Artırım Sonrası Düzeltilmiş Fiyat	3,23 TL	Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar	747.852.000 TL	Pay Başına Defter Değeri	6,03 TL	<p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p> <p>26</p> <p>27</p> <p>28</p> <p>29</p> <p>30</p> <p>31</p> <p>32</p> <p>33</p> <p>34</p> <p>35</p> <p>36</p> <p>37</p> <p>38</p> <p>39</p> <p>40</p> <p>41</p> <p>42</p> <p>43</p> <p>44</p> <p>45</p> <p>46</p> <p>47</p> <p>48</p> <p>49</p> <p>50</p> <p>51</p> <p>52</p> <p>53</p> <p>54</p> <p>55</p> <p>56</p> <p>57</p> <p>58</p> <p>59</p> <p>60</p> <p>61</p> <p>62</p> <p>63</p> <p>64</p> <p>65</p> <p>66</p> <p>67</p> <p>68</p> <p>69</p> <p>70</p> <p>71</p> <p>72</p> <p>73</p> <p>74</p> <p>75</p> <p>76</p> <p>77</p> <p>78</p> <p>79</p> <p>80</p> <p>81</p> <p>82</p> <p>83</p> <p>84</p> <p>85</p> <p>86</p> <p>87</p> <p>88</p> <p>89</p> <p>90</p> <p>91</p> <p>92</p> <p>93</p> <p>94</p> <p>95</p> <p>96</p> <p>97</p> <p>98</p> <p>99</p> <p>100</p>
Sulanma Etkisi																																
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar	747.852.000 TL																															
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	124.000.000 TL																															
Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri	6,03 TL																															
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	494.510.320 TL																															
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	1.242.362.320 TL																															
Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye	620.000.000 TL																															
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	2,00 TL																															
	-4,03 TL																															
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-66,78%																															
Mevcut Hissedarların Rüçhanlarını Kullanmamaları Durumunda	%0 Katılım																															
KLGYO Kapanış Fiyatı (05.11.2020)	12,15 TL																															
Sermaye Artırım Sonrası Düzeltilmiş Fiyat	3,23 TL																															
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar	747.852.000 TL																															
Pay Başına Defter Değeri	6,03 TL																															

		Halka Arz Geliri	1.602.080.000 TL
		Halka Arz Masrafları	1.489.680 TL
		Emisyon Primi	1.104.590.320 TL
		Sermaye Artırımı Sonrası Özkaynaklar	2.348.442.320 TL
		Sermaye Artırımı Sonrası Pay Başına Defter Değeri	3,79 TL
		Mevcut Ortaklar İçin Negatif Sulanma Etkisinin Tutarı ve Yüzdesi	-2,24 TL -37,19%
		Yeni Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Etkisinin Tutarı ve Yüzdesi	0,56 TL 17,27%
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Aracı Kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının Rüçhan Hakkı Pazarında satılması, tüm bu işlemler sonrasında kalan payların Birincil Piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılarda ücret, komisyon vb. taleplerde bulunabilirler.</p> <p>Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.</p> <p>Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımları işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.</p>	

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

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

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

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

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

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

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

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

19

AKLACI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye İşyeri No:9/1450711
Tic. Sic. No: 24495 - Şişli/İstanbul
Kat: 2/10004510199/1919/51
Tic Sic. No: 270004510199/51
Tic Sic. No: 270004510199/51
Tic Sic. No: 270004510199/51

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

KAYNAKLAR	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kısa vadeli yükümlülükler				
Kısa vadeli borçlanmalar	5.610	1.731	93.882	101.724
-Banka kredileri	5.610	1.731	93.882	101.724
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	22.886	73.695	207.922	204.658
-Banka kredileri	22.143	73.445	206.711	201.146
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	743	250	1.211	3.512
Ticari borçlar	38.747	35.855	12.377	40.287
-İlişkili taraflara ticari borçlar	1.447	11.294	271	5.459
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	37.300	24.561	12.106	34.828
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	248	372	378	421
Diğer borçlar	33.098	1.227	484	868
-İlişkili taraflara diğer borçlar	31.875	578	0	0
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	1.223	649	484	868
Ertelenmiş gelirler	437.300	465.182	318.667	202.074
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	437.300	465.182	318.667	202.074
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	227	268	282	221
-İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	227	268	282	221
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	538.116	578.330	633.992	550.253
Uzun vadeli yükümlülükler				
Uzun vadeli borçlanmalar	21.313	87.694	368.953	281.843

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

Gelir Tablosu	2020/06	2019/06	2019/12	2018/12	2017/12
BİN TL					
Hasılat	115.625	57.188	747.299	101.398	369.611
Satışların maliyeti (-)	-58.913	-46.899	1.030.232	-73.444	-127.886
Brüt kar	56.712	10.289	-282.933	27.954	241.725
Pazarlama giderleri (-)	-4.999	-546	-1.201	-2.607	-3.011
Genel yönetim giderleri (-)	-5.919	-5.554	-15.129	-7.419	-8.891
Yatırım faaliyetlerinden diğer gelirler			52.415	155.869	142.257
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	3.497	64.600	102.669	126.055	41.883
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-4.820	-275	-9.177	-9.755	-21.095
Esas faaliyet karı (zararı)	44.471	68.514	-153.356	290.097	392.868
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	915	-3.109	1.064	22.270	-7.289
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)	45.386	65.405	-152.292	312.367	400.157
Finansman gelirleri	610	41.991	9.463	7.684	41.684
Finansman giderleri (-)	-50.699	220.180	-304.809	175.820	-98.746
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı	-4.703	112.784	-447.638	144.231	313.096
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)					
Net dönem karı(zararı)	-4.703	112.784	-447.638	144.231	313.096
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	-0,04	-0,91	-3,61	1,16	2,52

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

İlişkin Esaslar Tebliği" ve bu Tebliğ'de 30.06.2020 tarihine (izahnamede yer alan son tarihli finansal tabloların tarihine) kadar yapılan değişiklikler kapsamında portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Şirket'in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış portföy sınırlamalarına ilişkin orantar aşağıda gösterilmiştir.

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2020 (Bin TL)	31.12.2019 (Bin TL)	31.12.2018 (Bin TL)	31.12.2017 (Bin TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	9.365	44.439	5.188	18.256
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	987.143	913.145	1.510.240	1.396.807
C	İştirakler	Md.24/(b)	120.344	119.426	118.398	96.134
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--	--	--
	Diğer Varlıklar		179.614	329.879	553.242	363.593
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.296.466	1.406.889	2.187.068	1.874.790
E	Finansal Borçlar	Md.31	48.617	162.870	669.546	583.731
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	1.192	250	1211	4618,115
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--	--	--
I	Özkaynaklar	Md.31	724.952	729.572	1.177.268	1.036.670
	Diğer Kaynaklar		521.705	514.197	339.043	249.771
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.296.466	1.406.889	2.187.068	1.874.790

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2020 (Bin TL)	31.12.2019 (Bin TL)	31.12.2018 (Bin TL)	31.12.2017 (Bin TL)
	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--	--	--
	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Kat İlim Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Kat İlim Hesabı	Md.24/(b)	12	--	2.234	1.292
	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--	--	--
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--	--	--
	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	235	5.530	5.353	5.353
	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--	--	--

İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--	--	--
Gayrimenkul Krediler	Md.31	--	--	15.493	19.159
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklı İfa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--	80.550	190.000
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	--	--	--	--

Portföy Sınırlamaları (%)	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	Agarlı/Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklı İfa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	4%	10%	≤%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a), (b)	76%	65%	69%	75%	>%51
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	10%	12%	6%	6%	≤%49
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	0%	0%	≤%49
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	0%	0%	≤%20
İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	0%	0%	≤%10
Borçlanma Sınırı	Md.31	7%	22%	58%	59%	≤%500
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	0%	0%	0%	≤%10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	0%	0%	≤%10

"Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççısının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır."

23

AHLİTCİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Nispetiye Yolu No: 5, Beşiktaş/İstanbul
 Tic Sic No: 275570, Şirket Sic No: 275570/0001
 Mersis No: 08030031000000000000000000
 İstanbul Şube Tel: 0212 270 12 12
 İstanbul Şube Faks: 0212 270 12 14
 İstanbul Şube E-posta: ahlitci@ahlitci.com.tr

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Küresel bazda ekonomik veya finansal riskler:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ticaret Bakanlığı tarafından yayımlanan öncül dış ticaret verilerine göre, Ağustos ayında başlıca ihracat pazarımız Avrupa birliğinde talep daralmasının etkisiyle ihracat yıllık bazda %5,74 azalırken, ithalat %20,64 artış kaydetmiştir.² Böylece, bu dönemde dış ticaret açığı yıllık bazda %169,7 ile hızlı genişlemiştir. Dünya genelinde süregelen koronavirüs endişeleri ihracat üzerinde, tarihi yüksek seviyeleri test eden döviz kuru da ithalat üzerinde baskı yaratmaktadır. Uluslararası uçuşların Temmuz ayından itibaren kademeli bir şekilde başlamasının turizm gelirlerini bir miktar desteklemesi beklense de sürecin yavaş seyretmesi ve dünya genelinde vaka sayılarındaki artışın hız kesmemesi, cari açık üzerindeki turizm sektörü kaynaklı baskıların devam etmesine işaret etmektedir.

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.

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.

² <http://ticaret.gov.tr/haberler/2020-yili-agustos-ayl-38-ticaret-ticaret-osul-vallyone-411-ve-118-57>

Karşı taraf riski:

Karşılığında yeterli teminat bulunmadan borç verilmesi, diğer taahhütlere bulunulması, varlıkların ödünç, emanet veya teminat olarak tevdi edilmesi gibi nedenlerle, varlıkların geri alınmasında ortaya çıkan riskleri ifade eder.

Piyasa riski:

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

Döviz kuru riski:

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Faiz oranı riski:

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

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:**Döviz kuru riski:**

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

Finansmana ilişkin riskler:

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

Jeopolitik riskler:

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

Hammadde riski:

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

Vergi avantajının kaldırılması riski:

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

Gayrimenkul değerlendirme sisteminden kaynaklanan riskler:

Değerleme şirketleri tarafından gayrimenkullere yönelik yapılan değerlemelere ilişkin risklerdir.

İnşaatlara ilişkin riskler:

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

İmar ve ilgili mevzuatlardan kaynaklanan riskler:

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



26

ANILAY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Çarşı Sk. No:13 Kat:2
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic Sic No: 270305 / Şirket Sic No: 270305 / Vergi Sic No: 270305 / Kuvvet Sahibi Sic No: 270305
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic Sic No: 270305 / Şirket Sic No: 270305 / Vergi Sic No: 270305 / Kuvvet Sahibi Sic No: 270305

Diğer riskler:

Aralık/2019'da Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 gerek küresel ekonomi gerekse de Türkiye ekonomisi açısından belirsizlik yaratmaktadır. Genel ekonomi üzerinde beliren bu belirsizlik nedeniyle Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörü de risk altındadır. Yaşanan bu belirsizlik nedeniyle ticari kiracılardan geçici kira almama yada kiralarda indirim yapma konusu sektörün gündeminde olup, bu durumun portföylerinde AVM'ler ve kiralık ticari gayrimenkuller bulunan GYO'lara etkisinin daha fazla olacağı düşünülmektedir.

Söz konusu salgın nedeniyle zorunlu ihtiyaçlar haricinde genel olarak tüketici talebinde azalma yaşanmakta olup, GYO sektöründe de satış ofislerince giden müşterilerin azaldığı gözlemlenmektedir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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

5.3.1. Kar payı geliriine 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 karın dağıtılabilir.

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

5.3.2. Sermaye kazancına ilişkin riskler

Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde artış olması durumunda payın edinimi 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 tabii olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler gibi pek çok faktöre bağlı olarak dalgalanmalar yaşanabilir. Ayrıca Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sektörel risklerin artması durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir. Piyasada meydana gelen dalgalanmalar veya Şirket'e ya da sektöre özgü sorunlara bağlı olarak Şirket'in pay fiyatında düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar görmesi olasıdır dahilindedir.

