



# *KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.*

*01.01.2020-30.09.2020  
FAALİYET RAPORU*

|                                                                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. İÇİNDEKİLER</b>                                                                                                          |           |
| <b>2. VİZYON, MİSYON</b>                                                                                                       | <b>2</b>  |
| <b>3. RAPORUN DÖNEMİ</b>                                                                                                       | <b>2</b>  |
| <b>4. ORTAKLIĞIN UNVANI</b>                                                                                                    | <b>2</b>  |
| <b>5. ŞİRKET PROFİLİ</b>                                                                                                       | <b>2</b>  |
| 5.1. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI                                                                                                | 3         |
| 5.2. İŞTİRAKLER                                                                                                                | 3         |
| 5.3. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ                                                                      | 3         |
| 5.4. YÖNETİM KURULU                                                                                                            | 3         |
| 5.5. ÜST YÖNETİM KADROSU                                                                                                       | 4         |
| <b>6 EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER</b>                                                                                          | <b>4</b>  |
| 6.1 KÜRESEL GÖRÜNÜM                                                                                                            | 4         |
| 6.2 TÜRKİYE                                                                                                                    | 5         |
| 6.3 TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ                                                                                                      | 7         |
| <b>7 FAALİYETLERE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME</b>                                                                                    | <b>10</b> |
| 7.1 İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ                                                                    | 10        |
| 7.2 MEVCUT PORTFÖYÜN ÇEŞİTLİLİĞİ                                                                                               | 10        |
| 7.3 YENİ GELİŞTİRME FIRSATLARINI BELİRLEME VE ELDE ETME KABİLİYETİ                                                             | 11        |
| 7.5 PROJE GELİŞTİRME                                                                                                           | 12        |
| 7.6 TASARIM                                                                                                                    | 12        |
| 7.7 PLANLAMA VE RUHSAT SÜRECİ                                                                                                  | 12        |
| 7.8 FİNANSMAN                                                                                                                  | 12        |
| 7.9 İNŞAAT PROJESİ YÖNETİMİ                                                                                                    | 13        |
| 7.10 KİRALAMA VE SATIŞ                                                                                                         | 13        |
| 7.11 SATIŞ SONRASI HİZMETLER                                                                                                   | 13        |
| 7.12 GAYRİMENKUL YÖNETİM HİZMETLERİ                                                                                            | 13        |
| 7.13 PORTFÖY YÖNETİMİ                                                                                                          | 14        |
| <b>8 PORTFÖY BİLGİLERİ</b>                                                                                                     | <b>14</b> |
| <b>9 PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER</b>                                                                     | <b>18</b> |
| <b>10 PORTFÖYÜMÜZ</b>                                                                                                          | <b>19</b> |
| <b>11 PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ</b>                                 | <b>20</b> |
| <b>12 HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER</b>                                                                          | <b>23</b> |
| <b>13 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU</b>                                                                              | <b>24</b> |
| <b>14 KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF)</b>                                                                                   | <b>38</b> |
| <b>15 KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF)</b>                                                                                  | <b>44</b> |
| <b>16 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ</b>                                                                              | <b>53</b> |
| <b>17 FİNANSAL DURUM, BORÇ ÖDEME DURUMLARI VE KARLILIK ORANLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR İLE KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR</b> | <b>55</b> |

## 2. VİZYON, MİSYON

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

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

## 3. RAPORUN DÖNEMİ

01.01.2020-30.09.2020

## 4. ORTAKLIĞIN UNVANI

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 5. ŞİRKET PROFİLİ

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

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.400.000.000 TL olup mevcut çıkarılmış sermayesi 124.000.000 TL'dir.

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak hisse senetlerini halka arz etmek üzere kurulmuş anonim ortaklıktır.

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

|                      |                                                                                                                 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Merkez Adresi</b> | Emniyet Evleri Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:1 Kat:7 Kağıthane/İSTANBUL                                   |
| <b>Telefon No</b>    | 0 212 456 70 00                                                                                                 |
| <b>Faks No</b>       | 0 212 325 25 77                                                                                                 |
| <b>E-mail</b>        | <a href="mailto:yi@kilergyo.com">yi@kilergyo.com</a> ; <a href="mailto:info@kilergyo.com">info@kilergyo.com</a> |
| <b>Web</b>           | <a href="http://www.kilergyo.com">www.kilergyo.com</a>                                                          |

### 5.1. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

| Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı | Sermayedeki Payı |                       |               |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------|---------------|
|                                     | Grubu            | Tutarı (TL)           | Oranı (%)     |
| Kiler Holding A.Ş.                  | A                | 9.000.000,00          | 7,26          |
| Kiler Holding A.Ş.                  | B                | 56.794.850,05         | 45,80         |
| Nahit Kiler                         | B                | 141.721,37            | 0,11          |
| Ümit Kiler                          | B                | 141.714,29            | 0,11          |
| Vahit Kiler                         | B                | 141.714,29            | 0,11          |
| Halka Açık Kısım                    | B                | 57.780.000,00         | 46,60         |
| <b>Toplam</b>                       |                  | <b>124.000.000,00</b> | <b>100,00</b> |

Şirketimizin sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 124.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin 9.000.000 adet pay A grubu nama, 115.000.000 adet pay B grubu hamiline yazılıdır. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 2/3'ü A grubu pay adayları arasından Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. Şirketin 30.09.2020 tarihi itibarıyla iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.

### 5.2. İŞTİRAKLER

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

### 5.3 DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Dönem içerisinde ana sözleşme değişikliği yoktur. En son yapılan değişiklik Sermaye başlıklı 8. Maddesindeki 2012-2016 yılları arasındaki beş yıllık süre boyunca geçerli olan 1.400.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanının, 2016-2020 yılları arasında (beş yıl) daha geçerli olacak şekilde uzatılması hususu ile Şirketin adres değişikliği nedeniyle, Şirket Esas sözleşmesinin Şirketin Merkez ve Şubeleri başlıklı 3. Maddesinin değiştirilmesi hususu 22 Haziran 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında kabul edilmiş olup, İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından 29 Haziran 2017 tarihinde tescil edilmiştir.

### 5.4 YÖNETİM KURULU

10.07.2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında 3 yıl süre ile ve 3.yılın sonunda yapılacak ilk Genel Kurul'a kadar görev yapmak üzere seçilen 6 üyeden oluşan Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeleri aşağıda yer almaktadır.

| Adı Soyadı                                   | Görevi                        |
|----------------------------------------------|-------------------------------|
| Nahit Kiler                                  | Yönetim Kurulu Başkanı        |
| Vahit Kiler                                  | Yönetim Kurulu Başkan Vekili  |
| Ümit Kiler                                   | Yönetim Kurulu Üyesi          |
| Kiler Holding A.Ş. (Temsilen Hakan Eryılmaz) | Yönetim Kurulu Üyesi          |
| Sami Çoban                                   | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |
| Mustafa Kulu                                 | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |

Yönetim Kurulu Üyelerine halen yürürlükte bulunan Türk Ticaret Kanunu'nun 395. Ve 396. Maddeleri ile Şirketin konusuna giren ticari muamelelerde bulunma serbestisi verilmiştir. Yönetim Kurulu Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

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

Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurulca tespit olunur. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine işbu madde çerçevesinde yönetim kurulunun önerisi ve genel kurulun onayı ile sağlanacak, ücret ve huzur hakkı gibi maddi imkanlar, bağımsızlığı koruyacak düzeyde olacaktır. Söz konusu ücretlere ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri saklıdır. Dönem içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere 692.921,28 TL brut huzur hakkı ve ücret ödemesi yapılmıştır. Yönetim Kurulu dönem içerisinde 22 kez toplanmıştır.

### 5.5 ÜST YÖNETİM KADROSU

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

## 6 EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER

### 6.1 KÜRESEL GÖRÜNÜM

Dünya genelinde koronavirüs vaka sayılarındaki artış sürüyor. Güney Amerika ülkeleri ile Hindistan'da salgının olumsuz seyri dikkat çekerken, pek çok ülkede salgında ikinci dalganın başladığına işaret eden gelişmeler kısıtlayıcı önlemlerin yeniden gündeme gelmesine neden oluyor. Koronavirüs salgını nedeniyle dünya genelinde hayatını kaybedenlerin sayısı 1 milyonu aştı. AB ekonomilerinin pek çoğunda yeni vaka sayıları Ağustos ayından bu yana artmaya devam ederken, vaka sayısındaki yükselişin hız kesmediği ABD virüsün en fazla ölüme sebep olduğu ülke olmayı sürdürüyor. Brezilya ve Hindistan gibi kalabalık nüfusa sahip gelişmekte olan ülkelerin salgını kontrol altına almaktan oldukça uzak olmaları da hastalığın seyrine ilişkin endişeleri pekiştiriyor. Bu durum ülkelerin sosyal hayatı kısıtlayıcı önlemleri kademeli biçimde yeniden devreye almalarına neden olurken iktisadi görünüme dair riskleri gündeme getiriyor. Öte yandan, salgının neden olduğu tahribatı gidermeye çalışan başlıca ekonomilerden gelen veriler toparlanmanın tedricen de olsa sürdüğüne işaret ediyor.

Uluslararası kuruluşlar 2020 yılında küresel ekonomik aktivitedeki daralmanın beklediklerinden daha hafif gerçekleşebileceği öngörüsüyle tahminlerinde revizyona gidiyor. OECD 2020 yılı daralma tahminini %6'dan %4,5'e, Fitch de %4,6'dan %4,4'e indirdi. OECD Eylül ayında yayımlanan Ara Dönem Ekonomik Değerlendirme Raporunda, küresel iktisadi faaliyetin Haziran ayı tahminlerine kıyasla daha hızlı toparlandığına dikkat çekti. Kuruluş, küresel ekonomik aktivite için 2020 yılı daralma tahminini %6'dan %4,5'e revize etti. 2021 yılı küresel büyüme tahminini de %5,2'den %5'e düşürdü. Raporda, son dönemde salgından en fazla etkilenen ülkeler arasında olan Hindistan, Meksika, Arjantin ve Güney Afrika ekonomileri için 2020 yılı GSYH tahminlerinde aşağı yönlü revizyonlar yapılırken, ABD, Avrupa ve Çin ekonomilerine yönelik beklentilerin iyileştiği görüldü. OECD Türkiye ekonomisi için 2020 daralma tahminini %4,8'den %2,9'a, 2021 büyüme tahminini de %4,3'ten %3,9'a revize etti.

Virüs salgını nedeniyle yılın ilk çeyreğinden bu yana ekonomiye yoğun biçimde destek sağlayan başlıca merkez bankaları Eylül ayında gerçekleştirdikleri toplantılarda mevcut politikalarında bir Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

değişikliğe gitmedi. ABD Merkez Bankası (Fed), 16 Eylül'de sona eren toplantısında faiz oranları ile varlık alım programını değiştirmeyen, Fed Başkanı Powell daha önce duyurduğu ortalama enflasyon hedeflemesi kapsamında, enflasyonun hedeflenen %2'lik seviyeyi bir süre "ılımlı düzeyde" aşana kadar faiz oranlarının mevcut seviyede tutulmaya devam edileceğini açıkladı. Toplantı ertesinde yayımlanan projeksiyonlara göre Fed üyeleri faizlerin 2023 sonuna kadar mevcut seviyelerde kalacağını öngörüyor.

Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB) mevcut para politikasını değiştirmedikleri Eylül ayı toplantısının ardından konuşan ECB Başkanı Lagarde, değerli euronun enflasyon üzerindeki olumsuz etkisini dikkatli bir şekilde değerlendirdiklerini söyledi. Öte yandan, Lagarde'ın Eylül ayı sonunda enflasyonun geçici olarak hedeflenen seviyenin üzerine çıkmasına müsaade eden Fed tarzı bir stratejinin incelemeye değer olacağına yönelik yaptığı açıklama, ECB'nin %2'ye yakınsayan enflasyon hedefini değiştirebileceğine ilişkin güçlü bir sinyal olarak algılandı. İngiltere ve Japonya merkez bankaları da Eylül ayında yaptıkları toplantılarda para politikalarında bir değişiklik yapmadı.

