

kilerG YO

K LER GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

K LER GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

*01.01.2014-31.03.2014
Y NET M KURULU FAAL YET RAPORU*

1	İÇİNDEKİLER	
2	VİZYON, MİSYON	2
3	RAPORUN DÖNEMİ	2
4	ORTAKLIĞIN ÜNVANI	2
5	ŞİRKET PROFİLİ	2
5.1	SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	3
5.2	DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ	3
5.3	YÖNETİM KURULU	3
5.4	DENETİM KOMİTESİ	3
5.5	ÜST YÖNETİM KADROSU	4
6	EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER	4
6.1	TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ	4
6.2	GYO PİYASA DEĞERLERİ	5
7	FAALİYETLERE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME	5
7.1	İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ	5
7.2	MEVCUT PORTFÖYÜN ÇEŞİTLİLİĞİ	6
7.3	YENİ GELİŞTİRME FIRSATLARINI BELİRLEME VE ELDE ETME KABİLİYETİ	6
7.4	DENEYİMLİ YÖNETİM KADROSU	7
7.5	PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ	7
8	KİLER GYO A.Ş. PORTFÖY BİLGİLERİ	10
9	PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER	13
10	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	14
11	PORTFÖYÜMÜZ	14
12	PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ	15
12.1	İSTANBUL SAPPHIRE KONUT VE AVM PROJESİ	15
12.2	ZONGULDAK AVM VE OFİS PROJESİ	16
12.3	ESENYURT LOJİSTİK MERKEZİ	16
12.4	ANKARA DIŞKAPI MAĞAZA	17
12.5	BEYLİKDÜZÜ YAKUPLU'DA 5 ADET ARSA	18
12.6	İZMİR SEFERİHİSAR TURİZM İMARLI ARSA	19
12.7	BEYLİKDÜZÜ E5 YANI ARSA	20
12.8	BEYLİKDÜZÜ KAVAKLI ARSA	21
13	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	22
14	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	35
15	FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLERFİNANSAL TABLOLAR ESAS ALINARAK HESAPLANAN FİNANSAL DURUM, BORÇ ÖDEME DURUMLARI VE KARLILIK ORANLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR	36

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

01.01.2014-31.03.2014

4 ORTAKLIĞIN ÜNVANI

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 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 ; info@kilergyo.com
Web	www.kilergyo.com

5.1 SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Kiler Holding A.Ş.	A	9.000.000,00	7,26
Kiler Holding A.Ş.	B	71.794.842,98	57,90
Nahit Kiler	B	141.714,34	0,11
Ümit Kiler	B	141.714,34	0,11
Vahit Kiler	B	141.714,34	0,11
Cihat Bilge Denge	B	7,00	0,00
Namık Bahri Uğraş	B	7,00	0,00
Halka Açık Kısım	B	42.780.000,00	34,50
Toplam		124.000.000,00	100,00

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 adaylar arasından Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir.

5.2 DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Yoktur.

5.3 YÖNETİM KURULU

6 üyeden oluşan Şirketimiz Yönetim Kurulu aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi
Nahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkanı
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Kiler Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Temsilen Yunus Nacar)
Rasim Kaan Aytoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi
Cihat Bilge Denge	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Sami Çoban(*)	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

(*) 22.04.2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimizden Namık Bahri Uğraş'ın istifası kabul edilmiş olup, yerine şirket ana Sözleşmesi'nin 14. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği kapsamında, Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından düzenlenen Değerlendirme Raporu ve mevzuat gereği Bağımsızlık Beyanı da göz önünde bulundurularak aday gösterilen Sami Çoban'ın ilk Genel Kurul'da Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere TTK'nın 363. Maddesi uyarınca Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmasına ve Denetim Komitesi üyeliği görevine seçilmesine karar verilmiştir.

5.4 DENETİM KOMİTESİ

Şirketimizin Denetim Komitesi 08.03.2011 tarih 36 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuş olup 2 üyeden oluşmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi
Cihat Bilge Denge	Denetim Komitesi Üyesi
Sami Çoban	Denetim Komitesi Üyesi

5.5 ÜST YÖNETİM KADROSU

Görevi	Adı Soyadı	Mesleği
Genel Müdür	Tarık Gürdil	İnşaat Mühendisi
Mali İşler Koordinatörü	Murat Altay	S.M.Mali Müşavir
Satış ve Pazarlama Direktörü	Yasemin Seher Çamlıbel	Mimar
Proje Tasarım Koordinatörü	Murat Kısaalioglu	Mimar
İş Geliştirme Müdürü	Fatih Koca	Şehir Plancısı

6 EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER

Birkaç yıldır süren aşırı zayıflıkların ardından nihayet yüksek gelirli ülkeler ekonomik krizi atlattıyor görünmektedir. Geçtiğimiz yıl % 2,4 seviyesinden, 2014'te %3.2, 2015'te %3.4 ve 2016'da %3.5 olmak üzere küresel ekonomik büyümenin hızlanması beklenmektedir. 2013'ün yarısından bu yana gelişmekte olan ülkelerin ekonomik aktivitesinde yüksek gelirli talebin güçlenmesi gibi pozitif gelişmeler yaşanmıştır fakat daha sıkı küresel mali koşullar, sermaye akımlarının azalması ve ABD'de parasal genişlemede kademeli geri çekilme beklentileri bu gelişmeleri kısmen dengelemiştir. Genel olarak gelişmekte olan ülkelerdeki büyüme oranları 2013'teki %4.8 seviyesinden ılımlı bir sıçrama göstererek 2014'te %5.3, 2015'te %5.5 ve 2016'da % 5.7 seviyesine yükselmesi beklenmektedir.

