

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2011-31.12.2011

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

kilerGYO

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

1	VİZYON, MİSYON	4
2	RAPORUN DÖNEMİ	4
3	ORTAKLIĞIN ÜNVANI	4
4	ŞİRKET PROFİLİ	4
4.1	SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	5
4.2	DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ	7
4.2.1	KURULUŞ	7
4.2.2	FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI	7
4.2.3	BORÇLANMA SINIRI VE MENKUL KIYMET İHRACI	10
4.2.4	SERMAYE VE PAYLAR	10
4.2.5	İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER	12
4.2.6	YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ	12
4.2.7	ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR	13
4.2.8	YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ	14
4.2.9	ŞİRKETİ YÖNETİM VE İLZAM	14
4.2.10	YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR	15
4.2.11	DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ	15
4.2.12	DENETÇİLERİN ÜCRETLERİ	15
4.2.13	BİLGİ VERME	15
4.2.14	KARIN DAĞITIMI	16
4.3	YÖNETİM KURULU	17
4.4	DENETİM KOMİTESİ	17
4.5	ÜST YÖNETİM KADROSU	18
5	EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER	18
5.1	TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ	20
5.2	TÜRKİYE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	23
5.2.1	ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ	23
5.2.2	İSTANBUL OFİS PİYASASI	24
5.2.3	SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR	24
6	FAALİYETLERE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME	25
6.1	İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ	25
6.2	MEVCUT PORTFÖYÜN ÇEŞİTLİLİĞİ	26
6.3	YENİ GELİŞTİRME FIRSATLARINI BELİRLEME VE ELDE ETME KABİLİYETİ	26
6.4	DENEYİMLİ YÖNETİM KADROSU	27
6.5	PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ	27
6.5.1	ARSA GELİŞTİRME	28
6.5.2	PROJE GELİŞTİRME	29
6.5.3	TASARIM	29
6.5.4	PLANLAMA VE RUHSAT SÜRECİ	29
6.5.5	FİNANSMAN	30
6.5.6	İNŞAAT PROJESİ YÖNETİMİ	30
6.5.7	KİRALAMA VE SATIŞ	30
6.5.8	SATIŞ SONRASI HİZMETLER	31
6.5.9	GAYRİMENKUL YÖNETİM HİZMETLERİ	31
6.5.10	PORTFÖY YÖNETİMİ	31
6.6	01.01.2011-31.12.2011 İTİBARIYLA PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ ANALİZİ	32
6.6.1	TEKLİF VERİLEN İHALELER	32
6.6.2	OLUŞTURMA AŞAMASINA GETİRİLEN PROJE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI	32
6.6.3	TAMAMLANAN PROJELER	33
6.6.3.1	İSTANBUL SAPPHİRE RESIDENCE VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ	33
6.6.3.2	ESENYURT LOJİSTİK MERKEZ	33
6.6.3.3	BEYLİKDÜZÜ ÇINAREVLER	33

6.6.3.4	ANKARA DIŞKAPI MAĞAZA	33
6.6.4	PLANLANAN PROJELER	34
6.6.4.1	BEYLİKDÜZÜ YAKUPLU KONUT PROJESİ	34
6.6.4.2	ZONGULDAK ALIŞVERİŞ MERKEZİ	34
6.6.4.3	BEYLİKDÜZÜ E-5 YANI KONUT	34
6.6.4.4	İZMİR SEFERİHİSAR TURİSTİK TESİS	35
6.6.4.5	BEYLİKDÜZÜ KAVAKLI ARSASI	35
7	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	36
	*GRAFİKLER BİĞPARA.EKOLAY.NET SİTESİNDEN KULLANILMIŞTIR.	36
8	PORTFÖYÜMÜZ.....	37
9	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	38
10	FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	40
10.1	FİNANSAL TABLOLAR ESAS ALINARAK HESAPLANAN FİNANSAL DURUM , BORÇ ÖDEME DURUMLARI VE KARLILIK ORANLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR	40
10.2	KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR	41

1 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 en yüksek tatmini sağlamaktır.

2 RAPORUN DÖNEMİ

01.01.2011-31.12.2011

3 ORTAKLIĞIN ÜNVANI

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

4 ŞİRKET PROFİLİ

"Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş." unvanı ile kurularak 01.09.2005 tarihinde 563609-51191 sicil numarası ile İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu nezdinde tescil edilmiştir ve bu tescil 06.09.2005 tarihinde ve 6383 sayılı TTSG 'de ilan edilmiştir. Akabinde, Şirket unvanı 2006 yılında önce "Biskon İnşaat A.Ş." ve daha sonra da "Biskon Yapı A.Ş." olarak değişmiştir. Şirket, SPKn 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 87.500.000 TL'dir.

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştiğal 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 İstanbul Menkul Kıymet Borsası Kurumsal Ürünler Pazarı'nda "KLGYO" koduyla işlem görmektedir.

Merkez Adresi	Namık Kemal Mahallesi Kiler Caddesi No:96 Kat:3 Esenyurt/İSTANBUL
Telefon No	0 212 456 15 00
Faks No	0 212 428 09 94
E-mail	yi@kilergyo.com
Web	www.kilergyo.com

4.1 SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketimizin halka arz öncesi sermaye yapısı aşağıda yer almaktadır.

HİSSEDARIN ADI SOYADI /TİCARET ÜNVANI	PAY GRUBU	HİSSE TÜRÜ	PAY ADEDİ	PAY MİKTARI TL	SERM. %Sİ
KİLER HOLDİNG A.Ş.	A	KN / İMTİYAZLI	9.000.000,00	9.000.000,00	12,8571
	B	A	0,00	0,00	0,0000
	B	KH	51.972.650,00	51.972.650,00	74,2466
	A+B		60.972.650,00	60.972.650,00	87,1038
NAHİT KİLER	A	KN / İMTİYAZLI	0,00	0,00	0,0000
	B	A	0,00	0,00	0,0000
	B	KH	4.192.440,00	4.192.440,00	5,9892
	A+B		4.192.440,00	0,00	5,9892
ÜMİT KİLER	A	KN / İMTİYAZLI	0,00	0,00	0,0000
	B	A	0,00	0,00	0,0000
	B	KH	4.192.440,00	4.192.440,00	5,9892
	A+B		4.192.440,00	0,00	5,9892
VAHİT KİLER	A	KN / İMTİYAZLI	0,00	0,00	0,0000
	B	A	0,00	0,00	0,0000
	B	KH	343.000,00	343.000,00	0,4900
	A+B		343.000,00	0,00	0,4900
DENGE REKLAM TURİZM İNŞAAT EMLAK GIDA ELEKTRİK İLİKTRONİK SAN. VE TİC. LTD ŞTİ.	A	KN / İMTİYAZLI	0,00	0,00	0,0000
	B	A	0,00	0,00	0,0000
	B	KH	299.460,00	299.460,00	0,4278
	A+B		299.460,00	299.460,00	0,4278
CİHAT BİLGE DENGE	A	KN / İMTİYAZLI	0,00	0,00	0,0000
	B	KH	5,00	5,00	0,0000
	A+B		5,00	5,00	0,0000
NAMIK BAHRİ UĞRAŞ	A	KN / İMTİYAZLI	0,00	0,00	0,0000
	B	KH	5,00	5,00	0,0000
	A+B		5,00	5,00	0,0000
TOPLAM	A	KN / İMTİYAZLI	9.000.000,00	9.000.000,00	12,8571
	B	A+KH	61.000.000,00	61.000.000,00	87,1429
			70.000.000,00	70.000.000,00	100,0000

Halka arz sonrası sermaye yapısı aşağıda detaylandırılmıştır.

HİSSEDARIN ADI SOYADI /TİCARET ÜNVANI	PAY GRUBU	HİSSE TÜRÜ	PAY ADEDİ	PAY MİKTARI TL	SERM. %Sİ
KİLER HOLDİNG A.Ş.	A	KN / İMTİYAZLI	9.000.000,00	9.000.000,00	10,2857
	B	A	1.660.177,66	1.660.177,66	1,8973
	B	KH	48.012.490,00	48.012.490,00	54,8714
	A+B		58.672.667,66	58.672.667,66	67,0545
NAHİT KİLER	A	KN / İMTİYAZLI	0,00	0,00	0,0000
	B	A	715.400,37	715.400,37	0,8176
	B	KH	100.000,00	100.000,00	0,1143
	A+B		815.400,37	815.400,37	0,9319
ÜMİT KİLER	A	KN / İMTİYAZLI	0,00	0,00	0,0000
	B	A	715.400,37	715.400,37	0,8176
	B	KH	100.000,00	100.000,00	0,1143
	A+B		815.400,37	815.400,37	0,9319
VAHİT KİLER	A	KN / İMTİYAZLI	0,00	0,00	0,0000
	B	A	78.105,55	78.105,55	0,0893
	B	KH	100.000,00	100.000,00	0,1143
	A+B		178.105,55	178.105,55	0,2035
DENGE REKLAM TURİZM İNŞAAT EMLAK GIDA ELEKTRİK İLİKTRONİK SAN. VE TİC. LTD ŞTİ.	A	KN / İMTİYAZLI	0,00	0,00	0,0000
	B	A	96.253,05	96.253,05	0,1100
	B	KH	0,00	0,00	0,0000
	A+B		96.253,05	96.253,05	0,1100
CİHAT BİLGE DENGE	A	KN / İMTİYAZLI	0,00	0,00	0,0000
	B	KH	5,00	5,00	0,0000
	A+B		5,00	5,00	0,0000
NAMIK BAHRİ UĞRAŞ	A	KN / İMTİYAZLI	0,00	0,00	0,0000
	B	KH	5,00	5,00	0,0000
	A+B		5,00	5,00	0,0000
HALKA AÇIK	A	KN / İMTİYAZLI	0,00	0,00	0,0000
	B	A	26.922.163,00	26.922.163,00	30,7682
	A+B		26.922.163,00	26.922.163,00	30,7682
TOPLAM	A	KN / İMTİYAZLI	9.000.000,00	9.000.000,00	10,2857
	B	A+KH	78.500.000,00	78.500.000,00	89,7143
			87.500.000,00	87.500.000,00	100,0000

Şirketimizin sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 87.500.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin 9.000.000 adet pay A grubu nama, 78.500.000 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 sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir.