5.4. Diğer riskler:

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

AKLAFI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Sokak No: 14 Kat: 9
10110 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274999 / Şirket Sic. No: 274999
Mersis No: 08030032000000000000000000

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

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

Şirket, gayrimenkul geliştirme ve inşaat işlerinin yönetimi ile başladığı inşaat faaliyetlerinde, özellikle perakende işinin en önemli unsurlarından olan mağaza ağı geliştirilmesi ve hizmete açılması sırasında Türkiye çapında doğru lokasyonların tespiti, arsa ve mülk satın alınması, mağaza kiralanması, projelendirilmesi, dekorasyonlarının yapımı ve ruhsat işlemlerinin yönetilmesi gibi kilit konularda geniş deneyim kazanmıştır. Bunun yanında farklı lokasyonlarda farklı gelir gruplarına hitap eden konut projeleri de geliştirilmiştir. Gayrimenkul yatırım ve geliştirme alanında ulaştığı en son noktalardan birini temsil eden, mimari ve mühendislik alanında birçok ilkleri ve "en"leri barındıran Türkiye'nin ve Batı Avrupa'nın en yüksek (261 m), en iddialı ve en seçkin projelerinden biri olan İstanbul Sapphire Rezidans ve AVM inşaatı tamamlanarak gayrimenkul geliştirme alanındaki başarı da kanıtlanmıştır.

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

İşletme adı yoktur.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

Kayıtlı Olduğu Ticaret Sicili: İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü

Ticaret Sicil Numarası: 563609

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

Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

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

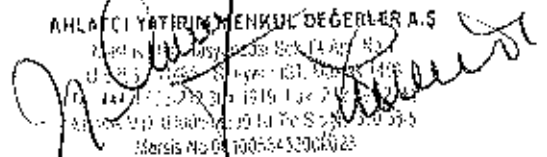
Hukuki Statüsü	:	Anonim Şirket
Tabii Olduğu Mevzuat	:	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	:	Türkiye Cumhuriyeti
Adresi	:	Eski Büyükdere Cad. Emniyet Evleri Mah. No:1/1 Kat:7 34418 Kağıthane/İSTANBUL
İnternet Adresi	:	www.kilergyo.com
Telefon Ve Faks No	:	+90 (212) 456 70 00 - +90 (212) 690 00 00

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.



28


AKHATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy, Büyükdere Sok. 11/1 Kat: 5/5
34398 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sicil No: 270930/01015 Tic. Sicil Sicil No: 270930/01015
Mersis No: 0810005432000000

6.2. Yatırımlar:

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

Yatırımlar	Tamamlanma Yılı	Tamamlanma Oranına Göre Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
İstanbul Sapphire AVM ve Seyir Terası (1)	2011	689.255.000	100	Özkaynak ve proje finansmanı
İstanbul Sapphire Rezidans (2)	2011	317.238.000	100	Özkaynak ve proje finansmanı
Esenyurt Lojistik Merkezi (3)	2009	337.788.000	100	Özkaynak ve proje finansmanı
Zonguldak AVM (4)	2017	136.483.000	100	Özkaynak ve proje finansmanı
Referans Güneşli (5)	2017	44.716.840	100	Özkaynak ve proje finansmanı

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

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

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

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

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

Esenyurt Lojistik Merkezi

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi Esenyurt Köyü 347 Ada 10 Parselde yer alan B.A.K. İşyeri ve Arsası nitelikli ana gayrimenkulde 67.211 m² toplam alana sahip Lojistik binadan 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri elde edilmektedir. 30.06.2020 tarihinde sonra eren hesap döneminde 8.477.000 TL kira geliri edilmiştir. (2019:14.344.000 TL, 2018:14.433.000 TL, 2017:17.697.501 TL.)

Zonguldak Westalife AVM ve Konut Projesi

Zonguldak İli Merkez İlçesi Mithatpaşa Mahallesi'nde 92 Ada 56 Parselde Yer Alan Westa Life Avm ve Konut projesi toplam 6.268 m² arsa üzerinde, 50.200 m² kapalı alan için düzenlenmiş 18.000m² kiralanabilir alanlı AVM ile 5.506 m² satılabilir alana sahip 72 üniteden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. Projede yer alan konutların tamamının satışları tamamlanmış olup AVM'den düzenli kira geliri elde edilmektedir. 30.06.2020 tarihinde sonra eren hesap döneminde 815.000 TL satış ve kira geliri edilmiştir. (2019: 4.372.000 TL, 2018:4.415.000 TL, 2017:6.228.282 TL)

İstanbul Sapphire Residence ve Alışveriş Merkezi

İstanbul ili Kağıthane ilçesi 1947 Ada 91 Parselde yer alan Konut, AVM ve Seyir Terası kullanımlarının bir arada yer aldığı karma bir projedir. 2019 yıl sonu itibariyle Sapphire AVM Şirket portföyünden çıkarılmış olup Sapphire Rezidansdaki bağımsız bölümlerin büyük bölümünün satışı tamamlanmıştır. 30.06.2020 tarihinde sonra eren hesap döneminde Şirket portföyünde kalan rezidanslardan 17.000 TL kira geliri edilmiştir. (2019: 688.292.000 TL, 2018: 6.122.000 TL, 2017: 323.97.590 TL)

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

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

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

REFERANS KARTAL TOWERS PROJESİ

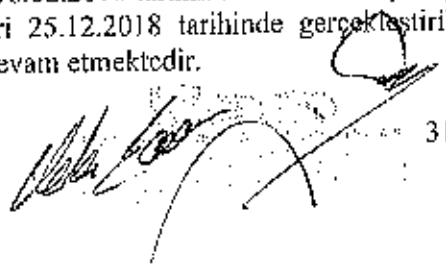
Referans Kartal Towers, İller Bankası tarafından gelir paylaşımı usulü ile ihale edilmiş olan ve mülkiyetinin 99/100 hissesi Şirketimize ait olan İstanbul-Kartal ilçesi 11441 ada 70 parselde bulunan 13.170 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmekte ve konut ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. İnşai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

REFERANS KARTAL PANORADA PROJESİ

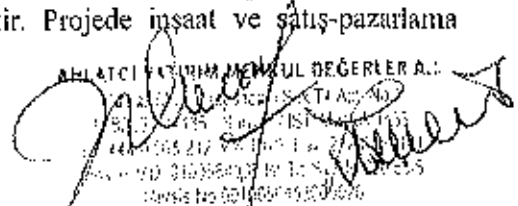
İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 Parsel no'lu arsa nitelikli gayrimenkuller satın alınmış ve İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umud Konut Yapı Kooperatifi'nin 1.870,75 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 tevhid edilerek 11371 Ada 184 Parsel, 48,85 ve 87 numaralı parseller ise tevhid edilerek 11466 Ada 105 Parsel halini almıştır. Projenin 1. Etap yapı ruhsatları 12.05.2017 tarihinde, 2. Etap yapı ruhsatları ise 30/09/2017 tarihinde alınmıştır. İlgili gayrimenkuller üzerinde, konut ve cadde mağazası gibi ticari ünitelerden oluşan karma bir proje yapılması planlanmaktadır. Projede inşa edilecek gayrimenkullerin paylaşım usulü, Kiler GYO'ya ait arsalarla denk gelen gayrimenkullerin ve gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerinin tamamı Kiler GYO'ya ait olmak üzere, diğer arsa sahiplerine brüt 110 m² alana sahip 21 adet daire, brüt 75 m² alana sahip 69 adet daire, brüt 100 m² alana sahip 19 adet daire verilmesi olarak belirlenmiştir.

REFERANS KARTAL KORDONBOYU PROJESİ

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



31



REFERANS BAHÇEŞEHİR PROJESİ

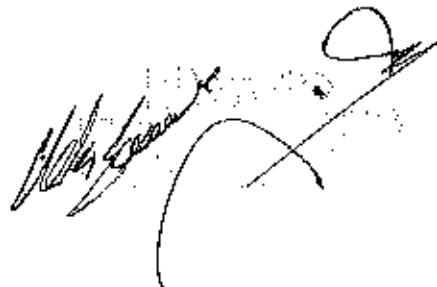
Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş.'nin düzenlediği İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesi'nde yer alan 25.920,50 m² büyüklüğündeki 558 Ada, 8 Parsel üzerine "Kiptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşım Usulü ile Yapılması İşİ" ihalesi ile ilgili olarak, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan proje kapsamında Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ile Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. arasında 08.06.2015 tarihinde "Arsa Satış Karşılığında Gelir (Hasılat) Paylaşımı İşİ" 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 inşaat ve satış-pazarlama faaliyetlerine devam edilmektedir.

REFERANS BAŞAKŞEHİR VADI PROJESİ

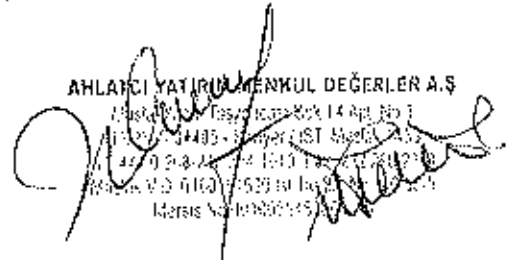
İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde yer alan 8.607,80 m² büyüklüğündeki 1284 Ada, 2 Parsel arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ile Kiptaş – Başakşehir Evleri İnşaatlarının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

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

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü eski 481 ada 1 parsel, eski 484 ada 1 parsel, eski 485 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsalar ile şirketin bu arsalarla komşu olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü eski 0 ada 69 parselde kayıtlı arsa malikleri ile şirket arasında 21.12.2015 tarihinde imzalanan "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığında 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 şirket arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devir edilmek şartıyla "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığında İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığında 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 irtifakları 10.09.2019 tarihinde tamamlanmıştır. Projede inşaat ve satış – pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.



AHLAÇCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No: 34430000000000000001
Tic Sic No: 274493
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kıbrıs Bulvarı No: 11 Kat: 10
34390 ÇEKİRGEZİ
Mersis No: 34430000000000000001



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 tescilli yapılmıştır. Söz konusu parsel üzerindeki Kiler GYO mülkiyetindeki arsa payı hasılat paylaşımı modeli ile, eski 0 ada 88 parsel malikleri ile Şirket arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devir edilmek sureti ile "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satış Karşılığı Hasılat Paylaşım" sözleşmesi İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 03.05.2017 tarihinde imzalanmış olup, Arsa Sahibi payı %43 olarak belirlenmiştir. İlgili gayrimenkul üzerinde Yüklenici tarafından konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje inşa edilmesi planlanmaktadır.