ABD'de 3 Kasım'da gerçekleştirilecek seçimler ülke ekonomisi açısından belirsizlik unsuru oluşturmaya devam ediyor. Ülkede belirsizliğin henüz giderilmediği bir diğer konu da koronavirüsle mücadele kapsamında hazırlanan yeni destek paketinin büyüklüğü oldu. Başkan Trump'ın 1,5 trilyon USD'ye kadar onay vereceğini söylediği destek paketi için Demokratlar 2,2 trilyon USD büyüklüğünde bir paket hazırladı. 1 Ekim'de Temsilciler Meclisi'nde onaylanan söz konusu paket Senato'da görüşülecek. ABD Başkanı Trump'ın 1 Ekim'de Covid-19 testinin pozitif çıktığının açıklanması da belirsizlikleri artırıyor.

Yılın ikinci çeyreğinde %11,8 daralan Euro Alanı'nda üçüncü çeyrekte ekonomik aktivitede kısmi toparlanma gözlenmekle birlikte zayıflık sürüyor. Bölgede 2018'den bu yana daralan sanayi üretimi Temmuz ayında yıllık bazda %7,7 oranında gerilerken bir önceki aya kıyasla % 4,1 oranında genişledi. İşsizlik oranı ise Temmuz'a kıyasla 0,1 puan artarak Ağustos ayında %8,1 düzeyinde gerçekleşti. Zayıf talep koşulları ile enerji fiyatlarındaki düşüklüğün etkisiyle Ağustos ayında negatif alana inen yıllık enflasyon Eylül'de -%0,3 ile Ocak 2015'ten bu yana en düşük seviyesine geriledi. Vaka sayılarındaki yükselişe bağlı olarak sosyal mesafe tedbirlerindeki artışla hizmetler PMI verisi 48,0 düzeyine gerileyerek sektörde daralma sinyali verdi.

Virüsün olumsuz makroekonomik etkilerini diğer ülkelere kıyasla daha hızlı atlatan Çin yılın üçüncü çeyreğinde toparlanmaya devam ediyor. Ağustos ayında ülkede sanayi üretimi genişlemeye devam ederken, perakende satışlar yıllık bazda %0,5 ile sınırlı düzeyde de olsa bu yıl ilk defa artış kaydetti. Aynı dönemde yatırım harcamaları ise %0,3 oranında gerilemesine karşın daralmanın ivme kaybetmeye devam ettiğine işaret etti.

Mart ayından bu yana salgın endişelerinin güvenli yatırım araçlarına yönelime neden olmasına bağlı olarak yükseliş kaydeden altın fiyatları, Eylül ayının ilk yarısında yatay seyretti. Altının ons fiyatı izleyen günlerde dolardaki değerlenmeye bağlı olarak hızlı biçimde geriledi. Altın fiyatları ayın son günlerinde ay içindeki kayıplarının bir kısmını telafi etse de Eylül ayı genelinde %4,3 gerileyerek 30 Eylül'de 1.886 USD/ons oldu. Makroekonomik beklentilerdeki zayıflığın yanı sıra OPEC+ toplantısında ülkelerin kesinti kotalarına uymadığının ifade edilmesi ile stokların yüksek seyri petrol fiyatlarının Eylül ayında baskı altında kalmasına neden oldu. Aylık bazda %11,2 gerileyen Brent türü petrolün varil fiyatı 30 Eylül'de 40,3 USD oldu.

## **6.2 TÜRKİYE**

Haziran ayıyla birlikte dünya genelinde olduğu gibi Türkiye'de de salgın tedbirleri büyük ölçüde kaldırılarak normalleşme sürecine girildi.

Eylül ayında imalat PMI Ağustos'a göre 1,5 puan gerileyerek 52,8 seviyesine inmesine karşın sektördeki büyümenin dört aydır devam ettiğine işaret etti. İmalat PMI verisi Eylül ayında Ağustos'a göre 1,5 puan gerileyerek 52,8 seviyesine inmesine karşın sektördeki büyümenin dört aydır devam ettiğine işaret etti. Endeksin alt kalemleri incelendiğinde, üretim ve yeni siparişler kaynaklı yeni işe alımlardaki artışın Şubat 2018'den bu yana en yüksek düzeyde gerçekleştiği gözlemlendi. Öte yandan, TL'deki değer kaybı nedeniyle girdi maliyetleri enflasyonu Ekim 2018'den bu yana en yüksek seviyede gerçekleşirken, nihai ürün fiyatları da son iki yılın en hızlı artışını kaydetti.

Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi Temmuz ayında geçen yılın aynı ayına göre %4,4 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimindeki aylık artış %8,4 düzeyinde gerçekleşti. TÜİK tarafından yayımlanan verilere göre, işsizlik oranı Haziran döneminde yıllık bazda 0,4 puan artarak %13,4 oldu. Bu dönemde işgücüne katılım oranı 4,3 puan düşüşle %49'a geriledi. Toplam istihdam yıllık bazda 2 milyon kişi azaldı. Bu gelişmede hizmetler sektöründeki 1,3 milyon kişilik istihdam azalışı belirleyici oldu. Aynı dönemde istihdam sanayi sektöründe 319 bin kişi, tarım sektöründe 274 bin kişi, inşaat sektöründe 91 bin kişi azaldı. Haziran döneminde mevsimlik çalışanlar ile çalışmaya hazır olduğu halde son 4 haftadır iş başvurusu yapmadığı için işgücünde yer almayanların işgücüne dâhil edilmesi ile hesaplanan "geniş tanımlı işsizlik oranı" %24,9 düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde 15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı yıllık bazda 1,3 puanlık artışla %26,1'e çıkarken, istihdam oranı 6 puan gerileyerek %28,2 oldu.

Reel kesim güven endeksi Eylül'de bir önceki aya göre 0,9 puan azalışla 105,3'e gerilemesine karşın 100 eşik değerinin üzerindeki seyrini art arda üç aydır devam ettirdi. Mayıs ayından bu yana artış trendini sürdüren imalat sanayii kapasite kullanım oranı da Eylül'de bir önceki aya göre 1,3 puan artarak %74,6 düzeyinde gerçekleşti. Eylül ayında sektörel bazda güven endekslerine bakıldığında güvenin aylık bazda hizmetler sektöründe %6,4 arttığı, perakende ticaret ve inşaat sektörlerinde sırasıyla %1,5 ve %2,0 azaldığı izlendi.

Temmuz ayında düşük faiz oranlarının ve ertelenmiş talebin etkisiyle tarihi yüksek seviyelere çıkan konut satışlarındaki artış Ağustos'ta ivme kaybetmekle birlikte devam etti. Konut satışları, Ağustos'ta yıllık bazda %54,2 artarak 170 bin adet seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde toplam satışların %44,6'sını ipotekli satışlar oluşturdu. Yılın ilk 8 aylık döneminde de, konut satışları yıllık bazda %42,6 artarak 1,02 milyon adede ulaştı. Aynı dönemde ipotekli satışlar %263,7 artarak 473 bin adede ulaşırken, diğer satışlar %6,3 azalarak 551 bin adet oldu. Konut fiyat endeksi ise Temmuz'da aylık bazda %1,4, yıllık bazda %25,8 artış kaydetti. Bu dönemde konut fiyatlarındaki yıllık reel artış %12,6 oldu.

TÜİK verilerine göre Ağustos ayında ihracat hacmi geçen yılın aynı ayına kıyasla %5,7 azalarak 12,5 milyar USD olurken, ithalat %20,4 artarak 18,7 milyar USD düzeyine çıktı. Böylece, dış ticaret açığı yıllık bazda %168 genişleyerek 6,3 milyar USD ile Mayıs 2018'den bu yana en yüksek seviyesinde gerçekleşti. Ocak-Ağustos 2020 döneminde ise ihracat ve ithalat hacminin sırasıyla %12,9 ve %1,2 daraldığı izlendi. Bu dönemde dış ticaret açığı yıllık bazda %70 genişledi. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2019'daki %85,9 seviyesinden %75,6'ya geriledi.

Cari denge Temmuz ayında taşımacılık ve turizm gelirlerindeki azalışa bağlı olarak 1,8 milyar USD açık verdi. 12 aylık kümülatif verilere göre cari açık Temmuz'da 14,9 milyar USD ile Aralık 2018'den bu yana en yüksek düzeyinde gerçekleşti.

Merkezi yönetim bütçesi, ertelenmiş talebin devreye girmesiyle ekonomik aktivitede gözlenen toparlanmanın yanı sıra salgın sürecinde ötelenen vergilerin tahsilatının bütçe gelirlerini desteklemesinin etkisiyle Ağustos'ta 28,2 milyar TL ile Ocak ayından bu yana ilk kez fazla verdi.

Eylül ayında TÜFE aylık bazda %0,97 yükselirken, Temmuz'dan bu yana yatay seyrini sürdüren yıllık TÜFE enflasyonu %11,75 oldu. Bu dönemde yurt içi ÜFE artışı aylık %2,65 düzeyinde gerçekleşirken, yıllık %14,33 ile Temmuz 2019'dan bu yana en yüksek düzeyine çıktı.

Döviz kurlarında Ağustos ayından bu yana gözlenen ve üretici fiyatlarına yansımaya başlayan artışın önümüzdeki aylarda tüketici enflasyonu üzerinde de yukarı yönlü riskleri artırabileceğini düşünüyoruz. Öte yandan son dönemde TCMB'nin para politikasını sıkılaştırma eğilimi sergilemesi bu yöndeki riskleri dengeleyici bir faktör olabilecektir. Eylül ayı sonunda açıklanan Yeni Ekonomi Programında yılsonu enflasyon tahmini %10,5 düzeyinde bulunuyor. Bu ay sonunda TCMB'nin yayınlayacağı yılın son Enflasyon Raporu tahminleri de önümüzdeki dönemde izlenecek politikalara yönelik ipucu vermesi açısından önem taşıyor.

TCMB, 24 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında, faiz oranlarında değişiklik yapılmayacağına dair piyasa beklentilerine karşılık politika faizini 200 baz puan artırarak %8,25'ten %10,25'e yükseltti. Toplantı sonrasında yapılan açıklamada, enflasyon üzerinde etkili olan salgına bağlı arz yönlü unsurların normalleşme sürecinde kademeli olarak ortadan kalkacağına ve talep yönlü dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale geleceğinin öngörülmüş olmasına rağmen, kredi ivmesiyle ekonomide sağlanan hızlı toparlanmanın ve finansal piyasalarda yaşanan gelişmelerin enflasyonun öngörülenden daha yüksek bir seyir izlemesinde etkili olduğu belirtildi. Açıklamada ayrıca, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve enflasyon görünümüne yönelik risklerin sınırlandırılması amacıyla sıkılaştırma adımlarının güçlendirilmesinin önemi vurgulandı. TCMB likidite yönetimi kapsamında Eylül ayında toplam 175 milyar TL tutarında geleneksel yöntemli repo ihalesi düzenledi. 6 Ağustos-24 Eylül döneminde haftalık repo ihalelerine ara veren TCMB, faiz artırımının ardından 25 Eylül'de piyasaya politika faizi olan %10,25'ten 5 milyar TL fonlama sağladı. TCMB'nin ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti Eylül ayı boyunca 97 baz puan artarak ay sonunda %11,12 seviyesine yükseldi.

Kaynak: [www.sbb.gov.tr](http://www.sbb.gov.tr) , [www.tcmb.gov.tr](http://www.tcmb.gov.tr) , [ekonomi.isbank.com.tr](http://ekonomi.isbank.com.tr)

### **6.3 TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ**

**İnşaat Sektörü Ciro ve Güven Endeksi**

İnşaat ciro endeksi %6,1 azaldı.

İnşaat ciro endeksi yıllık %5,8 azalırken aylık %6,1 azaldı.

İnşaat sektörü güven endeksi 83,3 oldu

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi de geçen ay 85 iken bu ay yüzde 2 azalarak 83,3'e indi. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi yüzde 0,1 gerileyerek 69,9'e düştü. Gelecek 3 aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi de yüzde 3,3 azalarak 96,6 değerini aldı.