4.2 DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Halka Arz nedeni ile yapılan değişiklikler:

Şirketimizin çıkarılmış sermayesinin 70.000.000 TL'den 87.500.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 17.500.000 TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 12.687.500 TL olmak üzere toplam 30.187.500 TL nominal değerli payların halka arzına ait izahname 05.04.2011 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca tescil edilmiş olup, 11.04.2011 tarih ve 7791 sayılı T.Ticaret Sicil gazetesinde yayınlanmıştır. Halka arz edilen hisse senetlerimiz 20.04.2011 tarihinden itibaren İMKB'de işlem görmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan ana sözleşme tadil tasarısı, 28.02.2011 tarihinde tescil edilmiş olup 03.03.2011 tarih 7764 sayılı ticaret sicil gazetesinde yayınlanmıştır. Değiştirilen maddelerin yeni metinleri aşağıdaki gibidir:

4.2.1 KURULUŞ

Madde-1 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Biskon Yapı Anonim Şirketi'nin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuş olup işbu kuruluş 10.03.2008 tarihinde tescil ve 13.03.2008 tarihinde 7019 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

4.2.2 FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI

Madde-6 Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

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

Bu kapsamda amaç ve faaliyet konusunu gerçekleştirmek üzere;

a. Gayrimenkul sertifikalarını, konut kredileri karşılığında ihraç eden varlığa dayalı menkul kıymetleri ve bunlara benzer nitelikte oldukları Kurul'ca kabul edilen menkul kıymetleri alabilir ve satabilir,

b. (a) bendinde sayılanların yanısıra diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, ters repo işlemleri yapabilir,

c. Alım satım karı veya kira geliri elde etmek maksadıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir. Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilir,

ç. Mülkiyetlerini edinerek alım satım karı elde etmek ve kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilir, satabilir, kiralayabilir,

d. Kamu veya özel tüzel kişiler veya gerçek kişilerce, ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla müstakil ve daimi bir hak niteliğinde üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra kazanç elde etmek amacıyla satabilir,

e. İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından onaylanmış gayrimenkule dayalı projelere, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme karı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilir,

f. Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilir, devre mülk irtifakı kurabilir, sahip olduğu arsalar üzerinde ticari kar elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilir,

g. Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap- İşlet- Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, bu maddenin (e) bendinde anılan şartların sağlanması koşuluyla kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilir,

ğ. Kurul'ca uygun görülecek nitelikte teminata bağlanmış olmak kaydıyla, ileride oluşacak kira gelirlerinden pay almak amacıyla mülkiyetini edinme amacı olmaksızın veya kat irtifakı tesis edilmeksizin bu maddenin (e) bendindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere sözleşme hükümleri çerçevesinde yatırım yapabilir,

h. Bu maddenin (e) bendindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere, müştereken malik olanların aralarındaki sözleşmede ortaklığın payına düşen kısım üzerindeki tasarrufuna ilişkin bir sınırlama olmaması şartıyla kat irtifakı tesisi yoluyla müştereken yatırım yapabilir,

ı. Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkulleri alıp satabilir, gayrimenkule dayalı olmak kaydıyla yabancı menkul kıymetlere yatırım yapabilir,

i. Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilir ve bunları tekrar kiraya verebilir,

j. Döviz dayalı işlemlerin doğurduğu kur ve borçlarının doğurduğu faiz oranı risklerine karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemler yapabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri alabilir,

k. Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edebilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir,

l. Şirket, edinilen gayrimenkuller üzerinde gerekli olduğunda ipotek tesis edebilir. Gerçekleştirdiği projelerin teminatı olarak ipotek verebilir, sınırlı aynı haklar tesis edebilir, kredi temini amacıyla portföydeki varlıkları rehnedebilir,

m. Şirket, portföyünden ayrı olarak, ihtiyacı nispetinde, miktar ve değerinde taşınır veya taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir veya satabilir,

n. Şirket, münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek maksadıyla gerçekleştireceği projenin inşaat işlerinin yürütülebilmesini sağlamak üzere bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilir,

o. Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ve Denetçileri'ne, personeline veya yöneticilerine herhangi bir menfaat sağlayamaz,

ö. Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir,

p. Şirketin amaç ve faaliyet konusu ile ilgili esas sözleşmede yazılan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu'nca sonradan yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.

Şirket,

a) Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat toplayamaz ve mevduat toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz,

b) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamaz,

c) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde izin verilen yatırım alanları ile sınırlı olmak üzere kendi adına portföy işletmeciliği faaliyeti dışında sermaye piyasası faaliyetinde bulunamaz,

ç) Hiç bir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendisi üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak yürütülen projelerin kontrol işleri dahili olarak yürütülecekse bu amaçla istihdam edilen personel kapsam dışındadır.

d) Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez. Ancak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde izin verilen işletmecilik faaliyetleri nedeniyle istihdam edilen personel bu bent kapsamında değerlendirilmez.

e) Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.

f) Kredi veremez, iştirakleriyle herhangi bir mal veya hizmet alım satımı işlemine dayanmayan borç alacak ilişkisine giremez.

4.2.3 BORÇLANMA SINIRI VE MENKUL KIYMET İHRACI

Madde-7 Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dâhilinde TL veya dilediği döviz cinsinden nakdi veya gayri nakdi kredi kullanabilir, tahvil, finansman bonusu, varlığa dayalı menkul kıymet ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma senetlerinin limiti hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Şirket yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 13. maddesi çerçevesinde tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç yetkisine sahiptir. Bu durumda Türk Ticaret Kanunu'nun 423. maddesi hükmü uygulanmaz.

4.2.4 SERMAYE VE PAYLAR

Madde-8 Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 1.400.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket'in başlangıç sermayesi tamamı ödenmiş 70.000.000 TL'dir. Şirket'in başlangıç sermayesi 1 TL itibari değerinde 70.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı aşağıda belirtilen pay sahipleri tarafından taahhüt edilip 24.557.764,59 TL kadar kısmı aynı olarak; 45.442.235,41 TL kadar kısmı ise nakden ödenmiştir.

HİSSEDARIN ADI SOYADI /TİCARET ÜNVANI	GRUBU	PAY ADEDİ	AYNI (TL)	NAKİ (TL)	TOPLAM (TL)
Kiler Holding Anonim Şirketi	A	9.000.000	9.000.000	0	9.000.000
Kiler Holding Anonim Şirketi	B	51.972.650	996.480	50.976.1 70	51.972.650
Nahit Kiler	B	4.192.440	1.345.680	2.846.76 0	4.192.440
Ümit Kiler	B	4.192.440	1.345.680	2.846.76 0	4.192.440
Vahit Kiler	B	343.000		343.000	343.000
Denge Reklam Turizm İnşaat Emlak Gıda Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	B	299.460	96.120	203.340	299.460
Namık Bahri Uğraş	B	5		5	5
Cihat Bilge Denge	B	5		5	5

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 9.000.000 adet pay karşılığı 9.000.000 TL'den ve B grubu 61.000.000 adet pay karşılığı 61.000.000 TL'den oluşmaktadır.

Şirketin payları nama olabileceği gibi hamiline de olabilir. A grubu paylar nama yazılı ve B grubu paylar hamiline yazılıdır. Sermayenin tamamı ödenmedikçe hamiline yazılı pay ihraç edemez.

Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2008-2012 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2012 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2012 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu yeni paylar çıkarılacaktır Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değer altında olmamak üzere halka arz edilir.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Aynı sermaye karşılığı çıkarılacak payların devrinde Türk Ticaret Kanunu'nun 404. Maddesi uygulanmaz.

4.2.5 İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER

Madde-9 A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 2/3'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir.

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.

İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Şirkette yönetim hâkimiyetini sağlayacak orandaki imtiyazlı payların asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca sadece lider sermayedar tarafından iktisap edilmesi gerekmektedir.

4.2.6 YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ

Madde-14 Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, 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.

Yönetim kurulu'nda görev alacak üyelerin en az 1/3'ü ile;

- ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan diğer ortaklardan,
- ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklardan,
- danışmanlık hizmeti alınan şirketten,
- işletmecilerden,

- ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan ortaklar ile yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortakların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketlerden,
- ortaklığın iştiraklerinden

Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İlişkin Esaslar Tebliği'nin 4. maddesinin (g) bendinde tanımlanan anlamda bağımsız olması zorunludur. 1/3'ün hesaplanmasında küsuratlı sayı ortaya çıktığı takdirde en yakın tam sayı esas alınır. Ayrıca bahsi geçen Tebliğ'in 4. maddesinin (g) bendi uyarınca, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsız olması gerekmektedir. Yedi yıl süre ile bağımsız yönetim kurulu üyeliği yapan bir kişinin bağımsızlığı ortadan kalkmış sayılır.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 2/3'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. 1/3'ün hesaplanmasında küsuratlı sayı ortaya çıktığı takdirde en yakın tam sayı esas alınır.

Yönetim kurulu üyeleri en çok bir yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

4.2.7 ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

Madde-17 Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A- Taraflar

- a)Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b)Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
- c)(a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- d)Ortaklığın iştirakleri.
- e)Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren işletmeler,

B- Özellik arz eden kararlar

- a)Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b)Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c)Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d)Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e)Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f)Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g)Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h)(A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i)Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- j)Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Ortaklığın (A) bendinde belirtilen taraflar dışında kalan herhangi bir gerçek ve/veya tüzel kişi ile yapacağı işlemleri (B) bendinde yer alan işlemlerden olsa dahi bu madde kapsamında değerlendirilmez

4.2.8 YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ

Madde 18. 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.

4.2.9 ŞİRKETİ YÖNETİM VE İLZAM

Madde 19. Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim kurulu, yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten tayin edeceği murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir.

Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesini sağlamak üzere Şirket'in gereksinimlerini de dikkate alarak Denetim Komitesi ile gerektiği görüldüğü takdirde yeterli sayıda sair komiteleri oluşturur. Komitelerin oluşturma kararlarında görev ve çalışma alanları işbu ana sözleşme hükümleri de dikkate alınarak etraflı olarak belirlenir. Yönetim Kurulu her zaman komitelerin görev ve çalışma alanlarını yeniden belirleyebileceği gibi üyeliklerinde de gerekli gördüğü değişiklikleri yapabilir.

Komiteler bağımsız olarak çalışmalarını yürütür ve Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunur. Komitelerin Şirket işlerine ilişkin olarak icrai karar alma yetkileri yoktur; komitelerin önerdikleri hususlarda karar alma yetkisi Yönetim Kurulu'na aittir.

4.2.10 YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

Madde-21 Yönetim kurulu üyeleri ile, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kişiler arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmuş olması veya eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunması durumunda, bu durumda bulunan yönetim kurulu üyesi bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür.

Yönetim kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine veya usul ve furuu ile eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden üye, Şirketin, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır.

4.2.11 DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ

Madde-22 Şirkette görev alacak denetçilerin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur.

Genel kurul, pay sahipleri arasından veya dışarıdan 1 yıl süre için görev yapmak üzere 2 denetçi seçer.

Denetçilerin yarısından bir fazlasının Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçi tekrar seçilebilir. Denetçi aynı zamanda yönetim kurulu üyeliğine seçilemeyeceği gibi Şirket'in memuru da olamaz.

Denetçi, Türk Ticaret Kanunu'nun 353-357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdür.

4.2.12 DENETÇİLERİN ÜCRETLERİ

Madde-23 Denetçilerin ücretleri genel kurulca karara bağlanır.

4.2.13 BİLGİ VERME

Madde-31 Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde aranan usul ve esaslar dairesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verme ve mevzuatta öngörülen mali tablo ve raporlar ile, bağımsız denetim raporlarını Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderme, saklama ve kamuya duyurma yükümlülüklerini yerine getirir.

4.2.14 KARIN DAĞITIMI

Madde-33 Şirket, kar dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilânçoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a)Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b)Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c)Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilânçoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye, [yönetim kurulu üyeleri, memur, müstahdem ve işçilere kardan pay olarak dağıtılmasına] veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d)Türk Ticaret Kanunu'nun 466.maddesinin 2. fıkrası 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabılır.

4.3 YÖNETİM KURULU

Şirketimizin Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmaktadır.

- a. 2010 yılı Olağan Genel Kurul ile seçilmiş olup istifa nedeniyle boşalan Yönetim Kurulu Üyeliklerine, Yönetim Kurulu tarafından geçici olarak yapılan seçimlerin, (25.05.2011 tarihinde tescil olunan 31.05.2011 tarihli 7826 sayılı T.T.S.G'nde ilan olunan Sn. Aziz Ahmet Kacar'ın görev süresini tamamlamak üzere seçilen Sn. İsmail Maral) Şirket Ana Sözleşmesinin 14.maddesi ile TTK 315. maddesi uyarınca ve aynı şartlarla,
- b. 25.02.2011 tarihinde yapılan 28.02.2011 tarihinde tescil olunan 03.03.2011 tarihli 7764 sayılı T.T.S.G'nde ilan olunan 2010 yılı Olağan Genel Kurul toplantısıyla 1 yıllığına seçilmiş olan Yönetim Kurulu üyelerinin ve Denetçilerin "a" bendinde belirtilen değişiklik dahilinde 2011 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısının yapılmasına kadar görev sürelerinin mevcut şartlarla uzatılması,

09.03.2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı sonucunda kabul edilmiş olup, seçim tarihinden itibaren 2011 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında yenileri seçilinceye kadar görevleri devam edecek olan Şirketimiz Yönetim Kurulu aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi
Nahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkanı
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
İsmail Maral	Yönetim Kurulu Üyesi
Hakan Eren	Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür
Cihat Bilge Denge	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Namık Bahri Uğraş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

4.4 DENETİM KOMİTESİ

Şirketimiz Denetim Kurulu 2 üyeden oluşmaktadır.

- a. 25.02.2011 tarihinde yapılan 28.02.2011 tarihinde tescil olunan 03.03.2011 tarihli 7764 sayılı T.T.S.G'nde ilan olunan 2010 yılı Olağan Genel Kurul toplantısıyla 1 yıllığına seçilmiş olan Denetçilerin 2011 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısının yapılmasına kadar görev sürelerinin mevcut şartlarla uzatılması,

09.03.2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı sonucunda kabul edilmiş olup, seçim tarihinden itibaren 2011 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında yenileri seçilinceye kadar görevleri devam edecek olan Şirketimiz Denetim Kurulu aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi
İbrahim Yıldırım	Denetçi
Doğuş Bektaş	Denetçi

4.5 ÜST YÖNETİM KADROSU

Görevi	Adı Soyadı	Mesleği
Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Hakan Eren	İnşaat Mühendisi
Proje Geliştirme Koordinatörü	Tamer İnan	İşletme Mühendisi
Mali İşler Müdürü	Zümrüt Demiral	Mali Müşavir
Proje Müdürü	Desen Aksar	Mimar
Satış ve Pazarlama Direktörü	Yasemin Seher Çamlıbel	Mimar

5 EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER

- GYODER 2011 3. Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

Türkiye ekonomisi yılın üçüncü çeyrek döneminde beklentilerin üzerinde yüzde 8,2 büyümüştür. Yıl genelinde uygulanan ekonomiyi soğutmaya yönelik önlemlere rağmen hızlı büyüme üçüncü çeyrekte de sürmüştür. Ancak yılın son çeyreğinden itibaren ekonomide yavaşlama işaretleri ortaya çıkmaya başlamıştır. 2011 yılının en önemli önceliği olan cari açıkta ise iyileşme gecikmeli olarak yaşanmaktadır. Ekim ayı itibarıyla yıllık cari açık 78,6 milyar dolardır. Türk Lirası da üçüncü ve dördüncü çeyrekte önemli ölçüde değer kaybetmiştir. Yine üçüncü ve dördüncü çeyrekte Türk Lirası faiz oranlarında hissedilir bir artış ortaya çıkmıştır. Enflasyonda yükselme eğilimine girmiştir. Buna karşın işsizlik ve bütçe açıkları hızla azalmaktadır.

Yüksek Cari Açık ve Enflasyon

Dönemler	Tüketici Fiyatları Yıllık (%)	Cari Açık Yıllık Milyar \$	Bütçe Açığı Yıllık Milyar TL	İşsizlik %	\$/TL	Merkez Bankası Faiz Oranı %
2009 Q4	6,53	14,00	52,60	13,50	1,52	6,50
2010 Q1	9,56	22,10	44,40	13,70	1,52	6,50
2010 Q2	8,37	27,60	45,00	10,50	1,58	6,50
2010 Q3	9,24	36,20	32,70	11,30	1,45	7,00 (1)
2010 Q4	6,40	48,60	39,60	11,40	1,55	6,50
2011 Q1	3,99	60,00	32,40	10,80	1,54	6,25
2011 Q2	6,24	72,50	21,30	9,20	1,62	6,25
2011 Q3	6,15	77,50	18,10	8,80	1,86	5,75
2011 Q4	9,48 (3)	78,6 (2)	18,2 (2)		1,87	5,75 (3)

Tablo 1: Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler

Kaynak: TÜİK, TCMB, MALİYE BAKANLIĞI

(1) MB Politika faizi olarak 1 haftalık repo faiz oranını kullanmaya başlamıştır.

(2) Ekim, (3) Kasım

Türkiye ekonomisinin temel göstergeleri içinde cari açık ve enflasyonda yükseliş belirleyici olmaktadır. Yıllık cari açık Ekim sonu itibarı ile 78,6 milyar dolara, tüketici enflasyonu ise Kasım sonu itibarı ile yüzde 9,48'e yükselmiştir. Türk Lirasının değer kaybı enflasyonda yükselişe neden olmuştur. Bütçe açığı ve işsizlik oranında ise hızlı bir iyileşme yaşanmaktadır. Merkez Bankası politika faiz oranı aynı kalmakla birlikte gecelik faiz oranlarını yükseltmiş, buna bağlı olarak TL kredi faizleri de artışa geçmiştir.

Beklenti ve Güven Endeksleri Düşüyor

Dönemler	Reel Kesim Beklenti Endeksi	Tüketici Güven Endeksi
2009 Q4	92,20	78,80
2010 Q1	112,10	84,74
2010 Q2	111,70	88,04
2010 Q3	110,70	90,41
2010 Q4	106,40	90,99
2011 Q1	114,80	93,43
2011 Q2	114,60	96,42
2011 Q3	112,40	93,70
2011 Q4	102,3 (2)	89,72 (1)

Tablo 2: Türkiye Ekonomisi Beklenti ve Güven Endeksleri

Kaynak: TCMB

Veriler Çeyrek Dönemin Son Ayı İtibariyle

(1) Ekim

(2) Kasım

Reel kesim beklentileri ile tüketici güveni yılın ikinci çeyreği sonunda en yüksek seviyelerine ulaştıktan sonra yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı bir gevşeme göstermiştir. Yılın son çeyreğinde ise reel kesimin beklentileri ile tüketici güveninde zayıflama hızlanmıştır. Bu zayıflama bir dönem sonra iktisadi faaliyetlerde de yavaşlama olarak ortaya çıkacaktır.