YAKUPLU 483/5 PARSEL KONUT PROJESİ

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

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

BAHÇELİEVLER OFİS PROJESİ

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

BEYLİKDÜZÜ E-5 YANI KONUT PROJESİ

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

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

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

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

Referans Başakşehir Projesinde; Arsa Sahibi Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ul. San. A.Ş. ile 23/12/2019 tarihli Başakşehir Evleri İnşaatının Trampa, Arsa Satış Karşılığı Hasılat

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

Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesinde (Marmara 5); İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 03/05/2017 tarihli Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satış Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi

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

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

imzalanmıştır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

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

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

Net Satışlar (TL)	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%	30.06.2020
Ürünler	-	-	-	-	-	-	-
Sapphire Rezidans	320.689.208	86,76	-	-	302.671.000	40,50	-
Zonguldak Rezidans	4.204.800	1,14	1.334.411	1,32	-	-	-
Referans Bakırköy	3.793.953	1,03	146.899	0,14	-	-	-
Referans Güneşli	17.468.030	4,73	75.764.951	74,72	34.802.000	4,66	-
Sapphire AVM ve Seyir Terası	-	-	-	-	385.621.000	51,60	-
Ankara Mağaza	-	-	-	-	5.286.000	0,71	-
Referans Kartal Towers	-	-	-	-	-	-	104.979.000
Diğer	-	-	-	-	-	-	1.337.000
Hizmetler							
Esenyurt Lojistik	17.697.501	4,79	14.483.299	14,23	14.344.000	1,92	8.477.000

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

7.2.1.2 Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları³

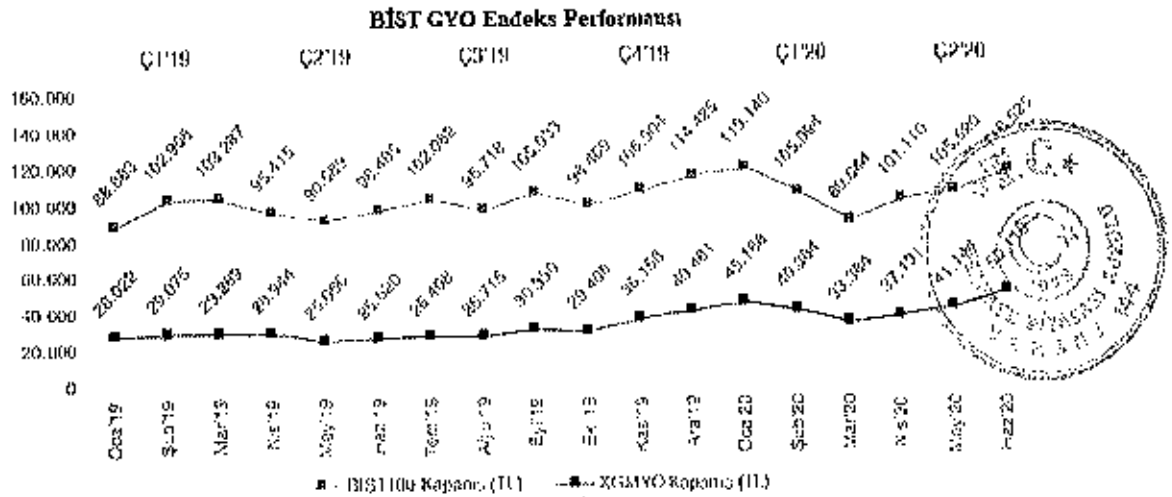
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin yayınladığı GYODER Gösterge 2020 yılı Türkiye Gayrimenkul sektörü 2. çeyrek raporunda GYO endeksinin Ocak ayında başlayan hızlı yükselişinin Covid-19 sebebiyle yerini BIST-100 endeksine paralel bir şekilde ciddi bir düşüşe bıraktığı belirtilmektedir.

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

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

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

Borsa İstanbul (BİST)'de mevcut durumda 33 adet GYO işlem görmekte olup payları borsada işlem gören GYO'ların 26.10.2020 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 44,4 milyar TL'dir. Kiler GYO, BİST'de işlem gören GYO'lar arasında 1,369 milyon TL'lik piyasa değeri ile 15. sırada yer almaktadır



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

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı										
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1	2020-Ç2
25	26	30	31	31	32	31	33	33	33	33

Halka Açıklık Oranı										
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1	2020-Ç2
43%	38%	51%	52%	52%	51%	50%	53%	53%	54%	52%

Piyasa Değerleri (Milyon TL)										
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-Ç1	2020-Ç2
10.864	15.800	18.119	21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	23.039	36.564

7.2.1.3 Türkiye'de Konut Sektörü⁴

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

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

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

Yabancılara yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uluslararası sınırlamaların nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %46,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %16,8 pay ile Antalya bulunmaktadır.

ANILCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Nispetiye Mah. Tayyirci Sok. 14/A/1. Kat
 34398 - Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Tic. Sic. No: 274833 - Şirket Sic. No: 274833
 Tel: +90 212 250 11 11 - Faks: +90 212 250 11 12
 E-posta: info@anicigv.com.tr
 Mersis No: 08100051500000000000

⁴ <http://www.gyoder.org.tr/vayinlar/gyodcr-gosterge>

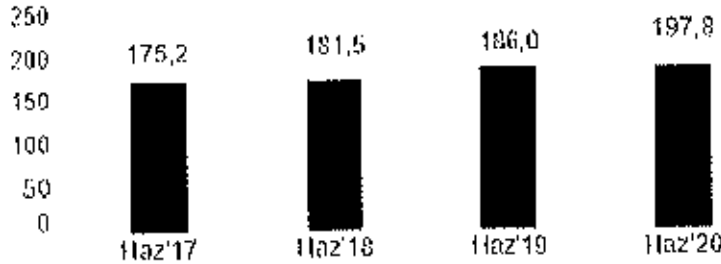
Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	196.936	208.706	405.642	146.127	36,0
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508	33,5
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörün 2020 2. Çeyrek Raporu - Sayı:31

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

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



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörün 2020 2. Çeyrek Raporu - Sayı:31

(Handwritten signature)

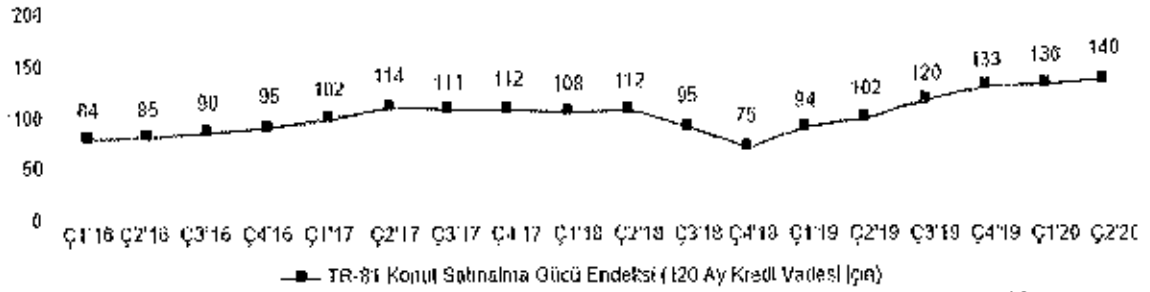
REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)



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

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

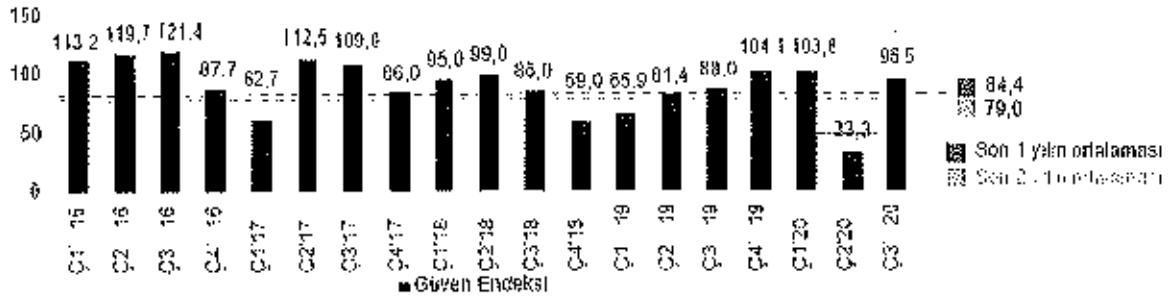
Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadeli İçin)



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

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

Gayrimenkul Güven Endeksi



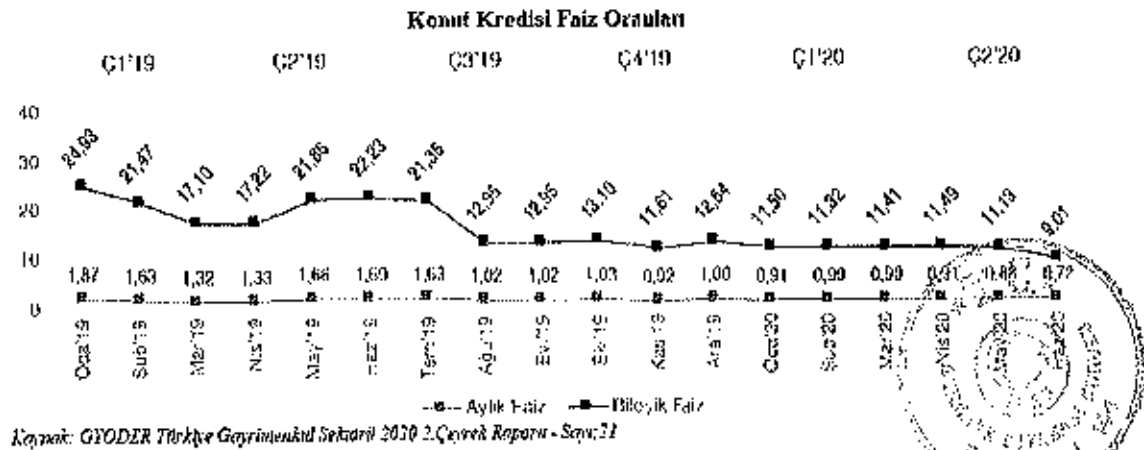
Kaynak: REIDIN

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

2019 yılı Temmuz ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki azalış trendi, yer yer haftalık bazda artışlar hariç 2020 yılı Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılı Temmuz ayı başında azalış trendine giren ve %1,65 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2020 yılı Temmuz ayında %0,73 seviyesine gerilemiştir. Aynı şekilde 2019 Temmuz ayı başında azalış trendine giren ve %21,65 olan yıllık faiz oranı ise, 2020 yılı Temmuz ayı ortasında 12,61 puan azalarak %9,14 seviyesine gerilemiştir.⁵

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

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



Son açıklanan TÜİK verilerine göre, Türkiye genelinde toplam konut satışları, Ağustos ayında gözlenen %54,2'lik artışın ardından, Eylül ayı verilerinde gerçekleşen faiz artırım ve kredi faizlerinde yaşanan yükselişlerin akabinde yıllık bazda %6,9 azalış göstererek 136.744 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl Eylül ayında toplam konut satışları 146.903 adet seviyesinde gerçekleşmişti. Haziran ayında kamu bankalarının başlattığı faiz indirimleri ve akabinde başlatılan satış kampanyalarının desteği ile görülen güçlü satış rakamlarının Temmuz ayında zirve yaptığı, Ağustos ayında artış hızının yavaşladığı, Eylül ayında ise azalışa geçtiği gözlenmektedir. Türkiye genelinde 2020 Eylül ayında ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 azalış göstererek 35.576 olmuştur.

REIDIN Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi 2020 yılı 3. çeyrekte, geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre %190 artışla 96,5 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür. REIDIN Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi ise 2020 yılı 3. Çeyrekte, geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre %84 artışla 112,3 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.

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

[Handwritten signature and stamp]

ANLAÇI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Büyükdere/Beşiktaş/İstanbul
 Tic. Sic. No: 270485 / Şirket Sic. No: 270485
 Mersis No: 08070031900000000001
 Telefon: 0212 217 33 44 / Faks: 0212 217 33 45
 E-posta: iletisim@anlaci.com.tr

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

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

7.2.1.4 Türkiye'de Ofis ve Ticari Gayrimenkul⁶

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

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

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

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

7.2.1.5 Türkiye’de AVM Sektörü⁷

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

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

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

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

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

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

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

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

⁸ <https://emlakkulisi.com/turkiyede-kac-avm-var-2020/5825>

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

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

İstanbul Sapphire Residence ve Alışveriş Merkezi

İstanbul ili Kağıthane ilçesi 1947 Ada 91 Parselde yer alan Konut, AVM ve Seyir Terası kullanımlarının bir arada yer aldığı karma bir projedir. 2019 yıl sonu itibarıyla Sapphire AVM Şirket portföyünden çıkarılmış olup Sapphire Rezidansdaki bağımsız bölümlerin büyük bölümünün satışı 2019 yılı sonunda tamamlanmıştır. Şirket portföyde kalan rezidanslardan 30.06.2020 tarihinde sonra eren hesap döneminde 17.000 TL kira geliri edilmiştir. (2019: 688.292.000 TL, 2018: 6.122.000 TL, 2017: 323.97.590 TL)

Zonguldak Westalife AVM ve Konut Projesi

Zonguldak İli Merkez İlçesi Mithatpaşa Mahallesi'nde 92 Ada 56 Parselde Yer Alan Westa Life Avm ve Konut projesi toplam 6.268m² arsa üzerinde, 50.200 m² kapalı alan için düzenlenmiş 18.000m² kiralanabilir alanlı AVM ile 5.506 m² satılabilir alana sahip 72 üniteden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. Projede yer alan konutların tamamını satışları tamamlanmış olup AVM'den düzenli kira geliri elde edilmektedir. 30.06.2020 tarihinde sonra eren hesap döneminde 815.000 TL satış ve kira geliri edilmiştir. (2019: 4.372.000 TL, 2018:4.415.000 TL, 2017:6.228.282 TL)

Esenyurt Lojistik Merkezi

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi Esenyurt Köyü 347 Ada 10 Parselde yer alan B.A.K. İşyeri ve Arsası nitelikli ana gayrimenkulde 67.211 m² toplam alana sahip Lojistik binadan ve depolardan 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri elde edilmektedir. 30.06.2020 tarihinde sonra eren hesap döneminde 8.477.000 TL kira geliri edilmiştir. (2019:14.344.000 TL, 2018:14.433.000 TL, 2017:17.697.501 TL)

Referans Kartal Towers Projesi

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

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

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

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:


Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

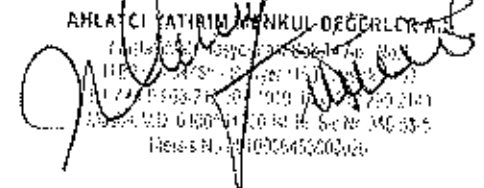
7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.