**İnşaat Maliyet Endeksi**

İnşaat maliyet endeksi yıllık %13,04, aylık %2,79 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,04 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,79, işçilik endeksi %0,75 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %12,51, işçilik endeksi %14,16 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %12,73, aylık %2,60 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,55, işçilik endeksi %0,72 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %11,97, işçilik endeksi %14,29 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %14,11, aylık %3,42 arttı

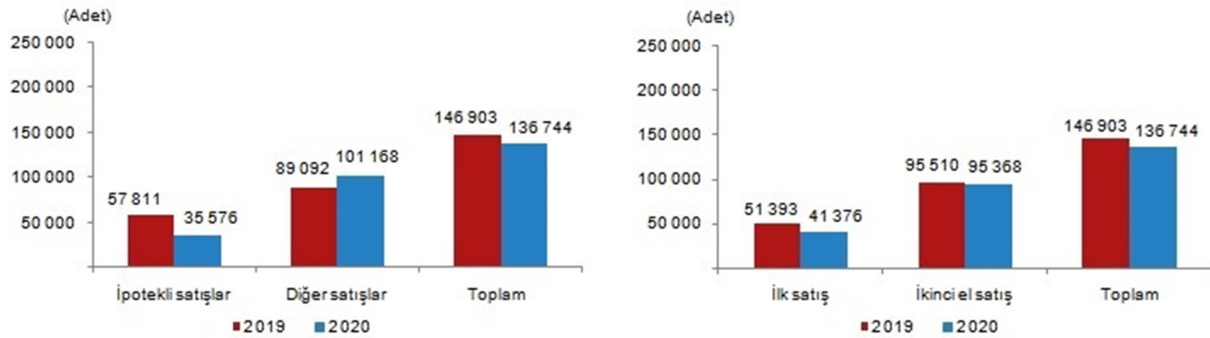
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,42, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,11 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,57, işçilik endeksi %0,85 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %14,29, işçilik endeksi %13,68 arttı.

#### Konut Satış İstatistikleri

Türkiye'de 2020 Eylül ayında 136 bin 744 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 azalarak 136 bin 744 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 25 bin 399 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 677 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 8 bin 153 konut satışı ve %6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 17 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 63 konut ile Bayburt oldu.

Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2020



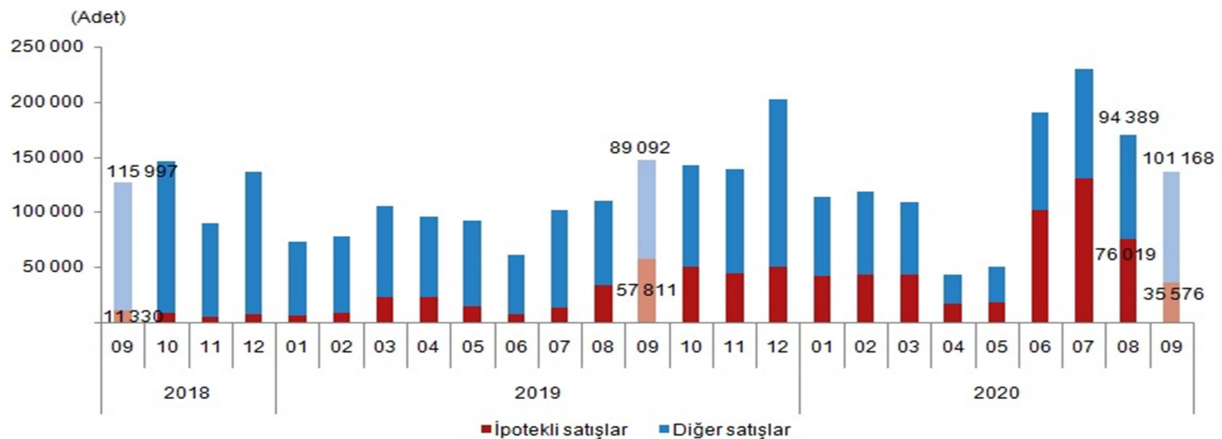
İpotekli konut satışları 2020 Eylül ayında 35 bin 576 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2020 Eylül ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 azalış göstererek 35 bin 576 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %26,0 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 bin 527 konut satışı ve %21,2 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 101 bin 168 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2020 Eylül ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %13,6 artarak 101 bin 168 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 17 bin 872 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,4 oldu. Ankara 8 bin 875 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 745 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 16 konut ile Hakkari oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2020



Konut satışlarında 41 bin 376 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,5 azalarak 41 bin 376 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %30,3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 7 bin 99 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3 bin 99 konut satışı ile Ankara ve 2 bin 266 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 95 bin 368 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 azalış göstererek 95 bin 368 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 18 bin 300 konut satışı ve %19,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %72,1 oldu. Ankara 9 bin 578 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 887 konut satışı ile İzmir izledi.

Konut satış sayısı, Eylül 2020

|                                         | Eylül          |                |             | Ocak-Eylül     |                  |             |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|-------------|----------------|------------------|-------------|
|                                         | 2019           | 2020           | Değişim (%) | 2019           | 2020             | Değişim (%) |
| <b>Satış şekline göre toplam satış</b>  | <b>146 903</b> | <b>136 744</b> | <b>-6,9</b> | <b>865 473</b> | <b>1 161 278</b> | <b>34,2</b> |
| İpotekli satış                          | 57 811         | 35 576         | -38,5       | 187 908        | 508 690          | 170,7       |
| İlk el satış                            | 18 496         | 10 624         | -42,6       | 67 220         | 162 106          | 141,2       |
| İkinci el satış                         | 39 315         | 24 952         | -36,5       | 120 688        | 346 584          | 187,2       |
| <b>Diğer satış</b>                      | <b>89 092</b>  | <b>101 168</b> | <b>13,6</b> | <b>677 565</b> | <b>652 588</b>   | <b>-3,7</b> |
| İlk el satış                            | 32 897         | 30 752         | -6,5        | 269 892        | 197 102          | -27,0       |
| İkinci el satış                         | 56 195         | 70 416         | 25,3        | 407 673        | 455 486          | 11,7        |
| <b>Satış durumuna göre toplam satış</b> | <b>146 903</b> | <b>136 744</b> | <b>-6,9</b> | <b>865 473</b> | <b>1 161 278</b> | <b>34,2</b> |
| İlk el satış                            | 51 393         | 41 376         | -19,5       | 337 112        | 359 208          | 6,6         |
| İpotekli satış                          | 18 496         | 10 624         | -42,6       | 67 220         | 162 106          | 141,2       |
| Diğer satış                             | 32 897         | 30 752         | -6,5        | 269 892        | 197 102          | -27,0       |
| İkinci el satış                         | 95 510         | 95 368         | -0,1        | 528 361        | 802 070          | 51,8        |
| İpotekli satış                          | 39 315         | 24 952         | -36,5       | 120 688        | 346 584          | 187,2       |
| Diğer satış                             | 56 195         | 70 416         | 25,3        | 407 673        | 455 486          | 11,7        |

İpotekli konut satışları 2020 Eylül ayında 35 bin 576 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2020 Eylül ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 azalış göstererek 35 bin 576 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %26,0 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 bin 527 konut satışı ve %21,2 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 101 bin 168 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2020 Eylül ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %13,6 artarak 101 bin 168 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 17 bin 872 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,4 oldu. Ankara 8 bin 875 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 745 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 16 konut ile Hakkari oldu.

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde %34,2 arttı

Ocak-Eylül döneminde 1 milyon 161 bin 278 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,2 artış gösterdi. Ocak-Eylül döneminde ipotekli konut satışı %170,7 artarak 508 bin 690, diğer satış türlerinde ise %3,7 azalarak 652 bin 588 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %6,6 artarak 359 bin 208 oldu. İkinci el konut satışları da %51,8 artarak 802 bin 70 olarak gerçekleşti.

Yabancılar 2020 yılı Eylül ayında 5 bin 269 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 artarak 5 bin 269 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Eylül 2020'de ilk sırayı 2 bin 370 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla bin 18 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 239 konut satışı ile Bursa ve 191 konut satışı ile Mersin izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı İran vatandaşlarına yapıldı

Eylül ayında İran vatandaşları Türkiye'den 908 konut satın aldı. İran'ı sırasıyla, 826 konut ile Irak, 448 konut ile Rusya Federasyonu, 241 konut ile Kuveyt ve 222 konut ile Kazakistan izledi..

Kaynak: TÜİK

## **7 FAALİYETLERE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME**

### **7.1 İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ**

Kiler GYO'nun temel amaç ve faaliyet konusu, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esastır.

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

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

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

### **7.2 MEVCUT PORTFÖYÜN ÇEŞİTLİLİĞİ**

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

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

### 7.3 YENİ GELİŞTİRME FIRSATLARINI BELİRLEME VE ELDE ETME KABİLİYETİ

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

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

### 7.4 PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ

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

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





### 7.5 PROJE GELİŞTİRME

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

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

### 7.6 TASARIM

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

### 7.7 PLANLAMA VE RUHSAT SÜRECİ

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

### 7.8 FİNANSMAN

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

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

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

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

### **7.9 İNŞAAT PROJESİ YÖNETİMİ**

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

### **7.10 KİRALAMA VE SATIŞ**

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

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

### **7.11 SATIŞ SONRASI HİZMETLER**

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

### **7.12 GAYRİMENKUL YÖNETİM HİZMETLERİ**

Alışveriş merkezleri, konut veya diğer gayrimenkul projeleri için doğrudan mülk yönetim hizmetleri sunulmamaktadır. Ancak yönetim hizmetlerini sunmak üzere iştirak şirketler veya danışman taşeron şirketler görevlendirilmektedir. Yönetim hizmetleri şirketinin sorumlulukları arasında genellikle ortak Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

kullanım alanlarının temizlenmesi, bakımı, emniyeti ve çevre düzenlemesi, çöp toplama, yeni kiralamalar ve kiracılardan aylık kiralara tahsili yer almaktadır.

### 7.13 PORTFÖY YÖNETİMİ

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

## 8 PORTFÖY BİLGİLERİ

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

### İSTANBUL SAPPHIRE RESIDENCE VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

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

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

### **BEYLİKDÜZÜ ÇINAREVLER**

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

### **ESENYURT LOJİSTİK MERKEZİ**

Ambarlı limanı ve şehir merkezine yakın bir konumda olup, depolama, sanayi ve ticaretin geliştiği bölgede konumlanmıştır. D-100 karayoluna 800 m., Ambarlı limanına 5,2 km. ve Atatürk havalimanına 10 km. mesafede yer almaktadır. Lojistik merkez ve ofis binası ve 19 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup 12 adet depo nitelikli bağımsız bölüm Kiler GYO mülkiyetindedir. İdari bina Zemin+6 kattan oluşmaktadır. Lojistik bina ise Zemin+2 kattan oluşmaktadır. Lojistik binanın 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri olup doluluk oranı % 100’dür.

### **ANKARA DIŞKAPI MAĞAZA**

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

### **REFERANS BAKIRKÖY PROJESİ**

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

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

### **ZONGULDAK ALIŞVERİŞ MERKEZİ**

Genel olarak konut yerleşimlerinin yer aldığı bölgede, şehir merkezinde ve mevcut ticaret aksının devamında yeni bir çekim merkezi oluşturacak konumda yer almaktadır. Toplam 6.268m<sup>2</sup> arsa üzerinde, 50.200 m<sup>2</sup> kapalı alan için düzenlenmiş 07.12.2015 tarihli onaylı mimari projesine göre; proje kapsamında 18.000m<sup>2</sup> kiralanabilir alanlı AVM ile 5.506 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip 72 ünitelerden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. Süpermarket, sinema, teknomarket ve 14 farklı kafeterya&-restoran ile kapalı çocuk eğlence merkezi ile birlikte toplam 146 adet mağazanın yer aldığı proje, artık ihtiyaca cevap vermeyen mevcut ticari dokudan farklı olarak, modern yaşamın imkânlarını sunan konforlu alışveriş ayrıcalığını şehir merkezine getirmektedir. 2013 yılında inşasına başlanan projede AVM 12 Nisan 2017 tarihinde açılmış olup, 30.06.2017 tarihi itibari ile proje tamamlanmıştır. Projedeki konutların tamamının satışı gerçekleştirilmiştir.

### **REFERANS GÜNEŞLİ PROJESİ**

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

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

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

#### **REFERANS KARTAL TOWERS PROJESİ**

Referans Kartal Towers, İller Bankası tarafından gelir paylaşımı usulü ile ihale edilmiş olan ve mülkiyetinin 99/100 hissesi şirketimize ait olan İstanbul-Kartal ilçesi 11441 ada 70 parselde bulunan 13.170 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmekte ve konut ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. İnşai faaliyetleri devam eden projenin revize ruhsatı 30.12.2016 tarihinde alınmıştır. Deniz manzarası olgusu ön planda tutulmuş olan projede, 34 ve 25 katlı iki yüksek blok ile yatay konseptte tasarlanmış 5 katlı bir blok üzerinde 451 adet konut ve 6 adet ticari ünitenin yer almaktadır. Ticari üniteler ana yol 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 itibariyle yaşam başlamıştır.