Mali Göstergelerde Dalgalanma

Dönemler	Bankacılık Sektörü Aktif Büyüklüğü Milyar TL	İMKB Pazar Değeri Milyar \$	Dış Borç Stoku Milyar \$	MB Döviz Rezervi Milyar \$	Yabancıların Portföy Yatırımları Milyar \$
2009 Q4	834,0	231,7	268,8	70,7	84,9
2010 Q1	860,5	251,2	267,1	68,3	91,3
2010 Q2	908,6	241,4	265,4	70,6	92,7
2010 Q3	927,4	312,1	283,0	75,8	113,9
2010 Q4	1.006,7	295,8	290,4	80,7	112,5
2011 Q1	1.020,5	293,5	298,8	86,2	116,5
2011 Q2	1.146,0	290,2	309,6	92,7	114,8
2011 Q3	1.213,7	233,5	-	87,5	110,1
2011 Q4	1.216,8 (1)	212,2 (1)	-	86,2 (2)	106,7 (2)

Tablo 3: Finansal Göstergeler

Kaynak: TCMB, Hazine Müsteşarlığı, BDDK, İMKB

Çeyrek Dönemin Son Ayı İtibariyle

(1) 15 Aralık

(2) Kasım

Ekonomideki büyüme performansına rağmen Avrupa borç krizinin yarattığı küresel finansal riskler ve belirsizlikler nedeniyle Türkiye’de de mali piyasalar ve göstergeler dalgalanma

göstermektedirler. Yılın üçünü çeyrek döneminde mali piyasalarda ve göstergelerde dalgalanma artmıştır. İMKB pazar değeri, MB döviz rezervi ve yabancıların portföy yatırımları azalmıştır. Benzer eğilim son çeyrekte de devam etmektedir.

5.1 TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

Yapı Ruhsatlarında ve Kullanım İzin Belgelerinde Artış

Dönemler	Yapı Ruhsatı Daire Sayısı	Yapı Kullanım İzin Belgesi Daire Sayısı
2009 Q4	159,678	101,795
2010 Q1	125,512	87,654
2010 Q2	185,631	77,683
2010 Q3	157,910	89,368
2010 Q4	341,031	109,194
2011 Q1	91,911	94,167
2011 Q2	161,507	130,171
2011 Q3	174,116	148,436

Tablo 4: Alınan Konut Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzin Belgeleri

Kaynak: TÜİK

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Üçüncü çeyrekte alınan konut yapı ruhsatı sayısı 174,116 olmuştur ve konut inşaatı iştahının yüksek olduğu görülmektedir. Yapı kullanım izin belgesi sayısı ise 148,436 olmuştur. Son iki çeyrekte alınan yüksek yapı kullanım izin belgesi sayıları ise konut arzının genişlediğini göstermektedir.

Konut Kredisinde Yıllık Genişleme Yüzde 32

Dönemler	Konut Kredileri Milyar TL	Tüketici Kredileri		Toplam Krediler	
		Milyar TL	Konut Kredileri % Pay	Milyar TL	Konut Kredileri % Pay
2009 Q4	42,6	90,6	47,0	405,6	10,5
2010 Q1	45,0	95,8	47,0	431,8	10,3
2010 Q2	48,9	104,8	46,7	476,3	10,4
2010 Q3	51,7	112,7	45,9	510,4	10,1
2010 Q4	57,3	124,9	45,9	577,6	9,9
2011 Q1	61,3	134,4	45,6	603,1	10,2
2011 Q2	66,7	150,9	44,2	678,4	9,8
2011 Q3	68,2	157,0	43,4	719,1	9,5
2011 Q4 (1)	69,3	160,3	43,2	735,7	9,4

Tablo 5: Konut Kredileri Ve Tüketici Kredileri ile Toplam Krediler İçinde Payı

Kaynak: TCMB

Konut kredisi büyüme hızı üçüncü ve dördüncü çeyrekte yavaşlamaktadır. Üçüncü çeyrek sonu itibari ile konut kredilerinde genişleme hızı yüzde 32 olmuştur. 2 Aralık itibari ile ise genişleme hızı yüzde 25'e gerilemiştir. Aynı tarihte konut kredileri toplamı 69,3 milyar TL'dir. Faiz oranlarındaki yükselme ve bankaların kredi kullandırma konusundaki iştahlarında azalma kredi genişleme hızını yavaşlatmaktadır

Konut Kredisi Kullanımı Düştü

Dönemler	Para Cinsi ve Toplam	Kredi Milyon TL	Kredi Adeti
2009 Q4	TL	8,776	134,706
2010 Q1	TL	6,541	95,571
2010 Q2	TL	7,525	107,957
2010 Q3	TL	6,848	97,391
2010 Q4	TL	10,889	151,330
2011 Q1	TL	9,759	135,068
2011 Q2	TL	9,378	124,623
2011 Q3	TL	5,325	75,053

Tablo 6: Çeyrek Dönemlerde Kullandırılan Konut Kredileri
Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği

2011 yılı üçüncü çeyrek döneminde kullanılan yeni konut kredileri düşmüştür. Üçüncü çeyrekte kullanılan kredi sayısı 75,053 ile son 8 çeyrek dönemin en düşük seviyesi olmuştur. Kullanılan kredi tutar ise 5,33 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Kullanılan kredi tutarı da yine son 8 çeyrek dönemin en düşük tutarı olmuştur. Kredi faizlerindeki yükselme ve tüketici güvenindeki zayıflama kredi kullanımını da sınırlandırmıştır.

Konut Kredisi Faizleri Yükseliyor

Dönemler	Minimum	Ortalama	Maksimum
2009 Q4	0,85	0,96	1,11
2010 Q1	0,67	0,94	1,08
2010 Q2	0,59	0,92	1,08
2010 Q3	0,59	0,90	1,07
2010 Q4	0,56	0,90	1,10
2011 Q1	0,72	0,95	1,19
2011 Q2	0,80	1,00	1,29
2011 Q3	1,04	1,14	1,49
2011 Q4	1,19	1,29	1,55

Tablo 7: Konut Kredisi Aylık Faiz Oranları (%)
Kaynak: DPT
Veriler Çeyrek Dönemin Son Ayı İtibariyle

Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1'in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası'nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından bu yana TL ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine

girmiştir. Buna bağı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmektedir. Ortalama faiz oranları geçen yılın sonuna göre 0,39 puan artış göstermiştir.

Konut Satışları Yavaşlıyor

Dönemler	Türkiye Geneli	İstanbul	Üç Büyük İl	Diğer İller
2009 Q4	116.229	25.254	55.687	60.542
2010 Q1	85.857	18.994	40.380	45.477
2010 Q2	90.270	21.485	42.313	47.957
2010 Q3	83.697	16.320	34.754	48.943
2010 Q4	97.517	20.922	42.202	55.315
2011 Q1	91.071	18.768	39.501	51.570
2011 Q2	107.308	22.343	46.432	60.876
2011 Q3	101.754	18.494	40.445	61.309

Tablo 8: Konut Satışları Adet

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde konut satışları üçüncü çeyrek dönemde 101.754 adet olarak gerçekleşmiştir. İkinci çeyrekte 107.308 ile son 6 çeyrek dönemin en yüksek seviyesine ulaşan konut satışları yılın üçüncü çeyrek döneminde ikinci çeyreğe göre yavaşlamıştır. Ancak geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre konut satışları yüzde 21,6 artmıştır. Üçüncü çeyrekte diğer illerdeki konut satışlarının artmaya devam etmesi de önemli bir gelişmedir.

Konut Alma Eğilimi Dalgalanıyor

Dönemler	Tüketicilerin Konut Satın Alma Eğilimi
2009 Q4	7,99
2010 Q1	9,30
2010 Q2	8,31
2010 Q3	8,98
2010 Q4	7,46
2011 Q1	10,42
2011 Q2	9,47
2011 Q3	10,61
2011 Q4 (1)	8,86

Tablo 9: Tüketicilerin Konut Satın Alma Eğilimi

Kaynak: TCMB

Veriler Çeyrek Dönemin Son Ayı İtibariyle

(1) Ekim

Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemektedir.

Yeni Konut Fiyatlarında Artış

Dönemler	Genel	1+1 Daire	2+1 Daire	3+1 Daire	4+1 Daire
2010 Q1	100,5	101,6	100,7	100,2	100,1
2010 Q2	101,7	103,0	102,1	101,2	101,2
2010 Q3	103,0	103,2	103,2	103,0	100,7
2010 Q4	105,3	105,5	105,8	105,6	102,4
2011 Q1	106,7	107,2	108,6	106,5	102,1
2011 Q2	108,2	109,3	110,8	107,6	102,2
2011 Q3	110,4	108,0	113,4	109,9	105,9
2011 Q4 (1)	113,2	112,5	116,4	112,4	107,4

Tablo 10: Yeni Konut Fiyat Endeksi 2010 Ocak=100 Kaynak: Reidin-Gyoder Yeni Konut Fiyat Endeksi (1) Ekim

Yeni konut fiyat endeksi yılın üçüncü ve dördüncü çeyrek döneminde artış eğilimini sürdürmektedir. Üçüncü çeyrekte 1,8 puan yükselen yeni konut fiyat endeksi Ekim ayında 2.8 puan yükselmiştir. Böylece yılbaşından bu yana yeni konut fiyat endeksi 7,9 puan yükselme göstermiştir. Daire grupları içinde en yüksek fiyat artışı ise 10,6 puan ile 2+1 dairelerde yaşanmıştır.

5.2 TÜRKİYE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

5.2.1 ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Ekonomide hızlı büyüme ve perakende sektöründeki gelişmeye bağlı olarak AVM yatırımları yılın üçüncü çeyrek döneminde de canlı kalmayı sürdürmüştür. Büyük şehirler ve ikincil şehirlerde yerel ve uluslar arası markalardan perakendeci/kiralama talebi yüksek kalmaya devam etmektedir. Buna bağlı olarak nitelikli perakende arzı da devam etmektedir. 2011 yılında açılan yeni AVM yatırımlarına ek olarak yaklaşık 2,0 milyon m² kiralanabilir alana sahip AVM inşaatı devam etmektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde birincil kiralarda bir değişiklik olmamıştır. Ancak döviz kurlarındaki artış nedeniyle AVM yatırımcıları ile perakendeciler arasında kira tartışmaları yeniden yaşanmıştır. Döviz kurlarındaki artış nedeni ile döviz cinsi kiralarda artış beklenmemektedir.