43

AKRATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 373033/00000000000000000000
MERSİ: 081000125000100001000000
No: 10000000000000000000000000000000
Yatırımcıların Yatırımlarını İzlemek İçin
Buradaki Bilgiyi İzleyebilirsiniz.



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:

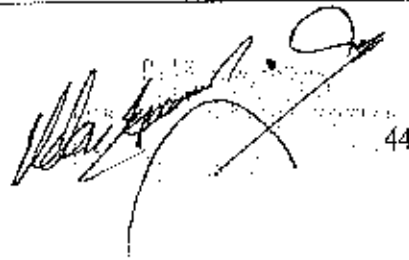
İhraççı, Kiler Holding A.Ş.'nin gayrimenkul/gayrimenkul projesi geliştirme alanındaki başlıca şirketi olup Kiler grubunda yer almaktadır. Şirket 2005 yılında Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak kurulmuş, unvanı 2006 yılında "Biskon İnşaat A.Ş." ve daha sonra da "Biskon Yapı A.Ş." olarak değişmiştir. Şirket, SPK hükümlerine göre ve SPK'nun 08.02.2008 tarih ve 4/174 sayılı kararı ve 10.03.2008 tarihinde yapılan tescil ile GYO'ya dönüşmüş ve unvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. Mevcut durumda Şirket'in ana ortağı %53,06 oranında Kiler Holding A.Ş.'dir.

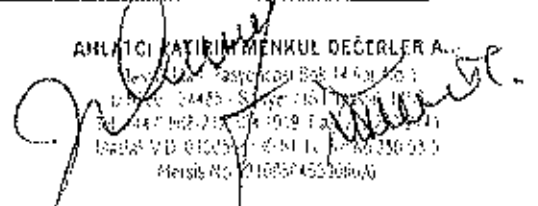
Kiler Holding'in temelleri 1983 yılında atılmıştır. Kiler Ailesinin asıl işi olan gıda perakendeciliği sektöründe ilk olarak Bakırköy ve Avcılar'da açılan süpermarketleri her yıl onlarca takip etmiştir. Perakendecilikte müşteriye sunulan Kiler ve Kilerim markalı ürünlerin üretim işine de soyunan Kiler Grubu, ambalajlı gıda üretimi, et ve et ürünleri üretimi, şeker, un ve unlu mamuller üretimi gibi gıda sektörünün farklı alanlarında yatırımlar gerçekleştirmiştir.

Perakendecilik ve gıda yatırımlarının yanı sıra inşaat sektöründe yapılan yatırımlar grubun gelişim dinamiğine ayrı bir hız katmıştır. Grup şirketlerinin ihtiyaç duyduğu inşaat çalışmaları ile başlayan faaliyetler, farklı ölçeklerde pek çok konut ve işyeri, alışveriş merkezi inşaatları ile devam etmiştir. Kiler çalışan ve müşteri hizmetlerinin 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 iştirak ve yatırımlarına ilişkin özet tablo aşağıda sunulmuştur.

Ortağın adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı	Faaliyet Konuları Hakkında Bilgi	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	65.794.840	53,06
Beyaz Çınar Yapı İnş. Emlak Yön. Hizm. Ltd Şti.	Avm Çarşı Yönetimi	1.000.000	50
Biskon Yapı A.Ş.	İnşaat ve Taahhüt İşleri	67.000.000	29
Bist Enerji Üretim A.Ş.	Elektrik Üretimi	8.480.000	80
Denge Reklam San Ve Tic. Ltd Şti.	Reklam Ve Gıda	4.680.000	60
Doğu Aras Enerji Yatırımları A.Ş.	Elektrik ve Enerji Yatırımları	67.000.000	50
Gülkar Enerji Üretim Ve Tic. A.Ş.	Elektrik Üretimi	6.640.000	80
Kiler Elektrik Enerjisi Toptan Satış .A.Ş.	Toptan ve Perakende Elektrik Dağıtım	1.600.000	80
Kiler Savunma Sistemleri San Ve Tic. Ltd Şti.	Savunma Sistemleri Geliştirilmesi	25.500	51
Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.	Şeker Üretimi	46.000.000	38,66
Nuve Elektrik Üretim A.Ş.	Elektrik Üretimi	12.000.000	80


44


AHLI İÇİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. Maslak Köyü No: 14 Kat: 10
Etiler - Beşiktaş - İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 24455 - Şirket Sic. No: 27090
MERSİS No: 082700375000100010000001
Tic. Sic. No: 27090 - Şirket Sic. No: 27090
MERSİS No: 082700375000100010000001

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

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

Bahçeşehir Projesi						
Toplam:		0	0	4.727	2.132	83.721

İlişkili Tarafalara Verilen Avanslar (Bin TL)	Bakiyenin Kaynağını Doğuran İşlemlere İlişkin Özet Bilgi	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	19.10.2020 (*)
Nahit Kiler	Proje Hasılat Payı Avansı	-	13.119	-	-	-
Kifer 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	-	-	-

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Bin TL)	Bakiyenin Kaynağını Doğuran İşlemlere İlişkin Özet Bilgi	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	19.10.2020 (*)
Nahit Kiler		-	-	-	121(**)	-
Toplam:		0	0	0	121	-

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Bin TL)	Bakiyenin Kaynağını Doğuran İşlemlere İlişkin Özet Bilgi	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	19.10.2020 (*)
Kiler Holding A.Ş.	Genel Yönetim Giderleri	-	236	167	173	45.402
Kiler Lojistik Bina Esenyurt Site Yönetimi	Genel Yönetim Giderleri	-	-	50	61	61
Biskon Yapı A.Ş.	Proje Hakediş Bedeli	-	18	11.077	1.115	1.380
Biskon Yapı A.Ş. (Güneşli Projesi)	Genel Yönetim Giderleri	707	-	-	-	-

[Handwritten signature]

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akmerkez 33 Kat: Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Tic. Sic. No: 270924 - Şirket Sic. No: 270924 / Mers: 08101010000000000000
 Tel: +90 212 349 61 00 - Faks: +90 212 349 61 01
 E-posta: info@ahlatci.com.tr
 Web: www.ahlatci.com.tr

[Handwritten signature]

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

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

(*) 19.10.2020 tarihli veriler bağımsız denetimden geçmemiş verilerdir

(**) 15.10.2020 tarihinde tahsil edilerek kapatılmıştır.

Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Limited Şirketi

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

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

Bist Enerji Üretim Anonim Şirketi (Bist Enerji)

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

Denge Reklam Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi

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

Doğu Aras Enerji Yatırımları Anonim Şirketi

Doğu Aras Enerji Yatırımları Anonim Şirketi 16.05.2013 tarihinde kurulmuştur. Doğu Aras'ın ana faaliyet konusu elektrik enerjisi dağıtım ve perakende veya toptan satışı vb.

(Handwritten signature)

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 İdaş ve Aras İpsaş'ın paylarını 08.07.2013 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu kararları ile Doğu Aras'a devretmiştir.

Gülkar Enerji Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi

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

KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış Anonim Şirketi

KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş. 10.05.2011 tarihinde kurulmuştur. KLR Elektrik ana faaliyet konusu elektrik enerjisi kapasitesinin doğrudan tüketicilere ve toptan satışlarıdır.

KLR Savunma Sistemleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi

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

Kütahya Şeker Fabrikası Anonim Şirketi (Kütahya Şeker)

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

Nuve Elektrik Üretim Anonim Şirketi

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

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

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

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

AHLAÇCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye/Beşiktaş/İstanbul
Nispetiye Sok. No: 131 Kat: 11
11340 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 272204 / Şirket Sic. No: 272204
Tic. Sic. No: 272204 / Şirket Sic. No: 272204
Tic. Sic. No: 272204 / Şirket Sic. No: 272204

Bahçelievler Projesi	İşyeri	3.696	2017	İstanbul - Bahçelievler	14.570.000	Stoklar	Kiralama Amaçlı Geliştirilen Stok
----------------------	--------	-------	------	-------------------------	------------	---------	-----------------------------------

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

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

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

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Sapphire Rezidance	İpotek	Albaraka Türk	Finansman	2019	30.000.000 TL
Esenyurt Lojistik Merkez	İpotek	Yapı Kredi Bankası	Finansman	2019	97.500.000 TL 5.000.000 USD

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:

2019 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.

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Esenyurt Lojistik Merkezi	2009	337.788.000	6.01.2020 KLRGY-2019-00006	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	35.375.000
Zonguldak AVM Projesi	2017	136.483.000	31.12.2019 KLGYO-1910121	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	11.483.000
Sapphire rezidance	2011	20.153.000	31.12.2019 KLGYO-1912188	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	1.018.000
Sapphire rezidance	2011	6.285.000	31.12.2019 KLGYO-1912188	Stoklar	1.275.000
Beylikdüzü Kıvılcıklı Arsası	2009	13.014.000	31.12.2019 KLGYO-1910128	Stoklar	1.197.930
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	2007	23.258.000	31.12.2019 KLGYO-1910128	Stoklar	3.515.000
Referans Kartal Towers Projesi	2016	297.260.000	6.01.2020 KLRGY-2019-00001	Stoklar	107.090.000
Referans Kartal Panorada Projesi	2015	149.970.000	6.01.2020 KLRGY-2019-00002	Stoklar	14.034.000
Referans Bahçeşehir Projesi	2016	118.140.000	23.12.2019 KLGYO-1910122	Stoklar	2.680.000
Referans Kartal Kordonhoyu Projesi	2015	23.859.000	6.01.2020 KLRGY-2019-00003	Stoklar	-1.978.000
Referans Başakşehir	2017	41.736.000	20.12.2019 KLRGY-2019-00005	Stoklar	17.142.000
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	2007	74.288.629	31.12.2019 KLGYO-1910124	Stoklar	7.268.629
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	2007	140.085.051	31.12.2019 KLGYO-1910123	Stoklar	10.005.311
Bahçelievler Projesi	2017	14.570.000	6.01.2020 KLRGY-2019-00004	Stoklar	1.390.000

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

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

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

Yoktur.