#### **REFERANS KARTAL PANORADA PROJESİ**

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

Proje alanı, E-5 ile sahil yolu arasında, ana yola cepheli konumlanmış olup, yüksek ulaşılabilirliğe sahiptir. İlgili gayrimenkuller üzerinde, konut ve cadde mağazası gibi ticari ünitelerden oluşan karma bir proje yapılması planlanmaktadır. Projede inşa edilecek gayrimenkullerin paylaşım usulü, Kiler GYO'ya ait arsalarla denk gelen gayrimenkullerin ve gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerinin tamamı Kiler GYO'ya ait olmak üzere, diğer arsa sahiplerine brüt 110 m2 alana sahip 21 adet daire, brüt 75 m2 alana sahip 69 adet daire, brüt 100 m2 alana sahip 19 adet daire verilmesi olarak belirlenmiştir.

#### **REFERANS BAHÇEŞEHİR PROJESİ**

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Kiler Holding A.Ş. arasında 04.11.2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İstanbul 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. Şirketimiz uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin tapu devirleri 25/12/2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Projede inşaat ve satış-pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup yaşam Eylül ayında başlamıştır.

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

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

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

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

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

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

#### **YAKUPLU 483/5 PARSEL KONUT PROJESİ**

İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü eski 483 ada, 1 parsel no'lu, 5.713,27 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkul için yüklenici firma Uğurlu İnşaat-Ramis Uğurlu ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu gayrimenkul, imar uygulamaları sonucunda 03/08/2017 tarihinde terkleri yapılarak 4552,51 m<sup>2</sup> yüzölçümü ve 483 ada 5 parsel numarası ile net parsel halini almıştır. Arsa üzerinde Konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 29/09/2017 tarihinde Yüklenici tarafından alınmış olup, kat irtifakları 15.02.2019 tarihinde tesis edilmiştir. Projede yaşam başlamış olup satış-pazarlama ve inşaat faaliyetleri sürmektedir.

#### **REFERANS BAŞAKŞEHİR VADI PROJESİ**

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesinde yer alan 8.607,80 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1284 Ada, 2 Parsel arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ile Kiptaş –Başakşehir Evleri İnşaatları'nın Arsa Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Satış Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşi 'ne ait sözleşme 13.02.2017 tarihinde imzalanarak sözleşmeye göre, KİPTAŞ'ın paylaşım oranı, sözleşme konusu arsa üzerindeki arsa payına denk gelen hissesi için satış toplam geliri üzerinden % 42 olarak belirlenmiştir. Parsel üzerinde hak sahibi sıfatıyla Bilim ve İnsan Vakfı ile 22.12.2016 tarihinde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılıklı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, Bilim ve İnsan Vakfı'nın Kat Karşılığı paylaşım oranı Vakıf hissesine düşen arsa payı üzerinden % 46 olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.Ş tarafından gerçekleştirilecek olan konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 30.06.2017 tarihinde alınmış olup inşaat ve satış – pazarlama süreçleri devam etmektedir. Projede kat irtifakları 30/01/2019 tarihinde tesis edilmiştir.

### **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 amacıyla, Işıl Turizm Sağlık Hizm. Taşımacılık Müşv.ve Tic.A.Ş. ile imzalanan Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Arsa Sahibi ile 16.07.2020 tarihinde imzalanan "Karşılıklı Fesihname ve İbra Sözleşmesi" ile herhangi bir yükümlülük doğmayacak şekilde karşılıklı olarak feshedilmiştir ve portföyden çıkartılmıştır.

### **BEYLİKDÜZÜ E-5 YANI KONUT PROJESİ**

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

### **ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.**

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

Sera Kütahya Alışveriş Merkezi, Eskişehir Karayolu Üzeri, Akkent Mahallesi, Kütahya adresinde yer almakta olup, toplam 187.893,64 m<sup>2</sup> arsanın 134.548,00 m<sup>2</sup>'lik bölümünde brüt 64.305,69 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olacak şekilde inşa edilmiştir. Toplam kiralanabilir alan 37.548,61 m<sup>2</sup> olup, onaylı mimari projesine göre 1. bodrum, zemin kat, asma kat, 1. kat ve ara kattan oluşan betonarme tarzda inşa edilmiş yapı olmak üzere toplam 5 katlıdır. 2012 yılı Ağustos ayında faaliyete geçen Sera AVM, Kütahya ilinde yer alan en büyük AVM olması ve kentin girişinde yer alması dolayısıyla stratejik öneme sahiptir. AVM içerisinde yer alan mağazaların ürün çeşitliliği sebebiyle ortalama günlük 12000 kişi tarafından ziyaret edilmektedir. Çevresinde nitelikli alışveriş merkezi konseptini taşıyan tesislerin bulunmaması sebebiyle Kütahya ilindeki en prestijli alışveriş merkezidir. Sera AVM gerek konsepti, gerekse marka dağılımı nedeniyle bölgede farklılık yaratmış durumdadır.

## **9 PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER**

| Kiralanan Gayrimenkul     | Kullanım Amacı | Kiraya Verilen | Kira Süresi | Yıllık Kira   |
|---------------------------|----------------|----------------|-------------|---------------|
| Esenyurt Lojistik Merkezi | Lojistik Depo  | Muhtelif       | Muhtelif    | 17.500.000 TL |
| Zonguldak AVM             | Mağaza         | Muhtelif       | Muhtelif    | 4.000.000 TL  |
| Kütahya Sera AVM(*)       | Mağaza         | Muhtelif       | Muhtelif    | 31.000.000 TL |

(\*) Yıllık kira geliri 31 Milyon TL olup Şirketimizin iştirak payı %50'dir.

## 10 PORTFÖYÜMÜZ

| Varlıklar                                 |                                       | Yer ve Özellikler                                                                                                                                                                                                                                                        | Ekspertiz Değeri-TL |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Gayrimenkul Projeleri Toplam Değer</b> |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>868.596.680</b>  |
| <b>Gayrimenkul Projeleri</b>              | Referans Kartal Towers Projesi        | İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, 2505 Ada 70 Parselde Kurulu Kat İrtifakına Göre 457 adet Bağımsız Bölüm (Kiler GYO hissesi % 99)                                                                                                                          | 297.260.000         |
|                                           | Referans Kartal Panorada Projesi      | İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 11371 Ada 184 parsel ile 11466 Ada 105 Parsel no'lu arsalar üzerinde geliştirilen 371 adet konut ve 27 adet dükkandan oluşan karma nitelikli projedir. Dükkanların tamamı ile birlikte 272 adet konut Kiler GYO'ya aittir. | 149.970.000         |
|                                           | Referans Kartal Kordonboyu Projesi    | İstanbul İli, Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi'nde 186 pafta 568 ada 21 parselde bulunan 3.028,37 m <sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip "Arsa" nitelikli gayrimenkul üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje                                      | 23.859.000          |
|                                           | Referans Bahçeşehir Projesi           | İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesinde yer alan 25.920,50 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki 558 Ada, 8 Parsel gayrimenkul üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje                                                   | 118.140.000         |
|                                           | Referans Başakşehir Vadi Projesi      | İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesinde yer alan 8.607,80 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki 1284 Ada, 2 Parsel sayılı arsa üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje                                                             | 41.736.000          |
|                                           | Yakuplu 484/17 Parsel Konut Projesi   | İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 484 ada 17 parsel sayılı arsa üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje                                                                                                                           | 140.085.051         |
|                                           | Yakuplu 482/8 Parseller Konut Projesi | İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 482 ada 8 parsel sayılı arsa üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje                                                                                                                            | 74.288.629          |
|                                           | Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi    | İstanbul Beylikdüzü Yakuplu'da, G21A04A2D Pafta 483 ada 5 parsel sayılı arsa üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje                                                                                                                        | 23.258.000          |
| <b>Binalar Toplam Değer</b>               |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>519.669.000</b>  |
| <b>Binalar</b>                            | İstanbul Sapphire Rezidans            | Kağıthane İlçesi Emniyetevleri Mahallesi'nde Yer Alan Sapphire Projesinde Kiler Gyo A.Ş. Mülkiyetinde Yer Alan Konutlar (5 Adet Daire)                                                                                                                                   | 45.398.000          |
|                                           | Esenyurt Lojistik Merkezi             | İstanbul Esenyurt Haramidere'de 1,2,3,4,5,6,7,10,11,12,13 ve 16 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde toplam 65.154 m <sup>2</sup> kiralanabilir alan                                                                                                           | 337.788.000         |
|                                           | Zonguldak AVM ve Ofis Projesi         | Zonguldak İli Mithatpaşa Mahallesinde 92 Ada 56 Parsel'de toplam 6.349,53 m <sup>2</sup> alana sahip arsa nitelikli gayrimenkul üzerinde geliştirilen 146 adet dükkân Kiler GYO'nun hissesi % 50                                                                         | 136.483.000         |

|                                         |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Arsalar ve Araziler Toplam Değer</b> |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>13.014.000</b>    |
| <b>Arsalar</b>                          | Beylikdüzü E5<br>Yanı Konut Arsası                      | Arsa vasfında 183 ada 1 parsel ve 184 ada 1 parsel nolu arsalar;<br>2.093 m2 yüzölçümüne sahip 183 ada 1 parsel arsa 138/200 hisse oranında Kiler GYO'ya ait, 4.278,40 m2 yüzölçümüne sahip 184 ada 1 parsel arsa 119/200 hisse oranında Kiler GYO'ya ait. | 13.014.000           |
| <b>İştirakler Toplam Değeri</b>         |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>119.426.000</b>   |
| <b>İştirakler</b>                       | Şeker<br>Gayrimenkul<br>Yatırım ve<br>İşletmecilik A.Ş. | Kütahya Sera AVM, Şeker Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş. aktifinde yer almakta olup, Kiler Gyo A.Ş.'nin %50 iştiraki bulunmaktadır. Brüt inşaat alanı 196.953 m2, Brüt kiralanabilir alan 37.501 m2'dir.                                                | 119.426.000          |
| <b>Portföy Toplamı</b>                  |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>1.520.705.680</b> |

## 11 PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ

|                                                                                                             |                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>                                                                         | <b>SAPPHIRE RESIDENCE</b>                                                                                                              |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>                                                                              | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                        |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                                                                         | 31.12.2019                                                                                                                             |
| <b>Rapor No</b>                                                                                             | KLGYO-1912188                                                                                                                          |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                                                                                     | 30.12.2019                                                                                                                             |
| <b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>                                                                  | Kağıthane İlçesi Emniyetevleri Mahallesi'nde Yer Alan Sapphire Projesinde Kiler Gyo A.Ş. Mülkiyetinde Yer Alan Konutlar (5 Adet Daire) |
| <b>31.12.2019 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b> | TL<br>45.398.000                                                                                                                       |

|                                                                                                             |                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>                                                                         | <b>ZONGULDAK AVM PROJESİ</b>                                                                                                                          |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>                                                                              | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                       |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                                                                         | 31.12.2019                                                                                                                                            |
| <b>Rapor No</b>                                                                                             | KLGYO-1910121                                                                                                                                         |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                                                                                     | 30.12.2019                                                                                                                                            |
| <b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>                                                                  | Zonguldak İli Merkez İlçesi Mithatpaşa Mahallesi'nde Yer Alan Westa Life AVM'nin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine Ait 1/2 Hissesi |
| <b>31.12.2019 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b> | TL<br>136.483.000                                                                                                                                     |

|                                                                                                             |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>                                                                         | <b>İSTANBUL İLİ – ESENYURT İLÇESİ 347 ADA 10 PARSEL B.A.K. İŞYERİ VE ARSASI</b>              |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>                                                                              | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.                                               |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                                                                         | 06.01.2020                                                                                   |
| <b>Rapor No</b>                                                                                             | KLRGY-2019-00006                                                                             |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                                                                                     | 31.12.2019                                                                                   |
| <b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>                                                                  | İstanbul İli Esenyurt İlçesi'nde Bulunan Kiler Lojistik Merkezi'ndeki 12 Adet Bağımsız Bölüm |
| <b>31.12.2019 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b> | TL<br>337.788.000                                                                            |