Kiralanabilir Alan Büyüklüğü 7,3 Milyon m²' ye Ulaştı

Dönemler	Açılan AVM Sayısı	Açılan AVM Kiralanabilir Alan m ²	Toplam AVM Sayısı	Toplam Kiralanabilir Alan m ²
2009 Q4	7	368.700	238	5.526.659
2010 Q1	3	94.000	241	5.620.659
2010 Q2	7	147.500	248	5.768.159
2010 Q3	6	267.112	254	6.035.271
2010 Q4	7	250.000	261	6.285.271
2011 Q1	6	236.900	267	6.522.171
2011 Q2	11	350.725	278	6.872.896
2011 Q3	8	281.880	286	7.154.776
2011 Q4 (1)	6	178.640	292	7.333.416

Tablo 11: Türkiye Genelinde Alışveriş Merkezleri (1) 12 Aralık

2011 yılının üçüncü ve dördüncü çeyrek dönemlerinde yeni AVM açılışları devam etmiştir. Üçüncü çeyrekte 8 yeni AVM, 12 Aralık itibari ile dördüncü çeyrekte ise 6 yeni AVM açılmıştır. Üçüncü ve dördüncü çeyrekte açılan AVM'ler ile toplam AVM sayısı 292'ye, toplam kiralanabilir alan ise 7,33 milyon m²'ye ulaşmıştır.

5.2.2 İSTANBUL OFİS PİYASASI

Ofis Piyasasında Hareketlilik Sürüyor

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde ofis piyasasında hareketlilik sürmüştür. Dünya ve Avrupa'daki ekonomik bozulmaya karşın İstanbul ofis piyasasında canlılık devam etmiştir. Bununla birlikte Türk Lirasının değer kaybı nedeniyle bazı satın alma işlemleri ertelenmiş veya kiralama işlemlerinde pazarlık süreçleri uzamıştır. Türk Lirasının değer kaybı nedeniyle bir dönem ofis kiralalarında döviz bazında artış beklenmemektedir. Ofis arzında hızlı genişleme sürmektedir. İlk üççeyrek sonunda İstanbul'da A sınıfı ofis arzı 227 bin m² genişlemiştir. Son çeyrekte de 190 bin m² ilave arz katılmaktadır. Mevcut ofis bölgelerine ek olarak finans merkezi Ataşehir, kentsel dönüşüm sürecindeki Kartal ve Kağıthane bölgeleri hızlı genişleme göstermektedir. Kiralama talebi de canlılığını korumaktadır. Yabancı şirketlerin kiralamaları sürmektedir. Ancak hem yerli hem de yabancı şirketlerin daha küçük metrekare ofislere talep eğilimi artmaktadır.

Ofis Yatırımlarında Hızlı Genişleme

Dönemler	Ofis Binası Alınan Yapı Ruhsatı m ²	Ofis Binası Alınan Yapı Kullanma İzin Belgesi m ²
2009 Q4	926.974	477.737
2010 Q1	640.900	566.950
2010 Q2	1.251.969	489.971
2010 Q3	977.426	561.355
2010 Q4	1.662.311	547.438
2011 Q1	733.845	660.379
2011 Q2	1.047.038	1.066.285
2011 Q3	1.524.162	773.425

Tablo 12: Türkiye Geneli Ofis (İşyeri) Binası Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni
Kaynak: TÜİK

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde ofis binası için alınan yapı ruhsatları 1.52 milyon m² ile hızlı bir genişleme göstermiş ve yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Ofis binası yatırım iştahı ve eğilimi kuvvetli seyretmiştir. Ofis binası alınan yapı kullanım izin belgesi ise üçüncü çeyrekte 773 bin m² olarak gerçekleşmiştir. Yeni ofis arzları da göreceli kuvvetli seyretmektedir.

5.2.3 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR

Ekonomi ve ticaretteki hızlı genişlemeye, lojistik talebi ve lojistik alanlara olan ilgiye rağmen yılın üçüncü çeyrek döneminde lojistik piyasası göreceli durağan bir dönem geçirmiştir. Lojistik piyasası Tekirdağ-İstanbul-İzmit aksında yer almayı sürdürmektedir. Üçüncü çeyrekte

lojistik pazarı kiracı talebinde hızlı bir düzelme yaşanmakla birlikte yeni kiralama işlemleri çok sınırlı kalmıştır. Lojistik alan kiralaları da 5-7 dolar arasında durağan seyretmeye devam etmektedir. Lojistik alan kiralama/kullanıcı talebinde özellikle perakende sektöründen kaynaklanan artış ve değişim de öne çıkmaktadır. Buna bağlı olarak yeni ve kaliteli arzlar tetiklenebilecektir. Ancak arsa fiyatlarının yüksek olması hem yeni yatırımları hem de yabancı yatırımcıların katılımını sınırlamaya devam etmektedir.

Yeni Sanayi Ve Lojistik Bina Yatırımları Artıyor

Dönemler	Sanayi Binaları ve Depolar Alınan Yapı Ruhsatları m ²
2009 Q4	854.680
2010 Q1	1.120.265
2010 Q2	1.210.778
2010 Q3	971.066
2010 Q4	3.564.921
2011 Q1	774.727
2011 Q2	1.586.185
2011 Q3	1.681.762

Tablo 13: Türkiye Geneli Sanayi Ve Depo Binaları Alınan Yapı Ruhsatları, Kaynak: TÜİK

6 FAALİYETLERE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

6.1 İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ

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

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

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

Mevcut ve müstakbel geliştirme projeleri için mükemmel bir platform olarak İstanbul Sapphire projesinin başarılı bir şekilde tamamlanması (2011), Türkiye'nin ve Avrupa'nın (Moskova 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 ve emlak hizmetlerinde ihtisaslaşmış uluslararası bir danışmanlık firması olan Jones Lang LaSalle (“JLL”) 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, hükümet görevlilerine, 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 yaratıcı dizayn ile yeni nesil yeşil alanları birleştirebilmesi bu başarıyı perçinlemiştir.

6.2 MEVCUT PORTFÖYÜN ÇEŞİTLİLİĞİ

Şirket portföyü İstanbul, Ankara, Zonguldak ve İzmir şehirlerinde veya bu şehirlerin civarında hem mesken satışlarını hem de ticari kiralama kapsayan proje, arsa ve tamamlanmış mülklerden oluşmaktadır. İstanbul şehrine odaklanmanın ardında, bu şehrin büyüklüğü, nüfus yoğunluğu, zenginliği, özellikle İstanbul’un küresel kültür açısından taşıdığı önem yatmaktadır.

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.

6.3 YENİ GELİŞTİRME FIRSATLARINI BELİRLEME VE ELDE ETME KABİLİYETİ

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

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

Şirket bünyesindeki geliştirme takımı, gayrimenkul geliştirme projelerinin yönetilmesine odaklanmaktadır. Geliştirme sürecinin belirli aşamalarında şirket dışı danışmanlara itibar

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

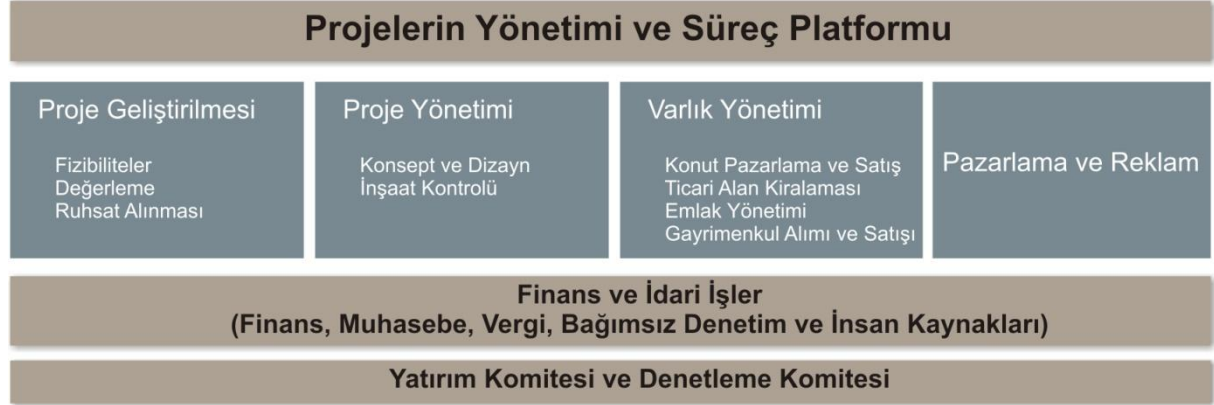
6.4 DENEYİMLİ YÖNETİM KADROSU

Şirket'in sahip olduğu deneyimli kadrosu, Türk gayrimenkul piyasasında kapsamlı bir bilgi ve uzmanlık düzeyine sahiptir. Bu ekip, stratejik arsaların bulunması, planlama ve yapı izinlerinin hızlı bir şekilde alınması ve yerel piyasanın taleplerine uygun nitelikteki cazip ve yenilikçi projelerin konsept geliştirme, tasarım ve yapım işlerinin sevk ve idare edilmesi alanlarında kanıtlanmış bir kabiliyet göstermiştir. Şirket'in yönetim kadroları gayrimenkul, bankacılık, inşaat, finans ve muhasebe, mühendislik, satış ve pazarlama ve şehir planlama konusunda doğrudan tecrübesi bulunmaktadır. Bu tecrübe, Şirket'in projelerini her açıdan yönetebilmesine ve pazarın taleplerini yerine getirmede Şirketin stratejilerini yönlendirmesine imkân vermektedir.

6.5 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.



6.5.1 ARSA GELİŞTİRME

Bir arazi geliştirme projesinin başarılı olabilmesi için birçok ögenin yerine getirilmiş olması ya da tamam olması gerekmektedir. Bunlar; konum, planlama, pazar zamanlaması ve doğru pazarlama hedeflerinin belirlenmesi, mevcut finansman gücü ve finansman yapısı, inşaat maliyetlerinin ve planlanan programın uyumlandırılması, iyi yönetim, sağlıklı bir ekonomi, uzlaşma sanatı, kaliteli servisler olarak sıralanabilir.