51

AHLAT DEYATİMLİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Kat: 9. Kat, Tüyatlı Sokak No: 1
 Üsküdar / İstanbul / Türkiye / 34708
 Tel: +90 212 369 1218 Fax: +90 212 369 1219
 E-Posta: iletisim@ahlat.com.tr
 Tic Sic No: 299056/0901 Tic Sic No: 299056/0902
 Mersis No: 34700000000000000000

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerhiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerhiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

AKILATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Tercüman Sokak No: 14 A Kat: 14/1
34398 - 34485 Sarıyer - İstanbul / Türkiye
Tic Sic No: 274903 / Şirket Sic No: 274903 / Mers No: 08100012749030001000
Tic Sic No: 274903 / Şirket Sic No: 274903 / Mers No: 08100012749030001000

Bilanço	Bin TL	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
VARLIKLAR					
Dönen Varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri		9.365	44.439	5.188	18.256
Ticari alacaklar		134.154	241.185	519.970	227.639
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar		10.594	72.570	16.865	5.554
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		123.560	168.615	503.106	222.085
Diğer alacaklar		121	0	0	0
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar		121	0	0	0
Stoklar		492.719	418.721	385.489	424.808
Peşin ödenmiş giderler		11.558	63.682	18.437	5.425
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		0	0	13.762	0
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		11.558	63.682	4.674	5.425
Diğer dönen varlıklar		23.568	16.700	12.570	17.645
-İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		23.568	16.700	0	0
Toplam Dönen Varlıklar		671.485	784.727	941.654	693.773
Duran Varlıklar					
Finansal Yatırımlar		0	0	0	3
Ticari alacaklar		2.496	4.727	0	110.467
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar		2.132	4.727	0	0
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		364	0	0	110.467
Özkaynak yöntemiyke değerklenen yatırımlar		120.344	119.426	118.398	96.134
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		494.424	494.424	1.124.751	968.882
Maddi duran varlıklar		7.698	3.576	2.249	2.405
Maddi olmayan duran varlıklar		10	9	16	10
Peşin ödenmiş giderler		9	0	0	0
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		9	0	0	0
Diğer Duran Varlıklar		0	0	0	3.117
-İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar		0	0	0	3.117
Toplam duran varlıklar		624.981	622.162	1.245.414	1.181.017
TOPLAM VARLIKLAR		1.296.466	1.406.889	2.187.068	1.874.790

[Handwritten signature]

AHLAÇCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Etiler Mah. Çayyolu Sok. No: 14 Kat: No: 1
 Üsküdar / İstanbul - Türkiye / T.C. / Mersis No: 08030015000001000001
 Tel: +90 212 250 1010 Faks: +90 212 250 1011
 E-Posta: info@ahlacci.com.tr Web: www.ahlacci.com.tr
 Mersis No: 08030015000001000001

KAYNAKLAR	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kısa vadeli yükümlülükler				
Kısa vadeli borçlanmalar	5.610	1.731	93.882	101.724
-Banka kredileri	5.610	1.731	93.882	101.724
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	22.886	73.695	207.922	204.658
-Banka kredileri	22.143	73.445	206.711	201.146
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	743	250	1.211	3.511
Ticari borçlar	38.747	35.855	12.377	40.287
-İlişkili taraflara ticari borçlar	1.447	11.294	271	5.459
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	37.300	24.561	12.106	34.828
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	248	372	378	421
Diğer borçlar	33.098	1.227	484	868
-İlişkili taraflara diğer borçlar	31.875	578	0	0
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	1.223	649	484	868
Ertelenmiş gelirler	437.300	465.182	318.667	202.074
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	437.300	465.182	318.667	202.074
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	227	268	282	221
-İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	227	268	282	221
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	538.116	578.330	633.992	550.250
Uzun vadeli yükümlülükler				
Uzun vadeli borçlanmalar	21.313	87.694	368.953	287.843
-Banka kredileri	20.864	87.694	368.953	280.861
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	449	0	0	982
Uzun vadeli karşılıklar	12.085	11.293	6.855	6.025
-Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar	401	400	311	191
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	11.684	10.893	6.544	5.834
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	33.398	98.987	375.808	287.868
ÖZKAYNAKLAR				
Ödenmiş sermaye	124.000	124.000	124.000	124.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	126.511	126.511	126.511	126.511
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	0	0	0	0
-Tanınlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	6	-77	-19	24
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18.093	18.093	18.093	9.056
Geçmiş yıllar karları veya zararları	461.045	908.683	764.452	463.983
Net dönem zararı / (karı)	-4.703	-447.638	144.231	313.096
Toplam özkaynaklar	724.952	729.572	1.177.268	1.036.670
TOPLAM KAYNAKLAR	1.296.466	1.406.889	2.187.068	1.874.790

Varlıklar:

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

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

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

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

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

Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı Şeker Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş.¹⁰ paylarının %50'si Şirket aktifinde yer almaktadır. Söz konusu şirketin payları bilançoda Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar hesabında takip edilmekte olup, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar; bilançoda, maliyetlerine Şirket'in iştirakin net varlıklarındaki payına alım sonrası değişikliklerin eklenmesi ve herhangi bir değer düşüklüğü varsa bununla ilgili karşılığın düşülmesiyle gösterilmektedir. Buna istinaden Şirket'in 2017 yılında 96,1 milyon TL olan özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar kalemi 2018 yılında %23 artışla 118,4 milyon TL olmuş, 2019 yılı ve 2020 yılı altı aylık periyotta ise %1'er artışla 119,4 ve 120,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Kaynaklar:

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

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

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

Özkaynaklar:

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

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

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

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[Handwritten signature]
38

[Handwritten signature]
AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Sok. No: 10/1 Kat: 10
44800 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270920/00000001
Mersis No: 08030010000000000001
Tic. Sic. No: 270920/00000001
Tic. Sic. No: 270920/00000001

Toplam:	369.611.249	100%	101.398.028	100%	747.299.000	100,0%	115.625.000
---------	-------------	------	-------------	------	-------------	--------	-------------

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

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle 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 seyrer 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 %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. Kredi faizlerindeki düşüş eğiliminin etkisiyle 2020 yılının ilk altı ayında Şirket'in hasılatı 2019 yılı ilk altı aylık döneme göre %102 artış göstermiştir.

Şirket'in 2017, 2018, 2019 yılları ile 2020 yılının ilk altı ayına ait ticari faaliyetlerinden sağladığı kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır.

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

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Borçluluk Durumu (Bin TL)	2020/06	2019/12	2018/12	2017/12
Kısa vadeli yükümlülükler	538.116	578.330	633.992	550.253
Garantili	-	-	-	-
Teminatlı	-	-	-	-

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

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

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

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

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

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

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

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

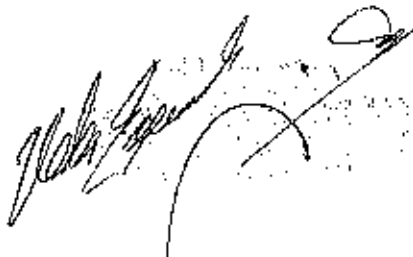
AHLAFCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, 1. Sokaç, Şişli, İstanbul
Tic. Sic. No: 24425 / Şirket Sicil No: 27000
Etiler, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 27000 / Şirket Sicil No: 27000
Etiler, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 27000 / Şirket Sicil No: 27000

¹¹ https://www.gyoder.org.tr/uploads/gyoder_gosterge/GOSTERGE-CBYREK2-2020.pdf

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, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl - 9 Ay	141.721,37	0,11
Vahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 Yıl - 9 Ay	141.714,29	0,11
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Üyesi	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl - 9 Ay	141.714,29	0,11
Kiler Holding A.Ş. (Temsilen Hakan Eryılmaz)	Yönetim Kurulu Üyesi	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl - 9 Ay	-	53,06
Sami Çoban	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız	2 Yıl - 9 Ay	-	-
Mustafa Kulu	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız	19 Ay - 9 Ay	-	-



AHİTÇİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Tic. Sic. No: 274945)

İstanbul - Sarıyer - İTİFAK 1451

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Tic. Sic. No: 274945)

Mersis No: 0815003330000000000000000000000000

Mersis No: 0815003330000000000000000000000000

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Mesut Huriel	Vekâleten Genel Müdür	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL.	9/10/2020 Tarihinde Göreve Başlamıştır.	-	-
Murat Kısaalioglu	Proje Geliştirme ve Tasarım Koordinatörü	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane İSTANBUL.	Proje Geliştirme ve Tasarım Koordinatörü	-	-
Doğan Tolga Özdemir	İş Geliştirme Müdürü	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL.	İş Geliştirme Müdürü	-	-
Ahmet İmir	Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane - İSTANBUL.	Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	-	-

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 kardeşlerdir.

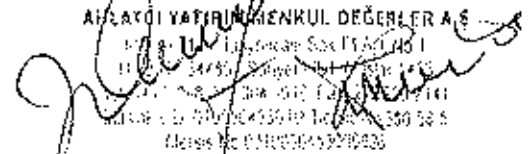
14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

NAHİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKANI

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



AHRAÇCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Sokak Kat:1/1
No: 34450 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 275112 / Mers: 0817001275112000000
Tic. Sic. No: 275112 / Mers: 0817001275112000000
Tic. Sic. No: 275112 / Mers: 0817001275112000000
Tic. Sic. No: 275112 / Mers: 0817001275112000000



VAHİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI

Firma	Grup İçi/Dışı	Görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliklerinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Kütahya Şeker Fabrikaları A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	11.390.000,00	17,00
Gülkar Enerji Üretim ve Tic. A.Ş.	Grup İçi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	415.000,00	5,00
Nave Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	150.000,00	1,00
KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Grup İçi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	100.000,00	5,00
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşl. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir		
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmektedir	141.714,29	0,11
Kiler Holding A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmektedir	129.071.024,00	32,27
Bist Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Kiler Holding A.Ş.'yi Temsilen Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	862.000,00	5,00
Bağcı Sebze Meyve Tar. Ür. Sı. Ür. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	44.333,34	2,53
Kbe 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	50,00
Relaks Sağlık Hizmetleri A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	625.000,00	50,00
Klr İnşaat Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	3.333.300,00	33,33
Klr Savunma Hizm. San. Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	-	-

(Handwritten signature)

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 34399 Söğütözü Sok. No: 14 Kat: 9
 06550 Beşiktaş/İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 270920
 Mersis No: 081000645000000

ÜMİT KİLER -YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Firma	Grup İçi/Dışı	Görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyelüğünün veya Ortaklığının Hatten Devam Edip Etmediği	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Bağcı Sebze Meyve Tar. Ür. Su Ür. H.A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	44.333,33	2,53
Aras Elektrik Dağıtım A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmektedir	11.390.000,00	17,00
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	141.714,29	0,11
Denge Reklam San ve Tic. Ltd Şti	Grup İçi	Müdürler Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	1.560.000,00	20,00
Kbc Gıda San ve Tic. Ltd İhs	Grup İçi	Müdürler Kurulu Başkanı	Devam Etmektedir	1.417.290,00	42,31
Kütahya Şeker Fabrikaları A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	690.000,00	1,50
Klr İnşaat Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	3.333.300,00	33,33
Lila Turizm Ticaret Ve İnşaat Ltd.Şti.	Grup İçi	KLR İnşaat'ı Temsilen Yetkili	Devam Etmektedir	2.000,00	1,00
Klr Savınma Hizm. San. ve Tic. Ltd Şti.	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	-	-

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

Firma	Grup İçi/Dışı	Görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyelüğünün veya Ortaklığının Hatten Devam Edip Etmediği	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Kiler Holding A.Ş.	Grup İçi	CFO	Devam Etmektedir	-	-
Aras Elektrik Dağıtım A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmektedir	-	-
Ziraat Portfoy A.Ş.	Grup Dışı	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmemektedir.	-	-
Halk Yatırım A.Ş.	Grup Dışı	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmemektedir.	-	-
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	Grup Dışı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Etmemektedir.	-	-
Demir Halkbank Hollanda	Grup Dışı	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmemektedir.	-	-

AHİLAÇCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sayfa: 1 / 2021 Yılı 1. Dönem Kurul Çalışma Raporu

19211/2021 - Sermaye Kurulu Çalışma Raporu

14.09.2021 - 19 Eylül 2021

Yatırım Menkul Değerler Kanunu

Madeni Sicil No: 3106045000028

MUSTAFA KULU -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Firma	Grup İç/Dışı	Görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliklerinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Sehya Mimarlık Müb.Ltd Şti	Grup Dışı	Kurucu Ortak	Devam Etmektedir	10.000	-

AHMET İMİR - MALİ İŞLER VE YATIRIMCI İLİŞKİLERİ MÜDÜRÜ

Firma	Grup İç/Dışı	Görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliklerinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Aras Elektrik Dağıtım A.Ş.	Grup İç	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, suhtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava/konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi;

Yoktur.