|                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>                                                                         | <b>İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ 484 ADA 17 PARSEL İHLAS MARMARA 4 PROJESİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>                                                                              | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                                                                         | 31.12.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Rapor No</b>                                                                                             | KLGYO-1910123                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                                                                                     | 30.12.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>                                                                  | İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi'nde Yer Alan 484 Ada 17 (E=12 ) Parsel İçin Kiler Gyo A.Ş.'nin Arsa Sahibi Olarak Yüklenici ( İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi) İle Yapmış Olduğu 03.05.2017 Tarihli Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat Ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi'ne Dayalı Hakları |
| <b>31.12.2019 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b> | TL<br>140.085.051                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>                                                                         | <b>İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ 482 ADA 8 PARSEL ARSA İHLAS MARMARA 5 PROJESİ</b>                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>                                                                              | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                                                                         | 31.12.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Rapor No</b>                                                                                             | KLGYO-1910124                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                                                                                     | 30.12.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>                                                                  | İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi'nde Yer Alan 482 Ada 8 (E=3 ) Parsel İçin Kiler GYO A.Ş.'nin Arsa Sahibi Olarak Yüklenici ( İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi) İle Yapmış Olduğu 03.05.2017 Tarihli Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı Ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi'ne Dayalı Hakları |
| <b>31.12.2019 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b> | TL<br>74.288.629                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                             |                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>                                                                         | <b>İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ D-100 KENARI 183 - 184 ADA 1 PARSEL ARSALAR</b>                        |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>                                                                              | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                               |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                                                                         | 31.12.2019                                                                                    |
| <b>Rapor No</b>                                                                                             | KLGYO-1910128                                                                                 |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                                                                                     | 30.12.2019                                                                                    |
| <b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>                                                                  | İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi' Nde Yer Alan 2 Adet Asanın Kiler GYO A.Ş. Hissesi'nin Değeri |
| <b>31.12.2019 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b> | TL<br>13.014.000                                                                              |

|                                                                                                             |                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>                                                                         | <b>İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ 483 ADA 5 PARSEL ARSA</b>                                                            |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>                                                                              | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                             |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                                                                         | 31.12.2019                                                                                                  |
| <b>Rapor No</b>                                                                                             | KLGYO-1910128                                                                                               |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                                                                                     | 30.12.2019                                                                                                  |
| <b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>                                                                  | İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi'nde Yer Alan 483 Ada 5 Parseldeki Proje Bünyesindeki 42 Adet Bağımsız Bölüm |
| <b>31.12.2019 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b> | TL<br>23.258.000                                                                                            |

|                                                                                                             |                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>                                                                         | <b>REFERANS KARTAL TOWERS PROJESİ</b>                                                                                                                  |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>                                                                              | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.                                                                                                         |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                                                                         | 06.01.2020                                                                                                                                             |
| <b>Rapor No</b>                                                                                             | KLRGY-2019-00001                                                                                                                                       |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                                                                                     | 31.12.2019                                                                                                                                             |
| <b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>                                                                  | İstanbul İli Kartal İlçesi'nde 2505 Ada 70 Parsel Üzerinde Yer Alan Referans Kartal Towers Projesinde Kiler GYO A.Ş. Hissesi (457 Adet Bağımsız Bölüm) |
| <b>31.12.2019 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b> | TL<br>297.260.000                                                                                                                                      |

|                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>                                                                         | <b>REFERANS KARTAL PANORADA PROJESİ</b>                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>                                                                              | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                                                                         | 06.01.2020                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Rapor No</b>                                                                                             | KLRGY-2019-00002                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                                                                                     | 31.12.2019                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>                                                                  | İstanbul İli Kartal İlçesi'nde 11371 Ada 184 Parsel Ve 11466 Ada 105 Parselde Sahip Olduğu Mülkiyetin Ve Arsa Sahipleri İle Yapmış Olduğu 23.01.2015 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nden Kaynaklanan Hakları |
| <b>31.12.2019 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b> | TL<br>149.970.000                                                                                                                                                                                                                                              |

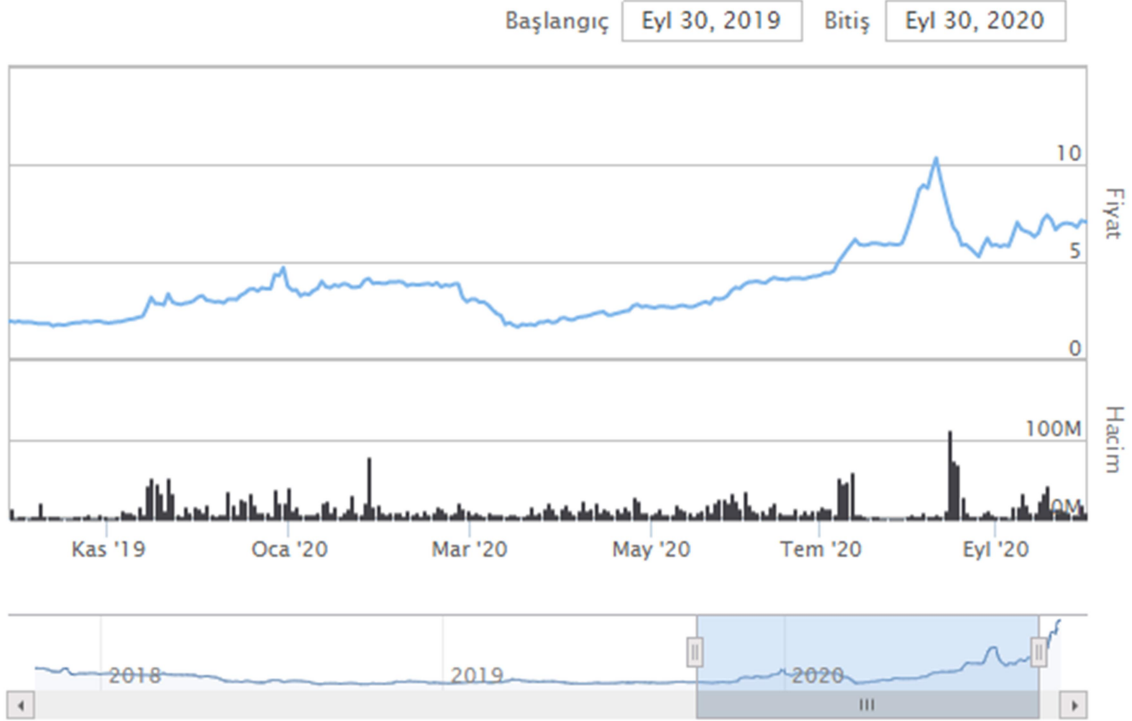
|                                                                                                             |                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>                                                                         | <b>REFERANS KARTAL KORDONBOYU PROJESİ</b>                                                                       |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>                                                                              | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.                                                                  |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                                                                         | 06.01.2020                                                                                                      |
| <b>Rapor No</b>                                                                                             | KLRGY-2019-00003                                                                                                |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                                                                                     | 31.12.2019                                                                                                      |
| <b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>                                                                  | İstanbul İli Kartal İlçesi'nde 11236(E:568) Ada 21 Parselde Yer Alan Kordonboyu Projesi(34 Adet Bağımsız Bölüm) |
| <b>31.12.2019 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b> | TL<br>23.859.000                                                                                                |

|                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>                                                                         | <b>REFERANS BAĞÇEŞEHİR PROJESİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>                                                                              | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                                                                         | 23.12.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Rapor No</b>                                                                                             | KLGYO-1910122                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                                                                                     | 20.12.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>                                                                  | İstanbul İli Başakşehir İlçesi Bağçeşehir 2. Kısım Mahallesi'nde yer Alan 558 Ada 8 Parselde Kiler GYO A.Ş.'nin Biskon Yapı A.Ş. İle Birlikte Kiptaş İle Yapmış Olduğu 08.06.2015 Tarihli Kiptaş-Bağçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü İle Yapılması İşine Ait Sözleşmeden Kaynaklanan Kiler GYO A.Ş.'ne Ait Hakları |
| <b>31.12.2019 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b> | TL<br>118.140.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>                                                                         | <b>REFERANS BAŞAKŞEHİR PROJESİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>                                                                              | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                                                                         | 20.12.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Rapor No</b>                                                                                             | KLRGY-2019-00005                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                                                                                     | 23.12.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>                                                                  | İstanbul İli Başakşehir İlçesi Başak Mahallesi'ndeyen Alan 1284 Ada 2 Parselde Arsa Sahipleri İle Yapmış Olduğu 22.12.2016 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nden ve 13.02.2017 Tarihli Kiptaş İle Yapmış Olduğu Trampa, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü İle Yapılması İşine Ait Sözleşmeden Kaynaklanan Hakları |
| <b>31.12.2019 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b> | TL<br>41.736.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## 12 HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

30 Eylül 2019 – 30 Eylül 2020 tarihleri arası hisse senedi performansı



(Kaynak: [www.bigpara.com](http://www.bigpara.com))

## 13 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

### 1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

Bu kapsamda; Kiler GYO’nun, 1 Ocak – 31 Aralık 2019 faaliyet dönemi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilkeler baz alınarak hazırlanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu” aşağıda bilgilerinize sunulmakta olup Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmaktadır. Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna ve söz konusu şablonlara Yönetim Kurulu Faaliyet raporumuz ekinde ve şirketimizin kurumsal internet sitesi (www.kilergyo.com)’nden de erişilebilmektedir.

### BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

#### 2. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

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

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

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

Yatırımcı ilişkileri bölümüne ait iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir;

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

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

### 3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

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

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

### 4. Genel Kurul Bilgileri

2019 yılı Olağan Genel Kurulu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu gereğince esas sözleşmenin “Genel Kurul Toplantıları” maddesi uyarınca, Genel Kurula katılım MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilmiştir.

Şirketin 2019 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 30.06.2019 tarihinde, saat 10:00 da, Emniyet Evleri Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, No:1/1 Kat:7 Kağıthane / İSTANBUL adresinde, İstanbul İl Ticaret Müdürlüğü'nün 29/06/2020 tarih ve 55375843 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Yılmaz Akbaş'ın gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi toplantı gün, saat, yer ve gündemi de ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde, şirketimizin [www.kilergyo.com](http://www.kilergyo.com) internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ilan edilmek suretiyle, toplantı gün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde, şirketin toplam 124.000.000 TL'lik sermayesine tekabül eden, her biri 1 TL nominal değerinde toplam 124.000.000 adet paydan fiziki ve elektronik genel kurula katılımı 1,00 TL lik sermayeye karşılık 1 adet payın asaleten ve 81.220.008,638 TL lik sermayeye karşılık 81.220.008,638 adet payın vekaleten/temsilen olmak üzere toplam 81.220.009,638 TL'lik sermayeye karşılık 81.220.009,638 adet pay toplantıda temsil edilmiştir.

Genel kurul öncesi pay sahipleri için genel kurul bilgilendirme dokümanı hazırlanmış olup şirket merkezinde ve [www.kilergyo.com](http://www.kilergyo.com) adresindeki şirket internet sitesinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulmuştur.

Genel Kurul toplantısı ile ilgili toplantı tutanağı, hazırlan cetveli ve diğer genel kurul dökümanları Şirket internet sitesinin “Yatırımcı Platformu” bölümünde yer almaktadır.

### 5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Esas sözleşmenin 9. Maddesi gereğince, A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 2/3'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Şirket Genel Kurulu tarafından seçilmektedir.

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

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

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

## **6. Kar Payı Hakkı**

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

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

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

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

Şirket Yönetim Kurulunun 2019 yılı kar dağıtımına ilişkin olarak;

2019 yılı dönem sonucu ile ilgili kamuya daha önce açıklanmış olan Yönetim Kurulu önerisi Genel Kurul'un görüşüne sunuldu.

Şirketimizin 01 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019 hesap dönemi faaliyetleri sonucu;

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.

Sermaye Piyasası mevzuatı, Şirketimiz Esas Sözleşmesi ve Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak; 2019 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza 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, TMS/TFRS esas alınarak hazırlanan finansal tablolara göre 447.638.000,00 TL olarak gerçekleşen net dönem zararının ise geçmiş yıllar karlarından mahsup edilmesi hususundaki Yönetim Kurulu önerisi, Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatına ve şirket kar dağıtım politikasına uygun olarak hazırlanan Kar Dağıtım Tablosu Genel Kurul'un onayına sunuldu, toplantıya katılanların 1 adet ret oya karşılık 81.220.008,638 adet kabul oyu sonucunda oyçokluğu ile kabul edildi.