Şirketimizce kentlerin gelişim eğilimleri ve ihtiyaçları doğrultusunda, yatırım yapılabilecek arsalar takip edilmektedir. Gerek mülk sahiplerinin doğrudan, gerekse de bu konuda uzmanlaşmış ve yetki belgesine sahip ciddi firmalardan gelen teklifler kapsamlı bir biçimde değerlendirilmektedir.

Konum, imar durumu, ihtiyaç programı, zamanlama, maliyet, finansman, hedef kitle ve projeksiyonlar dikkate alınarak arsa üzerinde geliştirilecek muhtemel projelerden fizibilite analizi sonucu çıkan en verimli ve en karlı yatırım tercih edilmektedir.

Şirket'in Türkiye çapında farklı gayrimenkul türleri hakkındaki tecrübesi ve bilgisi, şehirlerin gelişim, dönüşüm ve yenilenme trendlerini, demografik eğilimleri ve potansiyel müşterilerin beklentilerini ve tercihlerini doğru okuma becerisi kazandırırken, geliştirmeye uygun projelerin belirlenmesi ve gerekli arsaların temin edilmesini sağlamaktadır.

Yükleniciler, satıcıların yanı sıra sektördeki tüm paydaşlarla ve son kullanıcılarla geliştirilen güvene dayalı köklü ilişkiler, Şirketin faaliyetlerinin icrası bakımından ciddi bir avantaj sağlamaktadır.

Arsa satın alınmasının yanı sıra, kat karşılığı yada hasılat paylaşımı modelleri kullanılarak projeler geliştirilmesinde de Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tercih edilen bir şirket olmuştur.

6.5.2 PROJE GELİŞTİRME

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

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

6.5.3 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 şirketiyle çalışmaktadır.

6.5.4 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.

6.5.5 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 genelde beş veya on yıllık bir süreye yayılabilmektedir.

6.5.6 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, Kiler Grubu'na dahil Biskon Yapı A.Ş.'nin de katıldığı ihaleler sonucunda tercih edilen müteahhitler yada proje yönetim firmalarından alınan hizmetler aracılığı ile yürütülmekte ve yönetilmektedir.

6.5.7 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 Türkiye'nin tanınmış danışmanlık firmalarından hizmet alınmakta ve satış faaliyetlerinin kontrolünü kendi yöneticileri vasıtasıyla da kontrol etmektedir.

6.5.8 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.

6.5.9 GAYRİMENKUL YÖNETİM HİZMETLERİ

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

6.5.10 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.

6.6 01.01.2011-31.12.2011 İTİBARIYLA PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ ANALİZİ

6.6.1 TEKLİF VERİLEN İHALELER

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak 2011 yılı içerisinde 3'ü İstanbul il sınırlarında , 1'i Ankara'da olmak üzere toplam 4 ihaleye katılmıştır.

İhaleyi Açan Firma/Kurum	İl	Mevkii	İhale Şekli	Arsa Büyüklüğü (m ²)	İhale Sonucu
Emlak Konut GYO	İstanbul	Küçükçekmece	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı	30.295	1. Aşama kapalı zarf, 2. aşama 3 tur sözlü teklif, 1 tur yazılı nihai teklif şeklinde ihale edildi. Kiler GYO 2. en yüksek teklifi verdi.
T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı	İstanbul	Yenibosna	Arsa Satışı	14.576	1.Aşama kapalı zarf, 2.aşama 1 tur kapalı zarf 9 tur açık artırma şeklinde ihale edildi. 2.aşamanın açık artırma turlarında KILER GYO ihaleden çekildi.
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	Ankara	Çankaya	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı	40.628	Dosya Teslimi ve ilk tekliflerin ardından açık artırma turları ve kapalı zarf son tur şeklinde ihale edildi. Kiler GYO 3. en yüksek teklifi verdi.
Kiptaş Genel Müdürlüğü	İstanbul	Gaziosmanpaşa	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı	82.033	Tek tur kapalı zarf usulü ihale edildi. Kiler GYO 2. en yüksek teklifi verdi.

Tablo 14: 2011 Yılı İtibariyle Teklif Verilen İhaleler

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak, İstanbul ve İstanbul dışı olmak üzere kamu ve kamu dışı açılan ihaleler, departmanlarımız tarafından güncel olarak takip edilmektedir. İhale şartnamesinde belirtilen koşulları sağladığımız ve yaptığımız ön fizibilite ve değerlendirme çalışması sonucunda karlılığına inandığımız ihalelere ise teklif verilmektedir.

6.6.2 OLUŞTURMA AŞAMASINA GETİRİLEN PROJE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

31.12.2011 tarihi itibarıyla Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak toplam 136 adet gayrimenkulün proje boyutu, türü ve karması, imar şartları, sosyal ve ekonomik göstergeleri, geliştirme programı, finansman maliyetleri, satış ve kiralama fiyatları ve hızı, portföy dengesi ve getiri performansı gibi yatırım performans kriterlerine uygunluğu açısından değerlendirme çalışmaları yürütülmüştür.

Oluşturma aşamasına getirilen gayrimenkullerin %49'u İstanbul Avrupa Yakasında yer alırken, %43'ü Anadolu Yakasında, kalan %9'luk dilimde ise İstanbul dışında yer almaktadır.

1 yıl içerisinde değerlendirmeye alınan gayrimenkullerden ön geliştirme aşamasına geçmek için yeterlilik kazananları %39'luk bir bölüm oluşturmaktadır. Kalan %61 oranındaki gayrimenkuller;

- Mevcut imarının olmayışı,
- İmar sürecinin riski,
- Arsa sahibi ile uzlaşma sağlanamaması,
- Bölgenin satış rakamlarının projeyi finanse edememesi,
- Düşük karlılık oranları,
- Yüksek finansman ve finansman maliyeti ,

gibi nedenlerden dolayı olumsuz sonuçlanmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak ilgili mevzuat kapsamında yürütebileceğimiz faaliyetler çerçevesinde ihalelere katılmaya ve gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı projelere

yatırım yapmak için proje ve arsa geliştirme çalışmalarımız devam etmektedir. 2012 yılı itibariyle oluşturma aşamasına getirilen projelerimiz ön geliştirme, geliştirme ve işletme aşamasına kadar devam eden sürece dâhil edilecektir.

6.6.3 TAMAMLANAN PROJELER

6.6.3.1 İSTANBUL SAPPHİRE RESIDENCE VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

İstanbul Sapphire 261 metre anten yüksekliği ile Avrupa'nın (Moskova hariç) en yüksek binasıdır. Konut, AVM, 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 bodrum ve yer üstünde 56 kattan oluşan projede 54-56. katlarda Seyir Terası yer almaktadır. Turizm Bakanlığından Turizm Belgesi alan Seyir Terası 236 metre yükseklikten yerli ve yabancı misafirlerine muhteşem İstanbul manzarası sunmakta ve Türkiye'de bir ilk olma özelliği taşımaktadır. Alışveriş merkezi toplamda 6 kata yayılmış olup, 3. bodrum kattan metro bağlantısı yer almaktadır.

Sapphire, Kiler GYO'nun gayrimenkul sektöründeki bilgi, beceri, deneyim ve başarısının sembolüdür. Katlarda doğal havalandırma, gerçek canlı bitkiler ve komşuluk kültürü sunulan geniş bahçeleri bulunmaktadır. Dikey bahçeler projenin sunduğu ayrıcalıklardan biri olup, çift cephe uygulaması konfor sağlamaktadır. Dıştaki cephe bir güvenlik kalkanı görevi üstlenirken, iç mekânı dış etkenlerden ve gürültüden korumaktadır. Böylelikle rezidans sakinleri konfor ve ayrıcalığı en üst seviyede yaşamaktadırlar.

6.6.3.2 ESENYURT LOJİSTİK MERKEZ

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 oluşmaktadır. 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.

6.6.3.3 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. Payımıza düşen 136 bağımsız birimin 132'si satılmış, 4 bağımsız birim kalmıştır. Şubat 2008'de inşaatlara başlanmış olup, Ağustos 2009'da tamamlanmıştır.

6.6.3.4 ANKARA DIŞKAPI MAĞAZA

Ankara Altındağ Gençlik Kültür Merkezi içerisinde yer almaktadır. Kiler GYO'ya ait 7 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Hipermarket olarak kullanılmaktadır. 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri olup, doluluk oranı %100'dür.

6.6.4 PLANLANAN PROJELER

Proje	Şehir	Proje Safhası	Varlık Tipi	Mülkiyet Hisse Oranı	Arsa Alanı
Zonguldak AVM ve Ofis/Konut Kompleksi	Zonguldak	Geliştirme	Alışveriş Merkezi/ Konut-Ofis	%50 Kiler GYO	6.580
Beylikdüzü Yakuplu Konut	İstanbul	Geliştirme	Konut	%100 Kiler GYO	53.066
Beylikdüzü E-5 Konut	İstanbul	Ön Geliştirme	Konut	%59,5 Kiler GYO	6.371
İzmir Seferihisar	İzmir	Ön Geliştirme	Otel ve SPA	%100 Kiler GYO	49.949
Beylikdüzü Kavaklı	İstanbul	Ön Geliştirme	Konut	%100 Kiler GYO	736

6.6.4.1 BEYLİKDÜZÜ YAKUPLU KONUT PROJESİ

Toplu konut-site tarzı yapıların yoğun olduğu ve İstanbul Avrupa yakasının son dönemlerde revaçta olan bölgelerinden biri olan Beylikdüzü'nde yer almaktadır. D-100 Karayoluna, Tem bağlantı yoluna ve Ambarlı Limanına yakın bir bölgede konumlanmıştır. Yaklaşık 1300 konuttan ve 17 bloktan oluşan projede zemin katta ticari üniteler yer almaktadır. Proje, çevresel avantajların yanında bünyesindeki kapalı havuz, saunalar, hamamlar, fitness merkezi, çocuk oyun alanları, spor sahası, süs havuzları ve geniş yeşil alanlarla zenginleştirilen sosyal donatılarıyla rakiplerinden farklılaşarak, kullanıcılarına ve yatırımcılarına kısa ve uzun vadede yüksek kazançlar sağlamak üzere tasarlanmaktadır. Mimari projeleri geliştirilmekte olan projenin yapımına 2012 yılı 3. çeyrekte başlanması planlanmaktadır.