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

Yoktur.

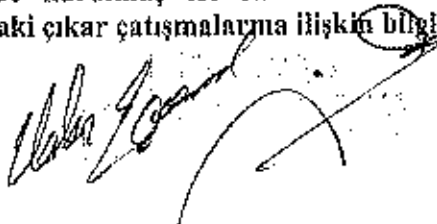
14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuna devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi;

Yoktur.

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

Yoktur.

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



Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

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

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

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

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

Üst Yönetime ayrılan kıdem tazminatı karşılık tutarı 64.677 TL'dir. Yönetim Kurulu üyeleri için herhangi bir karşılık ayrılmamaktadır.

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Nahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl - 9 Ay
Vahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 Yıl - 9 Ay
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl - 9 Ay
Kiler Holding A.Ş. (Temsilen Hakan Eryılmaz)	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl - 9 Ay

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

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

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

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

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

- Denetim Komitesi

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

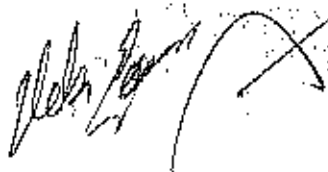
Denetim Komitesi: Denetimden sorumlu komite şirketin 08.03.2011 tarih ve 36 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir.

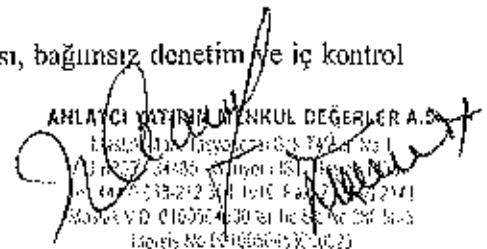
a) Çalışma Esasları

- 1) Denetimden Sorumlu Komite biri başkan olmak üzere en az iki üyeden oluşur.
- 2) Komite üyelerinin tamamı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir.
- 3) Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumluluğu, Yönetim Kurulu'nun Türk Ticaret Kanunu'ndan doğan sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.
- 4) Denetimden Sorumlu Komite yılda en az dört defa olmak üzere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

b) Görev Alanları

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

 73


 ANLAYICI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Hisarlıca İşyeri No: 33/212 No 1
 Kat: 33/212 No 1 Kat: 33/212 No 1
 Kat: 33/212 No 1 Kat: 33/212 No 1
 Kat: 33/212 No 1 Kat: 33/212 No 1
 Kat: 33/212 No 1 Kat: 33/212 No 1
 Kat: 33/212 No 1 Kat: 33/212 No 1

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

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri		
Adı Soyada	Unvanı	Bağımsızlık
Ümit Kiler	Üye	Bağımsız Üye Değil
Mustafa Kulu	Başkan	Bağımsız
Hakan Eryılmaz	Üye	Bağımsız Üye Değil
Ahmet İmir	Üye	Bağımsız Üye Değil

08.06.2012 tarih ve 77 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur. Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevleri Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmektedir.

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 uygulamalarının iyileştirici tavsiyelerde bulunur.

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

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

sayısının yeniden sağlanması için, bağımsız olmayan üyelere birinin görevini yerine getirmesine engel olacak bir durum ortaya çıktığı takdirde ise, Yönetim Kurulu üye sayısının yeniden sağlanması için; yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere üye seçimi için değerlendirme yapar ve değerlendirme sonucunu yazılı olarak Yönetim Kurulu'na bildirir,

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

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

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

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

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

- Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

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

b) Görev Alanları

- 1) Şirketin Risk Yönetiminden sorumludur.
- 2) Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, 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:

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

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

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

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

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

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

Yatırımcı İlişkileri biriminin başlıca görevleri aşağıdaki gibidir;

- a) Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- b) Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,
- c) Genel Kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlamak,

Kiler Holding A.Ş. 9.000.000 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	9.000.000	7,25
B	Hamiline	Yoktur	1	115.000.000	92,75
			TOPLAM	124.000.000	100,00

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum 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 01.01.2017-31.12.2017-01.01.2018-31.12.2018, 01.01.2019-31.12.2019 ve 01.01.2020-30.06.2020 dönemlerine ilişkin Finansal Tablolardaki "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotlarda yer verilmektedir.

AHİLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler 1/3. Cad. Kat: 5
No: 24/106/2004/10000000
Sicil No: 274824
Tic. Sicil No: 274824
Mersis No: 0810000475000000

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Bin TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	19.10.2020 (*)
Kiler Holding A.Ş.	1.660	-	-	-	-
Nahit Kiler	12	-	-	-	-
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal	-72	39	-	-	-
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir	18	245	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.352	5.937	-	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	-	10.644	61.526	-	-
İstanbul Sapphire Residences, AVM ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	0,47	-	-	-	-
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	1.584	-	6.357	4.897	5.097
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	-	-	4.687	5.697	6.406
Toplam:	5.554	16.865	72.570	10.594	11.503

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (Bin TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	19.10.2020 (*)
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal Projesi	-	-	2.595	-	81.589
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi	-	-	2.132	2.132	2.132
Toplam:	0	0	4.727	2.132	83.721

İlişkili Taraflara Verilen Avanslar (Bin TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	19.10.2020 (*)
Nahit Kiler	-	13.119	-	-	-
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal	-	17	-	-	-
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	-	626	-	-	-
Toplam:	-	13.762	-	-	-

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Bin TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	19.10.2020 (*)
Nahit Kiler	-	-	-	121(**)	-
Toplam:	0	0	0	121	-

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Bin TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	19.10.2020 (*)
Kiler Holding A.Ş.	-	236	167	173	45.402
Kiler Lojistik Bina Esenyurt Site Yönetimi	-	-	50	61	61
Biskon Yapı A.Ş.	-	18	11.077	1.115	1.380
Biskon Yapı A.Ş. (Gülneşli Projesi)	707	-	-	-	-
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	3.572	-	-	-	-

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

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

(*) 19.10.2020 tarihli veriler bağımsız denetimden geçmemiş verilerdir.

(**) 15.10.2020 tarihinde tamamı tahsil edilerek kapatılmıştır.

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

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

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

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

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

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

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

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

Sermaye aynı olarak ödenmiştir.

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 koşulu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

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

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

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket'in Esas Sözleşmesine Şirket kurumsal web sitesi olan www.kifergyo.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 tarihli 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 İhraççının amaç ve faaliyetleri:

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

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

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özeti:

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 ikrada 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.

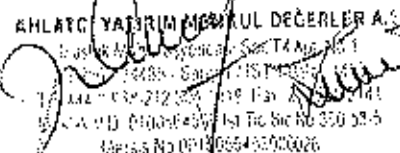
Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim ilkelcinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin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

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

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



83


AHLATÇI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 272022/00000001
Mersis No: 08100000000000000000

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

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

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

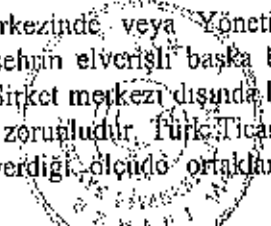
Esas Sözleşmenin 24. maddesine göre Genel kurul Şirket merkezinde veya Yönetim Kurulu'nun göreceği lüzum üzerine idare merkezinin bulunduğu şehrin elverişli başka bir yerinde de toplanabilir, Genel Kurul'un Yönetim Kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya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

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

Esas Sözleşmenin 26. maddesi uyarınca Genel kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler. Şirkette pay sahibi olan temsilciler kendi oylarından başka temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler. Yetki belgesinin şeklini Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde yönetim kurulu belirler. Yetki belgesinin yazılı olması şarttır. Temsilci, yetki devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla, oyu, devredenim 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.

Vekil
85


AHİLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Sok. No: 10 Kat: 10. Kat
34398 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274800 / Mersis No: 08100027480000000100
Tic. Sic. No: 274800 / Mersis No: 08100027480000000100
Mersis No: 08100027480000000100

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 İTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır.

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

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Yoktur.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

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

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

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

AHILATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları Uyarınca Hazırlanan ve İzahnamede Yer Alması Gereken Finansal Tabloları ile Bunlara İlişkin Bağımsız Denetim Raporları
31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019 ve 30.06.2020 Tarihli Karşılaştırmalı Finansal Tabloları ile Bunlara İlişkin Dipnotlar
31.12.2017 Tarihli Finansal Tablolar İçin Güreli Yeminli Mali Müşavirlik Ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
31.12.2018 Tarihli Finansal Tablolar İçin Güreli Yeminli Mali Müşavirlik Ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
31.12.2019 Tarihli Finansal Tablolar İçin Engin Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. ve 30.06.2020 Tarihli Finansal Tablolar İçin EREN Bağımsız Denetim Ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve 31.12.2017'de olumlu, 31.12.2018'de sınırlı olumlu (şartlı), 31.12.2019'da olumlu ve 30.06.2020'de olumlu görüş içeren bağımsız denetim raporları hazırlanmış olup, bu raporlara ve ilgili finansal tablolara İhraççının (www.kilergyo.com) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun (www.kap.org.tr) internet sitelerinden ulaşılabilir.
Mersis No: 0810005045300001

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

"Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

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

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

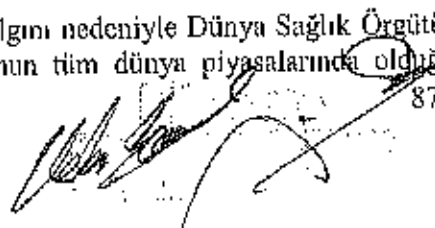
2017 ve 2018 yıllarında Gürel Yeminli Mali Müşavirlik Ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin verdiği bağımsız denetim hizmeti 2019 yılında Engin Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.'den alınmıştır.

Oluşan bu değişimin nedeni Gürel 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.

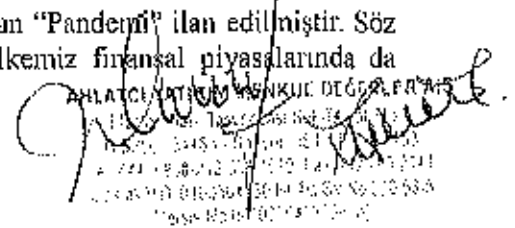
2019 yıl sonu finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Engin Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. ve 30.06.2020 finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan EREN Bağımsız Denetim Ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. aynı çatı altında hizmet vermekte olup 2020 yılı itibarıyla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

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihracımın 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:

COVID-19 salgını nedeniyle Dünya Sağlık Örgütü tarafından "Pandemi" ilan edilmiştir. Söz konusu durumun tüm dünya piyasalarında olduğu gibi ülkemiz finansal piyasalarında da



87



olumsuzluk yaratmakta olup başta devlet otoriteleri tarafından uygulanan kontrol-koruma tedbirleri ve verilen/verilecek olan destekler yoluyla zararların en aza indirilmesi için çalışmalar yürütülmektedir. Şirket'in stoklarında bulunan 236 bin TL tutarındaki Bahçelievler Ofis Projesine ilişkin olarak, (Şİ) Turizm Sağlık Hizmetleri Taşımacılık Müşavirlik ve Ticaret A.Ş. ile imzalanan Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, "Karşılıklı Fesihname ve İbra Sözleşmesi" karşılıklı olarak feshedilmiştir. Söz konusu işlem 16.07.2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden uygulamaya konulmuştur.