## **7. Payların Devri**

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

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

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

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

## **BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK**

### **8. Şirket Bilgilendirme Politikası**

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

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

#### **9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği**

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

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

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

#### **10. Faaliyet Raporu**

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

### **BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ**

#### **11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi**

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

## **12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı**

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

## **13. İnsan Kaynakları Politikası**

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

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

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

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

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

## **14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk**

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

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

### **Mevzuata ilişkin ;**

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

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

### **İşleyişe ilişkin;**

Adil, sağlıklı ve güvenli bir çalışma ortamı yaratılır.

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

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

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

### **Hissedarlara ilişkin;**

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

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

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

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

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

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

#### **Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin;**

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

Kurumsal yönetim ilkelerine uyum titizlikle gözetilir.

Kamuya açıklanan bilgilerde şeffaflık ilkesi gözetilir.

#### **Sektöre ilişkin;**

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

Rakiplerle rekabet ederken dürüst ve adil davranılır, yasalara uyulur.

Çıkar Çatışmalarına ilişkin;

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

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

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

#### **Sosyal Sorumluluk ve Çevreye ilişkin;**

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

Tüm faaliyetlerde toplumsal yarar ve çevreye saygı doğrultusunda hareket edilir.

Tüm faaliyetlerde çevrenin korunmasına özen gösterilir.

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

#### **Çalışanlara ilişkin;**

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

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

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

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

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

Şirket dışında başka bir faaliyet alanında görev almazlar.

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

Birbirleriyle olan ilişkilerinde ölçülü ve dikkatli davranırlar.

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

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

#### **Sosyal Sorumluluk**

Şirketimiz her tür faaliyetine ilişkin olarak, içinde yaşadığımız toplumun yaşam kalitesini iyileştirmek adına çalışanlarımız, müşterilerimiz, tedarikçilerimiz ve bütün toplumla birlikte sürdürülebilir bir dünya oluşturmak noktasında çevresel, kültürel ve sosyal gelişmeye azami oranda destek vermek

ilkesini prensip edinmiştir. Dönem içinde çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

#### **BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU**

##### **15. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler**

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

| <b>Adı Soyadı</b>                            | <b>Görevi</b>                    |
|----------------------------------------------|----------------------------------|
| Nahit Kiler                                  | Yönetim Kurulu Başkanı           |
| Vahit Kiler                                  | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı |
| Ümit Kiler                                   | Yönetim Kurulu Üyesi             |
| Kiler Holding A.Ş. (Temsilen Hakan Eryılmaz) | Yönetim Kurulu Üyesi             |
| Sami Çoban                                   | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi    |
| Mustafa Kulu                                 | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi    |

##### **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'in şirket dışında aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

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

Nahit Kiler, aynı zamanda BETAV ve GYODER üyesidir.

**VAHİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI**

10.07.2018 tarihinde 3 yıl süre ile ve 3.yılın sonunda yapılacak ilk Genel Kurul'a Kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

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

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

**ÜMİT KİLER -YÖNETİM KURULU ÜYESİ**

10.07.2018 tarihinde 3 yıl süre ile ve 3.yılın sonunda yapılacak ilk Genel Kurul'a Kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

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

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

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

10.07.2018 tarihinde 3 yıl süre ile ve 3.yılın sonunda yapılacak ilk Genel Kurul'a Kadar görev yapmak üzere seçilmiştir. Kiler Holding A.Ş.'nin Tüzel Kişi Temsilcisi olarak Hakan Eryılmaz atanmıştır.

1972 doğumlu olan Hakan Eryılmaz Ortadoğu Teknik Üniversitesi İstatistik bölümünden 1995 yılında mezun olmuştur. 2001 yılında finans ve bankacılık üzerine yüksek lisans yapmıştır. Ziraat Portföy A.Ş. Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi, Halk Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Halkbank A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmüştür. Halen Kiler Holding A.Ş. Grup CFO ve Aras Elektrik Dağıtım A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yürütmektedir.

### **SAMİ ÇOBAN -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ**

24.06.2019 tarihinde TTK.363 maddesi uyarınca istifa süretiyle ayrılan yönetim kurulu üyesinin yerine seçilmiştir.

Sami ÇOBAN A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Bölümünden mezun olmuştur. İş hayatına Maliye Bakanlığında Hesap Uzmanı olarak başlamıştır. Daha sonra sırası ile Çağlayan Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Üyeliği Mali Koordinatörlüğü, Mustafa Tatlıcı Şirketler Grubu Mali Koordinatörlüğü ve Beşiktaş Futbol Yatırımları San. Tic. A.Ş. Genel Müdürlüğü ve Beşiktaş Jimnastik Kulübü Genel Koordinatörlüğü yapmıştır. Mevcut durumda Yeminli Mali Müşavirlik ve Kiler GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.

### **BAĞIMSIZLIK BEYANI**

Yönetim Kurulu Başkanlığı'na

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

Beyan ederim. 24.06.2019

Sami Çoban

## **MUSTAFA KULU -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ**

18.12.2019 tarihinde TTK.363 maddesi uyarınca istifa süretiyle ayrılan yönetim kurulu üyesinin yerine seçilmiştir.

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

### **BAĞIMSIZLIK BEYANI**

Yönetim Kurulu Başkanlığı'na

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

Beyan ederim. 18.12.2019

Mustafa Kulu

### **16. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları**

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

## **17. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı**

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

### **1-Denetimden Sorumlu Komite**

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

Komite Başkanı : Sami Çoban

Komite Üyesi : Mustafa Kulu

### **Denetimden Sorumlu Komite Çalışma Esasları ve Görev Alanları**

#### **a) Çalışma Esasları**

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

#### **b) Görev Alanları**

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

### **2- Yatırım Komitesi**

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

Komite Başkanı : Nahit Kiler

Komite Üyesi : Mustafa Kulu

#### **Yatırım Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları**

- 1) Yatırım komitesi şirketin ekibinin, danışmanların ve ekspertiz şirketlerinin hazırladığı pazar, risk, rekabet, hukuki inceleme, en iyi kullanım araştırma ve analiz raporlarını inceleyerek devamında hazırlanan konsept projeler doğrultusunda hesaplanan fizibilite çalışmalarına dayanarak yatırım kararı alacaktır.
- 2) 1 km yarıçap içindeki mevcut ve potansiyel rekabet yatırım kararı alınacak proje bazında ayrıca analiz edilecektir.

- 3) Yatırım kararı alınacak gayrimenkul/proje ile ilgili imar durumunun hazır olması, ruhsat alınmasının kısa veya uzun sürede gerçekleşebilecek olması durumu ayrıca analiz edilecektir.
- 4) Yatırım komitesi, gerektiğinde veya faydalı gördüğünde ortaklıklar kurmaya karar verebilecektir.
- 5) Gayrimenkulün/projenin belirli bir bölgenin parlak geleceğine duyulan inancıya göre yatırım komitesi farklı büyüklüklere oranlara da onay verebilecektir.
- 6) Yatırım komitesi her çeyrekte yatırımın ilerleyişi ve sonuçları hakkında değerlendirmeler yaparak gerekli görülebilecek revizyonlara karar verecektir.
- 7) Yatırım komitesi yatırımın sonunda mali kabuller ve gerçekleşen sonuçlar hakkında değerlendirmeler yaparak geleceğe yönelik kabullere karar verir.
- 8) Yatırım komitesi yukarıda yer alan kriterler çerçevesinde gerekli değerlendirmeyi yaparak kararını alır ve yönetim kurulunun onayına sunar. Burada belirtilen işlerin dışında kalan işler için de yatırım komitesinin olumlu görüş ve kararları ve önerileri doğrultusunda yönetim kurulunca karar alınabilecektir.

### **3-Kurumsal Yönetim Komitesi**

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

Komite Başkanı : Mustafa Kulu

Komite Üyesi : Hakan Eryılmaz (Kiler Holding A.Ş. temsilen)

Komite Üyesi : Ahmet İmir

### **Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları**

#### **a) Çalışma Esasları**

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

#### **b) Görev Alanları**

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

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

- 1) Yönetim Kurulu'na uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapar,
- 2) Bağımsız üyeler ile ilgili aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını dikkate alarak değerlendirir ve değerlendirmesine ilişkin raporunu Yönetim Kurulu onayına sunar. Bağımsız Yönetim Kurulu Üye adayı, mevzuat, Ana Sözleşme ve kurumsal yönetim ilkelerinde yer alan kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna ilişkin yazılı bir beyanı aday gösterildiği sırada komiteye verir,
- 3) Bağımsız üyelerden birinin bağımsızlığını ortadan kaldıran veya görevini yerine getirmesine engel olan bir durum ortaya çıktığı takdirde asgari bağımsız Yönetim Kurulu üye sayısının yeniden sağlanması için, bağımsız olmayan üyelerden birinin görevini yerine getirmesine engel olacak bir durum ortaya çıktığı takdirde ise, Yönetim Kurulu üye sayısının yeniden sağlanması için; yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere üye seçimi için değerlendirme yapar ve değerlendirme sonucunu yazılı olarak Yönetim Kurulu'na bildirir,
- 4) Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunar.
- 5) Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirmesi ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamalara ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunar,

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

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

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

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

#### **4-Riskin Erken Saptanması Komitesi**

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

Komite Başkanı: Sami Çoban

Komite Üyesi : Hakan Eryılmaz (Kiler Holding A.Ş. temsilen)

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

##### **a) Çalışma Esasları**

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

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

##### **b) Görev Alanları**

**1)** Şirketin Risk Yönetiminden sorumludur.

**2)** Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar,

**3)** Risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir

**4)** Risk yönetimine ilişkin olarak stratejiler belirleyerek, bunları izler ve kontrol eder.

#### **18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması**

Şirketimizin maruz kaldığı başlıca riskler;

1) Finansal riskler (kredi, kur, faiz, likidite ve sermaye riski),

2) Operasyonel riskler ve

3) Hukuki riskler

olarak üç ana başlıkta takip edilmektedir.

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

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

#### **19. Şirketin Stratejik Hedefleri**

##### **Vizyonumuz**

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

##### **Misyonumuz**

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

### **Stratejimiz**

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

### **Şirket'in Vizyonu ve Stratejik Prensipleri**

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

### **Stratejik Finansal Planlama Süreci**

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

### **Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi**

Yönetim Kurulu ve üst yönetim yıl içinde düzenlenen periyodik toplantılarla şirketin hedeflerine ulaşma seviyelerini, bütçelerine göre performanslarını ve faaliyetlerini takip eder ve gerekiyorsa alınması gereken tedbirler konuşulur, ayrıca şirket üst yönetiminin finansal performansını bütçeye göre gözden geçirip, stratejik hedefler doğrultusundaki gelişmeleri de takip eder ve gerek gördüğünde öneriler geliştirilir.

### **20. Mali Haklar**

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

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

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

### **21. Şirket aleyhine açılan önemli davalar hakkında bilgi**

Bulunmamaktadır.