6.6.4.2 ZONGULDAK ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Genel olarak konut yerleşimlerinin yer aldığı bölgede, şehir merkezinde ve mevcut ticaret aksının devamında yeni bir çekim merkezi yaratacak konumda yer almaktadır. İnşaat tamamlandığında bölgedeki 2. AVM olma özelliğini taşıyacaktır. 67 adet mağaza, 8 anchor, 5 sinema salonu, 1 teknomarket, 1 süpermarket, 11 kafeterya ve restoran ve kapalı çocuk eğlence merkezinin bulunduğu proje, artık ihtiyaca cevap vermeyen mevcut ticari dokudan farklı olarak, modern yaşamın imkanlarını sunan konforlu alışveriş ayrıcalığını şehir merkezine getirecektir. İnşaat ruhsatı alınmış olan projenin yapımına 2012 yılı 3. çeyrekte başlanması planlanmaktadır.

6.6.4.3 BEYLİKDÜZÜ E-5 YANI KONUT

Metro ve metrobüs hattına yakın olan projeler, İstanbul'un en önemli sorunlarından biri olan ulaşımda önemli kolaylık sağladığı için, hem kullanıcılar hem de yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir. E-5 kenarında, metro ve metrobüs güzergahında yer alan proje alanı, konumu itibarıyla değerli bir bölgede yer almaktadır. Projede konut ve ticari üniteler yer alacaktır.

6.6.4.4 İZMİR SEFERİHİSAR TURİSTİK TESİS

Seferihisar, Cittaslow Kentler Birliğine Türkiye’den ilk üye ilçedir. Cittaslow “sakin şehir” anlamını taşıyan ve hava, su, toprak temizliği, yerel üretimi koruyan, misafirperver, slow food faaliyetine destek veren, çevre ve alt yapı politikalarını çevre duyarlılığı çerçevesinde geliştiren, elektromanyetik kirliliğe karşı önlem alan ve bu temel prensipler çerçevesinde yaşamı ve yaşam alanlarını düzenleyen kentlere verilen bir isimdir.

Cittaslow yaklaşımında, şehirlerin hangi alanlarda önemli ve özel oldukları ve bu özelliklerini korumak için strateji geliştirmeleri esastır. Ayrıca insanların kendi sağlıklarını ön planda tutmaları temel prensiplerdendir. En önemlisi bir şehrin, dünyada binlerce birbirinin aynı şehirden kendini farklılaştırmasıdır.

Kiler GYO portföyünün sadece niceliksel değil niteliksel olarak da zenginliğine gösterge olan bu projemiz, Cittaslow prensiplerine uyan Seferihisar ve çevresinde antik çağlardan beri sağlık ve dinlenme amacına hizmet eden zengin termal suların kullanılacağı turistik tesis olarak geliştirilmektedir.

Taşınmazın denize 400 m. cephesi vardır. Bölge İzmir-Seferihisar-Doğanbey adı altında Turizm Bakanlığınca Termal Turizm Merkezi ilan edilmiştir.

6.6.4.5 BEYLİKDÜZÜ KAVAKLI ARSASI

Toplu konut-site tarzı yapıların yoğun olduğu ve İstanbul Avrupa yakasının son dönemlerde revaçta olan bölgelerinden biri olan Beylikdüzü’nde yer almaktadır. Çınarevler ve Beylikdüzü Yakuplu projelerimize yakın bir lokasyondadır. Konut imarlıdır. Beylikdüzü Yakuplu projemizin inşaatı ve satışları başladıktan sonra elde edilecek güncel piyasa verilerine göre Beylikdüzü Kavaklı arsasında da proje geliştirme çalışmaları yapılacaktır.

7 HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

20 Nisan 2011 - 12 Mart 2012 tarihleri arası hisse senedi performansı



30 Aralık 2011 - 12 Mart 2012 tarihleri arası hisse senedi performansı



* GRAFİKLER BIGPARA.EKOLAY.NET SİTESİNDEN KULLANILMIŞTIR.

8 PORTFÖYÜMÜZ

Varlıklar		Yer ve Özellikler	Ekspertiz Değeri TL
Gayrimenkul Projeleri			829.075.000
Gayrimenkul Projeleri	İstanbul Sapphire Konut ve AVM Projesi	Toplam 11.602 m ² arsa üzerinde 165.139 m ² inşaat	806.490.000
		Kiler GYO payları; Konut %70 (211 adet bağımsız bölümden 148 adet bağımsız bölüm) , AVM (245 adet bağımsız bölümden %72, İstanbul Sapphire Seyir Terasından %70 Hisse	
		50.024 m ² konut alanı, 24.179 m ² 'si Kiler GYO'ya ait	
Zonguldak AVM ve Ofis Projesi	Zonguldak ili Mithatpaşa Mahallesinde 9 Pafta309 Ada 1 Parsel'de toplam 6.580 m2 alana sahip arsa Toplam 6.580 m ² alana sahip arsa	Kiler GYO'nun hissesi % 50	21.720.000
		Toplam 216 Dairelik Konut Projesi	865.000
		Tamamı Kiler GYO'ya ait	
Beylikdüzü Çınar Evler Konut Projesi	Kalan Daire Sayısı 4		
Binalar			72.320.000
Binalar	Esenyurt Lojistik Merkezi	İstanbul Esenyurt Haramidere'de 1,2,3,4,5,6,7 ve 16 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde toplam 41.348 m ² kiralanabilir alan	66.520.000
		Doluluk Oranı %100	
Ankara Altındağ Ticari	Ankara İli Altındağ İlçesi Fehmiyağcı Mahallesi 4275 Ada 1 Parsel 1,2,3,4,5,134,135 nolu bağımsız bölüm Toplam 4.678 m ²	Mağaza, ofis ve depo	5.800.000
Arsalar ve Araziler Toplam			76.607.000
Arsalar ve Araziler	Büyükkçekmece Yakuplu Arazisi	İstanbul Büyükkçekmece Yakuplu'da, G21A04A2D Pafta 481-482-483-484-485 Ada'da 5 adet ayrı parselde bulunan Tarla vafında	50.410.000
		Toplam alanı 53.066 m ²	
		Tamamı Kiler GYO'ya ait	
	İzmir Seferihisar Turizm Tesis Arsası	İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Köyü, Galinos Mevkii 1 Pafta, 1356 parselde Arsa vafında	Toplam alanı 49.949 m ²
Tamamı Kiler GYO'ya ait			
Beylikdüzü E5 Yanı Konut Arsası	Arsa vafında	Toplam alanı, 6.371 m ²	7.980.000
		Kiler GYO Payı, %59,50	
		Kiler GYO Arsa Payı, 3.791 m ²	
Beylikdüzü Kavaklı Konut Arsası	İstanbul Beylikdüzü Kavaklı 344 ada 1 parsel Arsa vafında	Toplam alanı 736 m ²	485.000
		Tamamı Kiler GYO'ya ait	
Portföy Toplam			978.002.000

9 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapan Seri:VI, No:29 sayılı Tebliğ'in 28.07.2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulanmasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda" yer verilmesine karar verilmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır

Konsolide olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	15.213.878	9.999.679
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	340.750.647	334.681.013
İştirakler	625	625
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	-	-
Diğer Varlıklar	95.195.002	83.361.781
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	451.160.152	428.043.098
Finansal Borçlar	173.019.491	194.314,857
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Finansal Kiralama Borçları	1.004	1.106.678
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	266.850	24.191.785
Özkaynaklar	266.804.700	108.931.190
Diğer Kaynaklar	11.068.107	99.498.588
Toplam Kaynaklar	451.160.152	428.043.098

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	-	-
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	15.213.878	9.999.679
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	-	-
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	17.049.798	16.790.834
Yabancı İştirakler	-	-
İşletmeci Şirkete İştirak	625	625
Gayrinakdi Krediler	864.996	4.279.996
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Müküyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	-	-

Portföy Sınırlamaları

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	Asgari / Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Müküyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsanın İpotek Bedelleri	0%	0%	<10%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	76%	78%	>50%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	3%	0%	<50%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	0%	0%	<49%
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	4%	4%	<20%
İşletmeci Şirkete İştirak	0%	0%	<10%
Borçlanma Sınırı	65%	206%	<500%
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	3%	2%	<10%

10 FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

10.1 FİNANSAL TABLOLAR ESAS ALINARAK HESAPLANAN FİNANSAL DURUM , BORÇ ÖDEME DURUMLARI VE KARLILIK ORANLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR

FİNANSAL ORAN ANALİZLERİ	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmemiş (TL)	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmemiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
	31.12.2011	30.09.2011	30.06.2011	31.03.2011	31.12.2010
CARİ ORAN	1,68	1,74	1,72	1,20	1,12
Dönen Varlıklar	272.475.965	278.931.634	304.480.038	284.322.722	294.772.348
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	162.459.812	160.470.828	177.109.654	237.363.211	262.372.358
ASİT TEST ORANI	0,47	0,26	0,39	0,15	0,12
Toplam Dönen Varlıklar-Stoklar -Diğer Dönen Varlıklar	76.830.771	41.493.329	69.842.391	35.727.759	31.811.295
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	162.459.812	160.470.828	177.109.654	237.363.211	262.372.358
NAKİT ORANI	0,10	0,12	0,34	0,05	0,04
Hazır Değerler+Menkul Kıymetler	15.472.619	19.840.132	59.718.173	11.316.593	9.999.679
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	162.459.812	160.470.828	177.109.654	237.363.211	262.372.358
BORÇLANMA ORANI	0,69	0,74	0,84	2,50	2,93
Borç Toplamı	184.355.452	179.693.987	204.806.376	301.493.883	319.111.908
Özkaynaklar	266.804.700	242.960.540	244.137.961	120.611.059	108.931.190
K.V.BORÇLARIN TOPLAM BORÇLARA ORANI	0,88	0,89	0,86	0,79	0,82
Kısa Vadeli Borçlar	162.459.812	160.470.828	177.109.654	237.363.211	262.372.358
Borç Toplamı	184.355.452	179.693.987	204.806.376	301.493.883	319.111.908
KALDIRAÇ ORANI	0,41	0,43	0,46	0,71	0,75
Borç Toplamı	184.355.452	179.693.987	204.806.376	301.493.883	319.111.908
Aktif Toplamı	451.160.152	422.654.527	448.944.337	422.104.942	428.043.098
ÖZ KAYNAKLARIN AKTİF TOPLAMINA ORANI	0,59	0,57	0,54	0,29	0,25
Öz kaynaklar	266.804.700	242.960.540	244.137.961	120.611.059	108.931.190
Aktif Toplamı	451.160.152	422.654.527	448.944.337	422.104.942	428.043.098
ÖZKAYNAK KARLILIĞI	0,20	0,12	0,13	0,10	0,14
Net Kar	54.199.034	30.354.874	31.532.295	11.679.869	15.234.097
Özkaynaklar	266.804.700	242.960.540	244.137.961	120.611.059	108.931.190
TOPLAM AKTİF KARLILIĞI	0,12	0,07	0,07	0,03	0,04
Net Kar	54.199.034	30.354.874	31.532.295	11.679.869	15.234.097
Toplam Aktif	451.160.152	422.654.527	448.944.337	422.104.942	428.043.098

10.2 KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR

BİLANÇO (TL) (XI – 29 KONSOLİDE OLMAYAN)	DENETİMDEN GEÇMİŞ	DENETİMDEN GEÇMEMİŞ	SINIRLI İNCELEMEDEN GEÇMİŞ	DENETİMDEN GEÇMEMİŞ	DENETİMDEN GEÇMİŞ
	31.12.2011	30.09.2011	30.06.2011	31.03.2011	31.12.2010
V A R L I K L A R	0	0	0	0	0
DÖNEN VARLIKLAR	272,475,965	278,931,634	304,480,038	284,322,722	294,772,348
Nakit ve Benzerleri	15,213,878	19,840,132	58,757,233	11,316,593	9,999,679
Finansal Yatırımlar	258,741	0	960,940	0	0
Ticari Alacaklar	58,411,496	21,456,478	9,827,765	24,352,106	21,811,616
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	0	0	0	20,843,143	0
İlişkili Taraflardan Alacaklar	41,350,397	10,492,719	80,699	3,508,963	21,268,007
Diğer Alacaklar	17,061,099	10,963,759	9,747,066	0	543,609
Diğer Alacaklar	2,946,656	0	296,453	59,060	0
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	2,946,656	0	296,453	59,060	0
Stoklar	162,815,519	198,314,393	195,881,519	183,770,544	202,077,312
Canlı Varlıklar	0	0	0	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	32,829,675	39,320,631	38,756,128	64,824,419	60,883,741
(Ara Toplam)	0	0	0	0	0
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	0	0	0	0	0
DURAN VARLIKLAR	178,684,187	143,722,893	144,464,299	137,782,220	133,270,750
Ticari Alacaklar	0	0	0	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	0	0	0	0	0
Diğer Alacaklar	190,636	0	0	0	0
Finansal Yatırımlar	625	625	625	625	625
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	0	0	0	0	0
Canlı Varlıklar	0	0	0	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	177,935,128	143,228,224	143,916,601	137,177,971	132,603,701
Maddi Duran Varlıklar	554,650	491,779	545,762	599,096	658,485
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3,148	2,265	1,311	4,528	7,939
Şerefiye	0	0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	0	0	0	0	0
Diğer Duran Varlıklar	0	0	0	0	0
TOPLAM VARLIKLAR	451,160,152	422,654,527	448,944,337	422,104,942	428,043,098
K A Y N A K L A R	0	0	0	0	0
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	162,459,812	160,470,828	177,109,654	237,363,211	262,372,358
Finansal Borçlar	154,138,417	147,507,556	156,825,159	127,078,376	138,686,251
Diğer Finansal Yükümlülükler	0	0	0	0	0
Ticari Borçlar	3,330,728	2,525,817	2,233,615	3,883,249	5,461,494
İlişkili Taraflara Borçlar	156,743	136,608	0	670,325	638,981
Diğer Ticari Borçlar	3,173,985	2,389,209	2,233,615	3,212,924	4,822,513
Diğer Borçlar	514,541	441,727	191,182	54,642,280	25,441,533
İlişkili Taraflara Borçlar	266,850	212,989	4,570	54,448,038	24,191,785
Diğer Borçlar	247,691	228,738	186,612	194,242	1,249,748
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	0	0	0	0	0

Devlet Teşvik ve Yardımları	0	0	0	0	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	0	0	0	0	0
Borç Karşılıkları	0	0	0	0	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	4,476,126	9,995,728	17,859,698	51,759,306	92,983,080
Alınan Avanslar	4,476,126	9,513,767	15,088,358	47,600,306	80,034,413
Ertelenmiş Gelir	0	481,961	2,771,340	4,159,000	12,748,667
(Ara Toplam)	0	0	0	0	0
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişk	0	0	0	0	0
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	21,895,640	19,223,159	27,696,722	64,130,672	56,739,550
Finansal Borçlar	18,882,078	19,220,894	27,696,722	64,130,672	56,735,284
Diğer Finansal Yükümlülükler	0	0	0	0	0
Ticari Borçlar	0	0	0	0	0
Diğer Borçlar	0	0	0	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	0	0	0	0	0
Devlet Teşvik ve Yardımları	0	0	0	0	0
Borç Karşılıkları	3,000,000	0	0	0	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	13,562	22,265	0	0	4,226
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	0	0	0	0	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	0	0	0	0	0
Ö Z K A Y N A K L A R	266,804,700	242,960,540	244,137,961	120,611,059	108,931,190
ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR	266,804,700	242,960,540	244,137,961	120,611,059	108,931,190
Ödenmiş Sermaye	87,500,000	87,500,000	87,500,000	70,000,000	70,000,000
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	0	0	0	0	0
Hisse Senedi İhraç Pirimleri	86,174,476	86,174,476	86,174,476	0	0
Değer Artış Fonları	0	0	0	0	0
Yabancı Para Çevrim Farkları	0	0	0	0	0
Sermaye Yedekleri	40,336,735	40,336,735	40,336,735	40,336,735	40,336,735
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1,445,935	1,445,935	28,918,693	8,931,647	446,582
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	-2.851,480	-2.851,480	-30,324,238	-10,337,192	-17,086,224
Net Dönem Karı/Zararı	54,199,034	30,354,874	31,532,295	11,679,869	15,234,097
AZINLIK PAYLARI	0	0	0	0	0
TOPLAM KAYNAKLAR	451,160,152	422,654,527	448,944,337	422,104,942	428,043,098

GELİR TABLOSU (TL)	DENETİMDEN	DENETİMDEN	SINIRLI	DENETİMDEN	DENETİMDEN
	GEÇMİŞ	GEÇMEMİŞ	İNCELEMEDEN	GEÇMEMİŞ	GEÇMİŞ
	31.12.2011	30.09.2011	İNCELEMEDEN	31.03.2011	31.12.2010
	GEÇMİŞ	30.06.2011	GEÇMİŞ		
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	0	0	0	0	0
Satış Gelirleri	273,089,495	190,508,377	170,252,492	53,045,734	33,181,625
Satışların Maliyeti (-)	-175,830,219	-125,435,985	-116,872,471	-35,611,466	-27,290,647
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	0	0	0	0	0
Faiz	0	0	0	0	0
Ücret	0	0	0	0	0
Prim	0	0	0	0	0
Komisyon ve Diğer Gelirler	0	0	0	0	0
Faiz	0	0	0	0	0
Ücret	0	0	0	0	0
Prim	0	0	0	0	0
Komisyon ve Diğer Giderler (-)	0	0	0	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar (Zarar)	0	0	0	0	0
BRÜT KAR/ZARAR	97,259,276	65,072,392	53,380,021	17,434,268	5,890,978
Pazarlama	0	0	0	0	0
Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-2,339,054	-1,593,512	-530,976	-409,249	-1,776,914
Genel Yönetim Giderleri (-)	-11,591,266	-5,734,708	-4,906,330	-1,196,643	-2,533,702
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	0	0	0	0	0
Diğer Faaliyet Gelirleri	315,297	56,430	18,317	16,402	14,510,560
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	-248,937	-1,029,585	-999,517	-747,025	-4,317
FAALİYET KARI/ZARARI	83,395,316	56,771,017	46,961,515	15,097,753	16,086,605
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Za	0	0	0	0	0
Esas Faaliyet Dışı Finansal Gelirler	11,831,931	9,447,364	3,663,483	411,746	21,101,931
Esas Faaliyet Dışı Finansal Giderler (-)	-41,028,213	-35,863,507	-19,092,703	-3,829,630	-21,954,439
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	54,199,034	30,354,874	31,532,295	11,679,869	15,234,097
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri	0	0	0	0	0
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	0	0	0	0	0
- Ertelemiş Vergi Gelir/Gideri	0	0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	54,199,034	30,354,874	31,532,295	11,679,869	15,234,097
DURDURULAN FAALİYETLER	0	0	0	0	0
DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ SONRASI DÖNEM	0	0	0	0	0

KARI/ZARARI					
DÖNEM KARI/ZARARI	0	0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR:	0	0	0	0	0
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	0	0	0	0	0
Duran Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	0	0	0	0	0
Finansal Riskten Korunma Fonundaki Değişim	0	0	0	0	0
Yabancı Para Çevrim Farklarındaki Değişim	0	0	0	0	0
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıpla	0	0	0	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Ortaklıkların Diğer	0	0	0	0	0
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gel	0	0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)	0	0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	54,199,034	30,354,874	31,532,295	11,679,869	15,234,097