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesinde yer alan 8.607,80 m² büyüklüğündeki 1284 Ada, 2 Parsel arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Kiler Holding A.Ş. ile Düzenleme Şeklinde 13.08.2020 tarihinde Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşmeye göre, Kiler Holding A.Ş.'nin (Arsa sahibi) paylaşım oranı, sözleşme konusu arsa üzerindeki arsa payına denk gelen hissesi için gelir payı, satış toplam geliri üzerinden %42 olarak ve asgari 90.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Sözleşme kapsamında arsa sahibi Kiler Holding A.Ş.'ye yapılacak asgari gelir payı tutarı ödemesi %50'si peşin, kalan tutarın %25'i sözleşme imza tarihinden itibaren 3. ayda ve bakiye %25'i ise sözleşme imza tarihinden itibaren 6. ayda ödenecek şekilde belirlenmiştir.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

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

Genel kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir. Yönetim kurulunun teklifi üzerine, Genel Kurul tarafından kararlaştırılan yıllık karın ortaklara dağıtımında yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret gösterilir. Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibariyle mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılır.

2017 yılı kar dağıtımına ilişkin olarak;

Şirketimizin, Türk Ticaret Kanunu ve Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarında bulunan dönem karından vergi gideri, birinci tertip yedek akçe tutarlarının düşülmesi ve bağış tutarının eklenmesi yoluyla hesaplanan 171.719.245 TL tutarındaki net dönem dağıtılabilir karının ve TMS/TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda bulunan 304.057.816 TL net dağıtılabilir dönem karının geçmiş yıllar karlarına aktarılması ve Şirket'in büyüme ve yatırım politikaları doğrultusunda kar dağıtımının yapılmaması ve olağanüstü yedekler hesabına aktarılması hususu 10.07.2018 tarihinde yapılan Genel Kurulun onayına sunulmuş ve kabul edilmiştir.

2018 yılı kar dağıtımına ilişkin olarak;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanan finansal tablolarında 144.230.990 TL net dönem karı, Yasal Kayıtlara göre hazırlanmış mali tablolarında ise 61.460.723,66 TL net dönem zararı ile gerçekleşmiştir. 25.06.2019 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısında;

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

b) TMS/TFRS'na uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda bulunan 144.230.990 TL net dönem karının geçmiş yıllar karlarına eklenmesine

karar verilmiştir.

2019 yılı kar dağıtımına ilişkin olarak;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanan finansal tablolarında 447.638.000,00 TL net dönem zararı, Yasal Kayıtlara göre hazırlanmış mali tablolarında ise 70.767.470,22 TL net dönem karı ile gerçekleşmiştir. 30.06.2020 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısında;

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

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

karar verilmiştir.

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

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

KİLER
GYO
A.Ş.

MEHRİDAD
SAFARI

2018/44255

Ticari
Alacak

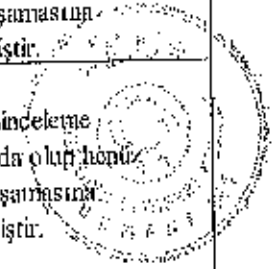
17.550.000
USD

Alıcının hukuka ve sözleşmeye aykırı davranması nedeniyle satış bedelinin %10'unu teşkil eden 9.150 bin ABD\$ tutarındaki cezai şartın ve ilgili bağımsız bölümlerin kiraya verilememesi nedeniyle oluşan zararın 8.400 bin ABD\$ tazmin edilmesi hakkında alıcı ihtar edilmiştir. İstanbul 30. İcra Müdürlüğü'nde açılan davaya göre 3.000 bin ABD\$ asıl alacak ve 205 bin ABD\$ işlemiş faiz için icra takibi başlatılmıştır. Borçlu tarafından yapılan itiraz Şirket'e tebliğ edilmiştir. Alıcı ile imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesi hükümleri kapsamında bakılı fesih bildiriminde bulunularak sözleşme feshedilmiş olup tahsilatı gerçekleştirilmeyen konutların tahsilatını güvence altında tutmak (teminatlandırmak) amacıyla, alıcıya tapusu devredilmeyen 42 adet rezidansın tasarruf hakkı şirketimize geçmiştir. Sözleşme feshedildiğinden itibaren itirazın iptaline ilişkin Şirket tarafından dava açılmamıştır. Şirket'in bu sözleşme süresince mahrum kaldığı gelirlerini, cezai şartların ve diğer hukuki süreçlerini takip etmek ve neticelendirmek üzere 30.06.2020 tarihli Olağan Genel Kurul'un 14. gündem maddesi çerçevesinde Yönetim Kurulu'na yetki verilmiştir. Yönetim Kurulu bu yetki çerçevesinde çalışmalara başlamış olup pandemi süreci nedeniyle hızlı süreç neticelenmemiştir.

[Handwritten signature]

İhraççı Altyapı Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri

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



[Handwritten signature]
92

[Handwritten signature]
ANLATICI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Etiler Kat. No: 151
10000, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270923/12 Şirket Sicil No: 270923/12
Tic. Sic. No: 270923/12 Şirket Sicil No: 270923/12
Tic. Sic. No: 270923/12 Şirket Sicil No: 270923/12

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kullanımı kısıtlanmayacaktır. %400 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 kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığın payları kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydı olarak tutulmaktadır.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

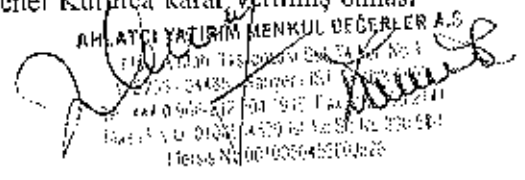
23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

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 payları tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. İhraç edilen paylar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına Genel Kurulca karar verilmiş olması


95


AH.ATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274881 Şişli/İstanbul
Mecidiyeköy Mah. Akmerkez Kat: 9
Etiler/Şişli/İstanbul
Tic. Sic. No: 274881 Şişli/İstanbul
Mecidiyeköy Mah. Akmerkez Kat: 9
Etiler/Şişli/İstanbul
Tic. Sic. No: 274881 Şişli/İstanbul
Mecidiyeköy Mah. Akmerkez Kat: 9
Etiler/Şişli/İstanbul

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANLATICI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Sarı Taş Çarşısı Sokak No:1
Kat:1 34490 Şişli/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271104/01019191 No: 271251/0101
Mersis No: 0800000090000000000000000000000000
Tic. Sic. No: 271104/01019191 No: 271251/0101

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 atanmasını isteyebilir.

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

TTK md.559 uyarınca; Kurucuların, Yönetim Kurulu üyelerinin, denetçilerin, şirketin kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirketin tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kalkırılamaz. 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.

İ) 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 kullanılmıyorsa, 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 edinemelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gidici şirkete ait olmak üzere finansal tabloların bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirketin işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü şirketin bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından öznel ve gerçeğe uygun olmalıdır.

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

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



AHLACCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 27435 - Şirket Sic. No: 27435
Mers No: 083 712 37 1919 00000000000000000000
Tic. Sic. No: 27435 - Şirket Sic. No: 27435
Mers No: 083 712 37 1919 00000000000000000000

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 TR95 0001 2009 8370 0080 1000 13 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 %400 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 süreç 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 değer altında alınarak 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 satış 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.

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.

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

Sermaye artırım; Şirket tarafından bedelli sermaye artırım yoluyla çıkarılacak payların ortaklara yeni pay alma hakları kullanılarak satılması, yeni pay alma haklarının kullanılmaması durumunda kalan payların BİST Birincil Piyasa'da iki iş günü süre ile nominal değerinin altında olmaları 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 Kurula 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:

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

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

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

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

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

Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

a. Payları dolaşımında olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

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

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

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

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

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

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

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

Yoktur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

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

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

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Görevi
Nahit KİLER	Yönetim Kurulu Başkanı
Vahit KİLER	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Ümit KİLER	Yönetim Kurulu Üyesi
Murat KISAALIOĞLU	Proje Geliştirme ve Tasarım Koordinatörü
Doğan Tolga ÖZDEMİR	İş Geliştirme Müdürü
Ahmet İMİR	Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Hakan ERYILMAZ	Tüzel Kişi Yönetim Kurulu Üyesi Temsilcisi

Sami ÇOBAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Mesut HURİEL	Vekaleten Genel Müdür
Mustafa KULU	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet AHLATCI	Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yönetim Kurulu Bşk
Ahmet Emin AHLATCI	Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yönetim Kurulu Bşk Yrd
Ateş AHLATCI	Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi
İsmail ŞAHİN	Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi
Tuncay KARAHAN	Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü
Yücel Tonguç ERBAŞ	Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı
Süleyman YILDIRIM	Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı
Mehmet Barış ÜRKÜN	Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Araştırma ve Kurumsal Finansman Müdürü
Muharrem KARAPINAR	Muhasebe ve Operasyon Grup Müdürü
Aykut HALİT	EREN Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. - Sorumlu Denetçi
Yusuf ÇOT	Yeminli Mali Müşavir
Fulya ÖZALPMAN	Avukat

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

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

Yoktur.

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

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

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

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

(Handwritten signature)

108



AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
 Tic. Sic. No: 274455 / Şirket Sic. No: 274455
 Tel: 0212 333 212 / Faks: 0212 333 212
 Çarşı y.d. 315004 / Etiler/Beşiktaş/İstanbul
 Mersis No: 08100034500000000000000000

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

109

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Konya Cad. Sok. 147 No: 1
Kat: 4, 06500 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272315 / Şirket Sic. No: 272315
Mersis No: 08050035000000000001
Borsa Sic. No: 0000000001

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

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

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

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

Türkiye Cumhuriyeti dışında herhangi bir ülkede ihraç gerçekleştirilmeyecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

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

Yüklenimde bulunulan pay yoktur.

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

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

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

Aracı kurum ile yapılan sözleşme kapsamında herhangi bir yüklenim bulunmamaktadır.

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

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

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

Ahlatçı 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. Ahlatçı Yatırım'ın Şirkette 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 bilmiyorsa 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) taşınmaları, ilgili Pazar listesine kayıt edilmeleri ve işlem görmelerinin kabul edilmesi, yani Borsa İstanbul kotuna alınmaları gerekmektedir.

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

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

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

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

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

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

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

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

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

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

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

Yoktur.

AHLATÇI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. İşhanı Sok. No: 14 Apt. No: 1
10570 - 34491 - Şişli - İstanbul - Türkiye
Tic. Sic. No: 271230 / Mers. No: 08120012700000000000
Mers. No: 08120012700000000000

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

Yoktur.

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

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

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

Tahmini Halka Arz Masrafları	
SPK Kurul Ücreti (Halk Arz Büyüklüğünün %0,2'si)	992.000 TL
BİAŞ Kayıt Ücreti (Nominal Sermayenin %0,03'ü)	148.800 TL
BİAŞ Kayıt Ücreti BSMV BİST Kayıt Ücretinin %5'i	7.440 TL
MKK Hizmet Bedeli (Nominal Sermayenin %0,005'i)	24.800 TL
MKK Hizmet Bedeli BSMV (MKK Hizmet Bedelinin %5'i)	1.240 TL
Rekabet Kurulu Ücreti (Nominal Sermayenin %0,04'ü)	198.400 TL
Araç Kurum Ücreti (BSMV dahil)	105.000 TL
İlan, Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	2.000 TL
Diğer Giderler	10.000 TL
Toplam	1.489.680 TL
Halka Arz Büyüklüğüne Oranı	%0,3003

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

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

[Handwritten Signature]
112

[Handwritten Signature]
ANLATICI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No: 114, Kat: 11, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 274455 Şirket Sicil No: 274455
Ticaret Sicil No: 274455 Kurum Sicil No: 274455
Tic. Sicil No: 274455 Kurum Sicil No: 274455
Tic. Sicil No: 274455 Kurum Sicil No: 274455

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

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

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

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

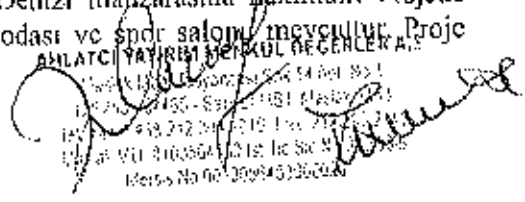
Şirketimizin önceliği, portföyünde yer alan geliştirilmekte olan projelerin en kısa sürede tamamlanarak arsa sahipleri, müteahhitler ve müşterilerle (proje bazlı) olan sözleşmelere bağlı taahhütlerinden arınmasıdır. Buna istinaden bedelli sermaye artırımını yaparak oluşturacağımız kaynağı aşağıda detayı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

Referans Panorada 1

İstanbul ili, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi'nde 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



113


AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Sok. No: 1
Kat: 11, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271155
Mersis No: 08330000000000000000

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

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

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

Projenin toplam inşaat alanı:

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

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

Endirekt Gider: 10.000.000,00 TL.