### **22. Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi**

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

## 14 KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF)

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

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

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

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

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

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

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

## 15 KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF)

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

### PAY SAHİPLERİ

|                                                                                                                                                        |                                                                                                   |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması                                                                                           |                                                                                                   |  |
| Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı                                                                         | Yoktur.                                                                                           |  |
| 1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı                                                                                                                      |                                                                                                   |  |
| Özel denetçi talebi sayısı                                                                                                                             | Yoktur.                                                                                           |  |
| Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı                                                                                      | Yoktur.                                                                                           |  |
| 1.3. Genel Kurul                                                                                                                                       |                                                                                                   |  |
| İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı                                                             | <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/765803">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/765803</a> |  |
| Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı                                          | Sunulmamaktadır.                                                                                  |  |
| İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları    | Yoktur.                                                                                           |  |
| Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları               | Yoktur.                                                                                           |  |
| Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları | Yoktur.                                                                                           |  |
| Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı                                                   | Yatırımcı Platformu                                                                               |  |
| Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı                                   | <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/207776">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/207776</a> |  |
| Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde                                                                          | Yoktur.                                                                                           |  |

|                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| numarası                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                            |  |
| Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi                                                                                                                                         | Yoktur.                                                                                                                                    |  |
| <b>1.4. Oy Hakları</b>                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                            |  |
| Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı                                                                                                                                                       | Hayır (No)                                                                                                                                 |  |
| Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları                                                                                                                              | Oy hakkında imtiyaz yoktur. Ancak, A Grubu pay sahiplerinin sadece Yönetim Kurulu üye seçiminde aday gösterme konusunda imtiyazları vardır |  |
| En büyük pay sahibinin ortaklık oranı                                                                                                                                                         | %65                                                                                                                                        |  |
| <b>1.5. Azlık Hakları</b>                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                            |  |
| Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği                                                                                     | Hayır (No)                                                                                                                                 |  |
| Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.                                                                               | Yoktur.                                                                                                                                    |  |
| <b>1.6. Kar Payı Hakkı</b>                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                            |  |
| Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı                                                                                                                  | Yatırımcı Platformu                                                                                                                        |  |
| Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni | <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/765804">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/765804</a>                                          |  |
| Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı                                               | <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/769702">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/769702</a>                                          |  |

#### Genel Kurul Toplantıları

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

|            | sayısı |        |       |        | oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı | yer aldığı bölümün adı | paragraf numarası | ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi) |                                                                                                   |
|------------|--------|--------|-------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25/06/2019 | 0      | %68,56 | %0,11 | %68,45 | Yatırımcı Platformu                                                                   | Soru yöneltilemiştir.  | Gündem Madde 9    | 0                                                                                    | <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/765803">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/765803</a> |
| 09/12/2019 | 0      | %3,19  | %0,13 | %3,06  | Yatırımcı Platformu                                                                   | Soru yöneltilemiştir.  | Yoktur.           | 0                                                                                    | <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/798753">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/798753</a> |

#### KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

|                                                                                                                                                               |                                  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--|
| <b>2.1. Kurumsal İnternet Sitesi</b>                                                                                                                          |                                  |  |
| Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları                                   | Yatırımcı Platformu              |  |
| Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm | Kiler GYO Hakkında               |  |
| Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller                                                                                                               | Türkçe ve İngilizce              |  |
| <b>2.2. Faaliyet Raporu</b>                                                                                                                                   |                                  |  |
| <b>2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları</b>                      |                                  |  |
| a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı | Madde 13, Bölüm 4 Yönetim Kurulu |  |
| b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı                                                            | Madde 13, Bölüm 4 Yönetim Kurulu |  |
| c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı                        | Madde 5.4 Yönetim Kurulu         |  |
| ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı                               | Madde 13/22                      |  |

|                                                                                                                                                                                                                     |                                       |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--|
| d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı                                                                                                         | Madde 13/21                           |  |
| e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı              | Madde 13/23                           |  |
| f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı                                                                                            | Madde 13/24                           |  |
| g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı | Madde 13 Bölüm 3<br>Menfaat Sahipleri |  |

## MENFAAT SAHİPLERİ

|                                                                                                                                                                                             |                                                                                       |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası</b>                                                                                                                                   |                                                                                       |  |
| Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı                                                                                                                   | İnsan Kaynakları                                                                      |  |
| Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı                                                                                                    | 6                                                                                     |  |
| İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı                                                                                                                                               | Denetimden Sorumlu Komite                                                             |  |
| Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri                                                                                                                                               | info@kilergyo.com                                                                     |  |
| <b>3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi</b>                                                                                                                |                                                                                       |  |
| Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı                                                              | Yoktur.                                                                               |  |
| Çalışanların temsil edildiği yönetim organları                                                                                                                                              | Yoktur.                                                                               |  |
| <b>3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası</b>                                                                                                                                            |                                                                                       |  |
| Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü                                                                                                   | Yönetim Kurulunun yetkisindedir.                                                      |  |
| Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti           | İnsan Kaynakları                                                                      |  |
| Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı                                                                                                                                                     | Pay edindirme planı bulunmuyor<br>(There isn't an employee stock ownership programme) |  |
| Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti | İnsan Kaynakları                                                                      |  |

|                                                                                                                                                                                                    |                                                                 |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--|
| İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı                                                                                                          | Yoktur.                                                         |  |
| <b>3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk</b>                                                                                                                                                     |                                                                 |  |
| Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı                                                                                                                     | İnsan Kaynakları                                                |  |
| Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler | İnsan Kaynakları                                                |  |
| İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler                                                                                                         | Denetim Komitesi iç kontrol sistemi faaliyetleri kapsamındadır. |  |

## YÖNETİM KURULU-I

|                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                      |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları</b>                                                                                                                                                     |                                                                                                      |  |
| En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi                                                                                                                                          | Yoktur.                                                                                              |  |
| Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı                                                                                                     | Hayır (No)                                                                                           |  |
| Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği                                                                                                                                              | Evet (Yes)                                                                                           |  |
| Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği                                                                                     | Nahit Kiler Yönetim Kurulu Başkanı, Vahit Kiler Yönetim Kurulu Başkan Vekili                         |  |
| İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı                                                                                                     | Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Denetim Komitesi iç kontrol faaliyetlerini koordine etmektedir. |  |
| Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası                                                                            | Madde 13/18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması                                                  |  |
| Yönetim kurulu başkanının adı                                                                                                                                                                       | Nahit Kiler                                                                                          |  |
| İcra başkanı / genel müdürün adı                                                                                                                                                                    | Tarık Gürdil                                                                                         |  |
| Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı                                                                  | Yönetim Kurulu Başkanı ile İcra başkanı/genel müdür aynı kişi değildir.                              |  |
| Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı | Yönetici sorumluluk sigortası değerlendirilmektedir.                                                 |  |
| Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi                                                                          | Yoktur.                                                                                              |  |

|                                |         |  |
|--------------------------------|---------|--|
| verilen bölümün adı            |         |  |
| Kadın üyelerin sayısı ve oranı | Yoktur. |  |

#### Yönetim Kurulunun Yapısı

| Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı           | İcrada Görevli Olup Olmadığı         | Bağımsız Üye Olup Olmadığı                    | Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi | Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı                                       | Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği | Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı | Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı |
|----------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Nahit Kiler                                  | İcrada görevli (Executive)           | Bağımsız üye değil (Not independent director) | 10/07/2018                          | -                                                                                                 | İlgisiz (Not applicable)                                                              | İlgisiz (Not applicable)                  | İlgisiz (Not applicable)                                                              |
| Vahit Kiler                                  | İcrada görevli (Executive)           | Bağımsız üye değil (Not independent director) | 10/07/2018                          | -                                                                                                 | İlgisiz (Not applicable)                                                              | İlgisiz (Not applicable)                  | İlgisiz (Not applicable)                                                              |
| Ümit Kiler                                   | İcrada görevli (Executive)           | Bağımsız üye değil (Not independent director) | 10/07/2018                          | -                                                                                                 | İlgisiz (Not applicable)                                                              | İlgisiz (Not applicable)                  | İlgisiz (Not applicable)                                                              |
| Kiler Holding A.Ş. (Temsilen Hakan Eryılmaz) | İcrada görevli (Executive)           | Bağımsız üye değil (Not independent director) | 10/07/2018                          | -                                                                                                 | İlgisiz (Not applicable)                                                              | İlgisiz (Not applicable)                  | İlgisiz (Not applicable)                                                              |
| Sami Çoban                                   | İcrada Görevli Değil (Non-executive) | Bağımsız üye (independent director)           | 24/06/2019                          | <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/769564">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/769564</a> | Değerlendirildi (Considered)                                                          | Hayır (No)                                | Evet (Yes)                                                                            |
| Mustafa Kulu                                 | İcrada Görevli Değil (Non-executive) | Bağımsız üye (independent director)           | 18/12/2019                          | <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/804246">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/804246</a> | Değerlendirildi (Considered)                                                          | Hayır (No)                                | Evet (Yes)                                                                            |

#### YÖNETİM KURULU-II

|                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                 |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli</b>                                                                                                                 |                                                                                                                                                 |  |
| Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı                                                              | 29                                                                                                                                              |  |
| Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı                                                                                                             | %100                                                                                                                                            |  |
| Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı                                                              | Hayır (No)                                                                                                                                      |  |
| Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu                                                         | Belli bir süre tanımlanmamıştır. Bilgi ve belgelerin toplantı öncesi makul bir süre içindeyelerimize sunulmasına azami gayret gösterilmektedir. |  |
| Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı | Yatırımcı Platformu Esas Sözleşme Madde 14.Yönetim Kurulu ve Görev Süresi                                                                       |  |
| Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır                                                                    | Yoktur.                                                                                                                                         |  |
| <b>4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler</b>                                                                                                      |                                                                                                                                                 |  |
| Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı                                              | Madde 13/17. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı                                                               |  |
| Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı                                                                                                | <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/209485">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/209485</a>                                               |  |

#### Yönetim Kurulu Komiteleri-I

| Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları              | Birinci Sütunda "Diğer" Belirtilen Olarak Komitenin Adı | Komite Üyelerinin Adı-Soyadı | Komite Başkanı Olup Olmadığı | Yönetim Kurulu Üyesi Olmadığı       |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Denetim Komitesi (Audit Committee)               |                                                         | Sami Çoban                   | Evet (Yes)                   | Yönetim kurulu üyesi (Board member) |
| Denetim Komitesi (Audit Committee)               |                                                         | Mustafa Kulu                 | Hayır (No)                   | Yönetim kurulu üyesi (Board member) |
| Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance) |                                                         | Mustafa Kulu                 | Evet (Yes)                   | Yönetim kurulu üyesi (Board member) |

|                                                                               |                  |                                                    |            |                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|
| Committee)                                                                    |                  |                                                    |            | member)                                             |
| Kurumsal Yönetim Komitesi<br>(Corporate Governance<br>Committee)              |                  | Hakan Eryılmaz<br>(Kiler Holding A.Ş.<br>temsilen) | Hayır (No) | Yönetim kurulu<br>üyesi (Board<br>member)           |
| Kurumsal Yönetim Komitesi<br>(Corporate Governance<br>Committee)              |                  | Ahmet İmir                                         | Hayır (No) | Yönetim kurulu<br>üyesi değil (Not<br>board member) |
| Riskin Erken Saptanması<br>Komitesi (Committee of Early<br>Detection of Risk) |                  | Sami Çoban                                         | Evet (Yes) | Yönetim kurulu<br>üyesi (Board<br>member)           |
| Riskin Erken Saptanması<br>Komitesi (Committee of Early<br>Detection of Risk) |                  | Hakan Eryılmaz<br>(Kiler Holding A.Ş.<br>temsilen) | Hayır (No) | Yönetim kurulu<br>üyesi (Board<br>member)           |
| Diğer (Other)                                                                 | Yatırım Komitesi | Nahit Kiler                                        | Evet (Yes) | Yönetim kurulu<br>üyesi (Board<br>member)           |
| Diğer (Other)                                                                 | Yatırım Komitesi | Mustafa Kulu                                       | Hayır (No) | Yönetim kurulu<br>üyesi (Board<br>member)           |

### YÖNETİM KURULU-III

|                                                                                                                                                                                 |                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II                                                                                                                         |                                                                                                 |
| Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)                | Faaliyet Raporu Madde13/17.Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı |
| Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)        | Faaliyet Raporu Madde13/17.Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı |
| Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)           | Faaliyet Raporu Madde13/17.Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı |
| Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı) | Faaliyet Raporu Madde13/17.Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı |
| Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)                   | Faaliyet Raporu Madde13/17.Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı |
| 4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar                                                                                    |                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                        |                                                           |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--|
| Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı                           | Faaliyet Raporu Madde 13/19. Şirketin Stratejik Hedefleri |  |
| Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı                                             | Faaliyet Raporu Madde 13/20. Mali Haklar                  |  |
| Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı | Faaliyet Raporu Madde 5.4 Yönetim Kurulu                  |  |

#### Yönetim Kurulu Komiteleri-II

| Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları                                     | Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı | İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı | Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı | Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı | Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Denetim Komitesi (Audit Committee)                                      |                                                         | %100                                       | %100                             | 5                                                 | 4                                                                     |
| Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)              |                                                         | %67                                        | %33                              | 4                                                 | 1                                                                     |
| Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk) |                                                         | %50                                        | %50                              | 6                                                 | 6                                                                     |
| Diğer (Other)                                                           | Yatırım Komitesi                                        | %50                                        | %50                              | 2                                                 | 2                                                                     |