Direkt Gider: 45.000.000,00 TL

Kaba İnşaat Gideri: 4.500.000,00 TL.

İnce İnşaat Gideri: 26.000.000,00 TL

Elektrik Tesisatı Gideri: 8.000.000,00 TL

Mekanik Tesisatı Gideri: 6.500.000,00 TL olarak planlanmıştır.

Referans Bahçeşehir

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

Projedeki mesken ve iş yeri dağılımı şu şekildedir;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İndirekt Gider: 30.000.000,00 TL.

Direkt Gider: 165.000.000,00 TL

Kaba İnşaat Gideri: 17.000.000,00 TL

İnce İnşaat Gideri: 95.000.000,00 TL

Elektrik Tesisatı Gideri: 24.000.000,00 TL

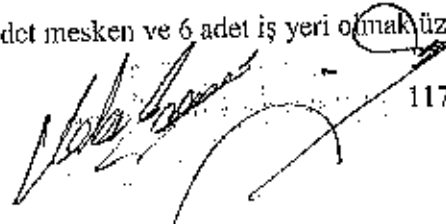
Mekanik Tesisatı Gideri: 29.000.000,00 TL olarak planlanmıştır.

Referans Kartal Towers

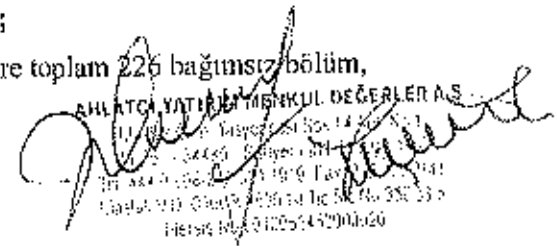
İstanbul ili, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesinde bulunan 2505 Ada, 70 Parsel üzerinde inşa edilmektedir. Proje toplam 2 bloktan oluşmaktadır. Projede açık ve kapalı yüzme havuzu, açık ve kapalı çocuk havuzu, biri kadınlar, biri erkekler için olmak üzere iki adet hamam ve iki adet sauna, kapalı çocuk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

Projedeki mesken ve iş yeri dağılımı şu şekildedir;

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



117


AKHATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274972 - Yayıncılık Sic. No: 14094
Sicil Sicil No: 274972 - Yayıncılık Sicil No: 14094
Mersis No: 3302054899000000

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

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

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

Projenin toplam inşaat alanı:

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

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

Endirekt Gider: 5.000.000,00 TL

Direkt Gider: 2.500.000,00 TL

İnce İnşaat Gideri: 1.000.000,00 TL

Elektrik Tesisatı Gideri: 750.000,00 TL

Mekanik Tesisatı Gideri: 750.000,00 TL olarak planlanmıştır.

Referans Kartal Kordonboyu

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

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

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

Projenin toplam inşaat alanı:

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

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

[Handwritten signature]

118

[Handwritten signature]

AHİAÇI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Marmaraya San. Tas. Yolu Sok. 14. Kat No 1
34450 - 34425 - Beşiktaş - İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270419 / Şirket Sic. No: 27041
Tic. Sic. No: 0100004530 / İst. Tic. Sic. No: 350 55 5
Mersis No: 0810056453000020

Endirekt Gider: 3.000.000,00 TL

Direkt Gider: 1.000.000,00 TL

İnce İnşaat Gideri: 500.000,00 TL

Elektrik Tesisatı Gideri: 250.000,00 TL

Mekanik Tesisatı Gideri: 250.000,00 TL olarak planlanmıştır.

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

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

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

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

Sulanma Etkisi	%100 Katılım
Sermaye Artırımı Öncesi Mevcut Özkaynaklar (30.06.2020 Tarihi İtibariyle)	747.852.000 TL
Sermaye Artırımı Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	124.000.000 TL
Sermaye Artırımı Öncesi Pay Başına Defter Değeri	6,03 TL
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	494.510.320 TL
Sermaye Artırımı Sonrası Özkaynaklar	1.242.362.320 TL
Sermaye Artırımı Sonrası Ödenmiş Sermaye	620.000.000 TL
Sermaye Artırımı Sonrası Pay Başına Defter Değeri	2,00 TL
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-66,78%

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

(Handwritten signature)

119

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Mecidiyeköy Sit. 11. kat No: 34
Etiler, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye
Sicil No: 274233 / Mersis No: 3472000091000000
Tic. Sicil No: 274233 / Tic. Sicil No: 274233
Tic. Sicil No: 274233 / Tic. Sicil No: 274233

(Handwritten signature)

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarının 05.11.2020 tarihli kapanış fiyatı 12,15 TL'dir. Bu fiyattan bedelli sermaye artırımına göre en yakın fiyat adımına düzeltilmiş fiyat 3,23 TL'dir.

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

Pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 3,23 TL'den satıldığı varsayımı altında sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplandığı tablo aşağıdaki gibidir.

Yeni ortaklar için sulanma etkisi, sermaye artırım sonrası pay başına defter değeri (3,79 TL)'den düzeltilmiş fiyat olan 3,23 TL'nin çıkarılmasıyla 0,56 TL olarak hesaplanmaktadır.

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

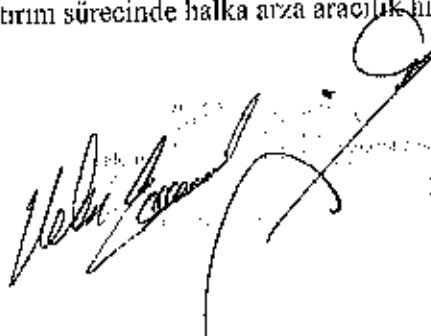
Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli paylar (1 lot/1 adet pay) için negatif sulanma etkisinin tutarı 2,24 TL ve yüzdesi % 37,19, yeni ortaklar için ise pozitif sulanma etkisinin tutarı 1 TL nominal değerli pay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

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

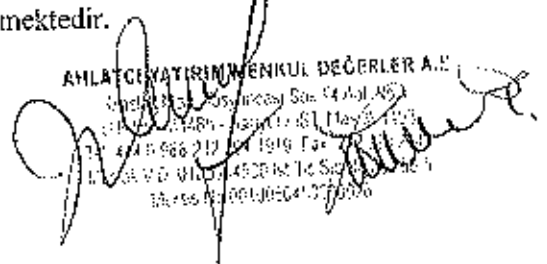
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

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



AHLATÇI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Göztepe Mah. Orduçevre Sok. Kat: 4/A
34099 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274811 - Kurum Sic. No: 274811
Tic. Sic. No: 274811 - Kurum Sic. No: 274811
Tic. Sic. No: 274811 - Kurum Sic. No: 274811
Tic. Sic. No: 274811 - Kurum Sic. No: 274811



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

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

üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir.

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

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

30.1. Genel Bakış

30.1.1. Kişilerin Vergilendirilmesi

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

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ("GVK") uyarınca, bir gerçek kişinin Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) yerleşim yerinin Türk Medeni Kanunu hükümlerine uygun olarak Türkiye'de olması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturması gerekmektedir. Buna ek olarak, (i) resmi dairelere; (ii) resmi müesseselere veya (iii) merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları da Tam Mükellef yani sınırsız vergi 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 2020 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarfesi uygulanır.

Gelir Arahğı Gelir Vergisi Oran

22.000 TL'ye kadar %15

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

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

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

600.000 TL'den fazlasının 600.000 TL'si için 191.070 TL, fazlası %40

30.1.2 Kurumların Vergilendirilmesi

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk Vergi Kanunlarına göre belirlenmektedir. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının "Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği kapsamında kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kazançları için kurumlar vergisi yüzde 22 olarak belirlenmiş olup, Bakanlar Kurulu yüzde 22'lik oranı, yüzde 20'ye kadar indirmeye yetkili kılınmıştır.

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

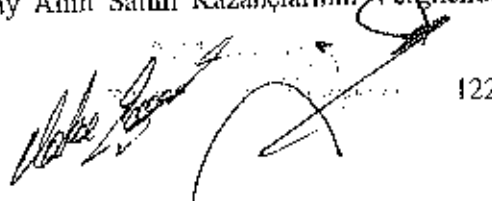
Tam mükellef kurumlar gerçek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

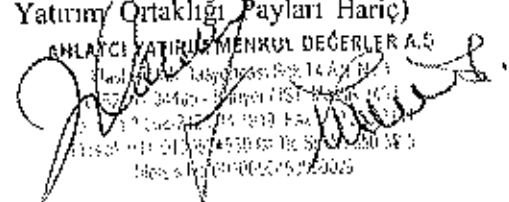
Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için 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 2020 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67'nci maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67'nci maddesi kapsamında değer artış kazançları işletmelere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkiyat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67'nci maddesinin yürürlük süresinin 2020 yılından sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 2020 yılından sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bkz. 31.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi, Yatırım Ortaklığı Payları Hariç)




ANLAŞI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Büyükdere Caddesi No: 14 Kat: 14
Etiler - Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274900 - Şirket Sic. No: 274900
Tic. Sic. No: 274900 - Şirket Sic. No: 274900
Tic. Sic. No: 274900 - Şirket Sic. No: 274900
Tic. Sic. No: 274900 - Şirket Sic. No: 274900

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 verilmiz.

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

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

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

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

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için

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

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

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

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

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

PHILATELİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 274975
Tic. Sicil No: 274975
Mersis No: 08010002749750000000
Etiler, Beşiktaş/İstanbul

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

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

30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

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

30.2.2.1 Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

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

30.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

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

maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

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

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

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

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

30.3 Paylara İlişkin Kâr Paylarının Ve Kâr Payı Avanslarının Vergilendirilmesi

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

30.3.1 Gerçek Kişiler

30.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi/beyannamesinde beyan edilmesi hâlinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın 86/1 -c maddesi uyarınca, GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2019 yılı gelirleri için 40.000 TL'yi, 2020 yılı gelirleri içinse 49.000 TL'yi aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz.

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

30.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

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

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

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

30.3.2 Kurumlar

30.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyette bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi hâlinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki safi kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır.

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

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

30.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

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

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

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

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



129


İHRAÇÇI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Sok. No: 27 Kat: 5
34398 Şişli - İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 272177 / Şirket Sic. No: 272177
Tic. Sic. No: 272177 / Şirket Sic. No: 272177
Tic. Sic. No: 272177 / Şirket Sic. No: 272177

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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 ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

31B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

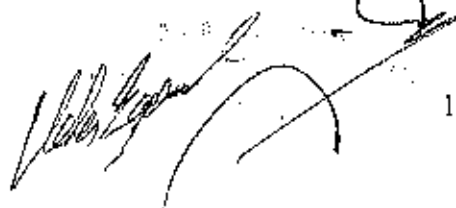
İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

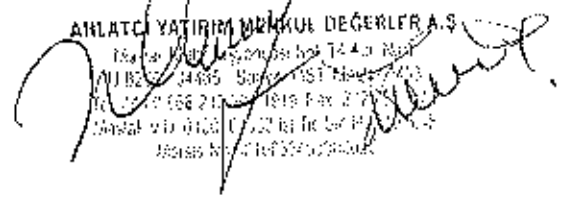
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Bvleri 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) tasarruflarının 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.)



130


ANLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Kat:10 Büyükdere Caddesi No:144 Kat:10
ANLATCI Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Etiler Kat:10 Büyükdere Caddesi No:144 Kat:10
Etiler Kat:10 Büyükdere Caddesi No:144 Kat:10
Etiler Kat:10 Büyükdere Caddesi No:144 Kat:10
Etiler Kat:10 Büyükdere Caddesi No:144 Kat:10