## 16 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler, SPK'nın "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Şirket'in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış portföy sınırlamalarına ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

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

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

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

|   | Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri            | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | 30.06.2020 (TL)  | 31.12.2019 (TL)  |
|---|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|------------------|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                        | Md.24/(b)                   | 18.265           | 44.439           |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a)                   | 1.081.556        | 914.450          |
| C | İştirakler                                                               | Md.24/(b)                   | 123.085          | 119.426          |
|   | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                          | Md.23/(f)                   | --               | --               |
|   | <b>Diğer Varlıklar</b>                                                   |                             | 193.551          | 328.574          |
| D | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                  | Md.3/(p)                    | <b>1.416.457</b> | <b>1.406.889</b> |
| E | Finansal Borçlar                                                         | Md.31                       | 57.854           | 162.870          |
| F | Diğer Finansal Yükümlülükler                                             | Md.31                       | --               | --               |
| G | Finansal Kiralama Borçları                                               | Md.31                       | 2.673            | 250              |
| H | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                              | Md.23/(f)                   | --               | --               |
| İ | Özkaynaklar                                                              | Md.31                       | 747.852          | 729.572          |
|   | <b>Diğer Kaynaklar</b>                                                   |                             | 608.078          | 514.197          |
| D | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                  | Md.3/(p)                    | <b>1.416.457</b> | <b>1.406.889</b> |

|    | Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler                                                              | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | 30.06.2020 (TL) | 31.12.2019 (TL) |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı                          | Md.24/(b)                   | --              | --              |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı | Md.24/(b)                   | --              | --              |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                               | Md.24/(d)                   | --              | --              |
| B1 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                | Md.24/(d)                   | --              | --              |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                      | Md.24/(c)                   | 6.659           | 6.835           |
| C1 | Yabancı İştirakler                                                                                              | Md.24/(d)                   | --              | --              |
| C2 | İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                       | Md.28/1(a)                  | --              | --              |
| J  | Gayrinakdi Krediler                                                                                             | Md.31                       | --              | --              |
| K  | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri               | Md.22/(e)                   | --              | --              |
| L  | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                     | Md.22/(l)                   | --              | --              |

|   | Portföy Sınırlamaları                                                                                                   | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | 30.09.2019 (TL) | 31.12.2019 (TL) | Agar/Azami Oran |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1 | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                       | Md.22/(e)                   | %0              | %0              | ≤%10            |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                                | Md.24/(a),(b)               | %76             | %65             | ≥%51            |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                        | Md.24/(b)                   | %10             | %12             | ≤%49            |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d)                   | %0              | %0              | ≤%49            |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                              | Md.24/(c)                   | %0              | %0              | ≤%20            |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                               | Md.28/1(a)                  | %0              | %0              | ≤%10            |
| 7 | Borçlanma Sınırı                                                                                                        | Md.31                       | %8              | %22             | ≤%500           |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı         | Md.24/(b)                   | %0              | %0              | ≤%10            |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                             | Md.22/(l)                   | %0              | %0              | ≤%10            |

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

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

| FİNANSAL ORAN ANALİZLERİ                    | Sınırlı Denetimden Geçmiş ('000) TL | Bağımsız Denetimden Geçmiş ('000) TL |
|---------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                                             | 30.09.2020                          | 31.12.2019                           |
| <b>ÖZ KAYNAKLARIN AKTİF TOPLAMINA ORANI</b> | <b>% 52</b>                         | <b>% 52</b>                          |
| Öz kaynaklar                                | 747.852                             | 729.572                              |
| Toplam Aktif                                | 1.416.457                           | 1.406.889                            |
| <b>ÖZKAYNAK KARLILIĞI</b>                   | <b>% 2,4</b>                        | <b>% -</b>                           |
| Net Kar                                     | 18.106                              | (447.638)                            |
| Öz kaynaklar                                | 747.852                             | 729.572                              |
| <b>TOPLAM AKTİF KARLILIĞI</b>               | <b>% 1,2</b>                        | <b>% -</b>                           |
| Net Kar                                     | 18.106                              | (447.638)                            |
| Toplam Aktif                                | 1.416.457                           | 1.406.889                            |
| <b>CARİ ORAN</b>                            | <b>% 1,24</b>                       | <b>% 1,36</b>                        |
| Dönen Varlıklar                             | 784.947                             | 787.727                              |
| Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar               | 630.702                             | 578.330                              |
| <b>NAKİT ORANI</b>                          | <b>% 0,29</b>                       | <b>% 0,76</b>                        |
| Hazır Değerler +Menkul Kıymetler            | 18.265                              | 44.439                               |
| Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar               | 630.702                             | 578.330                              |
| <b>BORÇLARIN AKTİFE ORANI</b>               | <b>% 41</b>                         | <b>% 41</b>                          |
| Kısa Vadeli Borçlar                         | 630.702                             | 578.330                              |
| Aktif Toplamı                               | 1.416.457                           | 1.406.889                            |
| <b>KALDIRAÇ ORANI</b>                       | <b>% 47</b>                         | <b>% 48</b>                          |
| Borç Toplamı                                | 668.605                             | 677.317                              |
| Aktif Toplamı                               | 1.416.457                           | 1.406.889                            |
| <b>BRÜT KAR MARJİ</b>                       | <b>% 42</b>                         | <b>% -</b>                           |
| Brüt Kar                                    | 82.431                              | (282.933)                            |
| Net Satışlar                                | 192.301                             | 747.299                              |
| <b>FAALİYET KARI</b>                        | <b>% 35</b>                         | <b>% -</b>                           |
| Faaliyet Karı                               | 66.855                              | (153.356)                            |
| Net Satışlar                                | 192.301                             | 747.299                              |

## FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

|                                                     | <i>Sınırlı</i>    | <i>Bağımsız</i>   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                     | <i>denetimden</i> | <i>denetimden</i> |
|                                                     | <i>geçmemiş</i>   | <i>geçmiş</i>     |
|                                                     | <b>30.09.2020</b> | <b>31.12.2019</b> |
| <b>VARLIKLAR</b>                                    |                   |                   |
| <b>Dönen varlıklar</b>                              |                   |                   |
| Nakit ve nakit benzerleri                           | 18.265            | 44.439            |
| Ticari alacaklar                                    |                   |                   |
| -İlişkili taraflardan ticari alacaklar              | 11.503            | 72.570            |
| -İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar      | 133.732           | 168.615           |
| Stoklar                                             | 587.132           | 420.026           |
| Peşin ödenmiş giderler                              |                   |                   |
| -İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler  | 10.678            | 63.682            |
| Diğer dönen varlıklar                               |                   |                   |
| -İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar | 23.637            | 16.700            |
| <b>Toplam dönen varlıklar</b>                       | <b>784.947</b>    | <b>786.032</b>    |
| <b>Duran varlıklar</b>                              |                   |                   |
| Ticari alacaklar                                    |                   |                   |
| -İlişkili taraflardan ticari alacaklar              | 2.132             | 4.727             |
| -İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar      | 462               | --                |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar      | 123.085           | 119.426           |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                       | 494.424           | 494.424           |
| Maddi duran varlıklar                               | 11.399            | 2.271             |
| Maddi olmayan duran varlıklar                       | 8                 | 9                 |
| <b>Toplam duran varlıklar</b>                       | <b>631.510</b>    | <b>620.857</b>    |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                             | <b>1.416.457</b>  | <b>1.406.889</b>  |

|                                                                | <i>Sınırlı</i><br><i>denetimden</i><br><i>geçmemiş</i><br><b>30.09.2020</b> | <i>Bağımsız</i><br><i>denetimden</i><br><i>geçmiş</i><br><b>31.12.2019</b> |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                               |                                                                             |                                                                            |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                               |                                                                             |                                                                            |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                       |                                                                             |                                                                            |
| -Banka kredileri                                               | --                                                                          | 1.731                                                                      |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları               |                                                                             |                                                                            |
| -Banka kredileri                                               | 32.442                                                                      | 73.445                                                                     |
| -Finansal kiralama işlemlerinden borçlar                       | 2.100                                                                       | 250                                                                        |
| Ticari borçlar                                                 |                                                                             |                                                                            |
| -İlişkili taraflara ticari borçlar                             | 71.607                                                                      | 11.294                                                                     |
| -İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                     | 42.238                                                                      | 24.561                                                                     |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar               | 491                                                                         | 372                                                                        |
| Diğer borçlar                                                  |                                                                             |                                                                            |
| -İlişkili taraflara diğer borçlar                              | --                                                                          | 578                                                                        |
| -İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                      | 887                                                                         | 649                                                                        |
| Ertelenmiş gelirler                                            |                                                                             |                                                                            |
| -İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler              | 480.707                                                                     | 465.182                                                                    |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                |                                                                             |                                                                            |
| -İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler    | 230                                                                         | 268                                                                        |
| <b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>                        | <b>630.702</b>                                                              | <b>578.330</b>                                                             |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                               |                                                                             |                                                                            |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                       |                                                                             |                                                                            |
| -Banka kredileri                                               | 25.412                                                                      | 87.694                                                                     |
| -Finansal kiralama işlemlerinden borçlar                       | 573                                                                         | --                                                                         |
| Uzun vadeli karşılıklar                                        |                                                                             |                                                                            |
| -Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 234                                                                         | 400                                                                        |
| -Diğer uzun vadeli karşılıklar                                 | 11.684                                                                      | 10.893                                                                     |
| <b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>                        | <b>37.903</b>                                                               | <b>98.987</b>                                                              |

**ÖZKAYNAKLAR**

|                                                                                           |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ödenmiş sermaye                                                                           | 124.000          | 124.000          |
| Paylara ilişkin primler (iskontolar)                                                      | 126.511          | 126.511          |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler) |                  |                  |
| -Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları                                      | 97               | (77)             |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                       | 18.093           | 18.093           |
| Geçmiş yıllar karları veya zararları                                                      | 461.045          | 908.683          |
| Net dönem zararı / (karı)                                                                 | 18.106           | (447.638)        |
| <b>Toplam özkaynaklar</b>                                                                 | <b>747.852</b>   | <b>729.572</b>   |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                   | <b>1.416.457</b> | <b>1.406.889</b> |

**KAR VEYA ZARAR TABLOLARI VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

|                                                                                     | <i>Sınırlı</i>               | <i>Sınırlı</i>               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                                     | <i>denetimden</i>            | <i>denetimden</i>            |
|                                                                                     | <i>geçmemiş</i>              | <i>geçmemiş</i>              |
|                                                                                     | <b>01.01-<br/>30.09.2020</b> | <b>01.01-<br/>30.09.2019</b> |
| Hasılat                                                                             | 192.301                      | 68.842                       |
| Satışların maliyeti (-)                                                             | (109.870)                    | (53.147)                     |
| <b>Brüt kar</b>                                                                     | <b>82.431</b>                | <b>15.695</b>                |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)                                           | (5.531)                      | (715)                        |
| Genel yönetim giderleri (-)                                                         | (8.544)                      | (9.005)                      |
| Yatırım faaliyetlerinden diğer gelirler                                             | --                           | 21.463                       |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                                  | 5.932                        | 63.756                       |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                                              | (7.433)                      | (545)                        |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                                                           | <b>66.855</b>                | <b>90.649</b>                |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar | 3.654                        | (2.218)                      |
| <b>Finansman geliri öncesi faaliyet karı</b>                                        | <b>70.509</b>                | <b>88.431</b>                |
| Finansman gelirleri                                                                 | 1.429                        | 44.847                       |
| Finansman giderleri (-)                                                             | (53.832)                     | (214.535)                    |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)</b>                          | <b>18.106</b>                | <b>(81.257)</b>              |
| Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)                                      | --                           | --                           |
| <b>Net dönem karı / (zararı)</b>                                                    | <b>18.106</b>                | <b>(81.257)</b>              |
| <b>Diğer kapsamlı gelirler (gider)</b>                                              |                              |                              |
| <i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş</i>                       |                              |                              |
| <i>diğer kapsamlı gelirler ya da giderler</i>                                       |                              |                              |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlar/kayıplar                       | 174                          | 51                           |
| <b>Diğer kapsamlı gelir (gider)</b>                                                 | <b>174</b>                   | <b>51</b>                    |
| <b>Toplam kapsamlı gider</b>                                                        | <b>18.280</b>                | <b>(81.206)</b>              |