Türkiye ekonomisi 2013 yılında beklentilerin üzerinde %4 büyüme gerçekleştirdi. Dünya Bankasının tahminlerine göre Türkiye ekonomisi, 2014 yılında yüzde 4,5 2015 yılında da yüzde 4,7 olacağını öngörmektedir. TÜİK'in açıkladığı verilere göre Mart ayında tüketici güven endeksi bir önceki aya göre 2,5 puan artarak ve bu artışı tüm alt kalemlerde göstererek 72,7 seviyesinde gerçekleşti. Aralık 2013 döneminde işsizlik oranı geçtiğimiz yılın aynı ayına göre 0,1 puan düşerek %10 seviyesinde gerçekleşti. Yurt içi talepteki yavaşlamanın dış ticaret verileri üzerinde etkileri görülmeye başlaması ile birlikte 2014 yılının ilk ayında cari açık bir önceki yılın aynı ayına göre %16 oranında daralarak 4,9 milyar USD düzeyine gerilemiştir.

Kaynak: Gümrük Ve Ticaret Bakanlığı, TÜİK

6.1 TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

İnşaat Sektörü Ciro ve Üretim Endeksi

İnşaat sektöründe 2013 yılı dördüncü çeyreğinde mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi %5,4 azalış ile 123,8 olarak düşüş göstermiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış üretim endeksi ise %1,2 azalış ile 121,3 seviyesine gerilemiştir.

İnşaat sektörü güven endeksi

Türkiye inşaat sektörü güven endeksi Mart ayında bir önceki yılın Aralık ayına göre 73,3 seviyesinden 84,5 seviyesine yükselerek %15,25 artış göstermiştir.

Yapı ruhsatları ve kullanım izin belgeleri

Yapı ruhsatları yüzölçümü bazında 2013 yılında önceki yıla göre 15.254.929 metrekare artış göstererek 168.207.842 metrekare seviyesine yükselmiştir.

Yapı kullanım izin belgeleri ise yüzölçümü bazında 2013 yılında bir önceki yıla göre 29.386.497 metrekare artış ile 133.264.078 seviyesine yükselmiştir.

Kaynak: TÜİK

Konut Satış İstatistikleri

Türkiye genelinde 2014 yılı ilk iki ayında yılında 170.236 konut satış sonucu el değiştirdi

Konut satışlarında İstanbul 34.610 konut satışı ile en yüksek paya (%20,33) sahip oldu. İstanbul'u 19.527 konut satışı (%11,47) ile Ankara, 10.428 konut satışı (%6,13) ile İzmir izledi. Aynı dönemde en az satış ise 3 konut ile Hakkari'de gerçekleşti. Konut satışının en düşük olduğu diğer iller ve satış sayıları sırasıyla 24 konut ile Ardahan ve 46 konut ile Bayburt oldu.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

Bina inşaat maliyetleri 2013 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,2 artışla 184,5 olarak gerçekleşti. Yıllık ortama ise 180,01 olarak gerçekleşti.

Konut Satış İstatistikleri Kaynak: TÜİK

GYO PİYASA DEĞERLERİ

2013 yılı itibarıyla sektörde yer alan şirket sayısı 29'u halka açık, 3'ü faaliyet izni almış olmak üzere 32'ye yükselmiştir. 2014 birinci çeyrek itibarı ile BIST GYO Endeksi 2013 yıl sonuna göre yüzde %11,72 artışla 34.258,28 seviyesine yükselmiştir.

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 içeriğinin 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 kiralanmasına kadar konut ve ticari gayrimenkul geliştirme projelerinin tüm gamında faaliyette bulunması nedeniyle Şirket, değer zincirinin bütün yanlarını kontrol edebilme imkânına sahiptir. Bu durum Şirket'in, izinlerin alınmasından bölgesel analizler ile fizibilitelere ve demografik değişimlere kadar sürekli değişim gösteren koşullara uyacak şekilde modifiye edilen erken safha planlama ve geliştirme sürecinin esasını teşkil eden bir arsa bankasını idame ettirebilmesine imkân sağlamaktadır.

7.4 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 kadrolarının 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.

7.5 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.



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.

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.

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.

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.

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.

İNŞAAT PROJESİ YÖNETİMİ

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

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.

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.

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 kiralardan tahsili yer almaktadır.

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 KİLER GYO A.Ş. PORTFÖY BİLGİLERİ

☐ Tamamlanan Projeler	☐ Devam Eden Projeler	☐ Planlanan Projeler	☐ İştirakler
☐ İstanbul Sapphire	☐ Zonguldak AVM	☐ İzmir Seferihisar Turistik Tesisi	☐ Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. (Kütahya Sera AVM)
☐ Çınarevler	☐ Referans Bakırköy	☐ Beylikdüzü Konut Projesi	☐ Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.
☐ Esenyurt Lojistik Merkezi		☐ Yakuplu Konut Projesi	
☐ Ankara Dışkapı Mağaza			

İSTANBUL SAPPHİRE RESIDENCE VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

İstanbul Sapphire 261 metre anten yüksekliği ile Avrupa'nın (Moskova ve Londra haric) 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 Bakanlığında Turizm Belgesi alan Seyir Terası 236 metre yükseklikten yerli ve yabancı misafirlerine muhteşem İstanbul manzarası sunmakta ve İstanbul'da ilk, Türkiye'de en yüksek seyir terası olma özelliği taşımaktadır. Alışveriş merkezi toplamda 6 kata yayılmış olup, 3. bodrum katta metro bağlantısı yer almaktadır.

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

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 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 bolumden oluşmaktadır. İdari bina Zemin+6 kattan oluşmaktadır. Lojistik bina ise Zemin+2 kattan oluşmaktadır. Lojistik binanın 2008 yılından bu yana % 100 doluluk oranı ile düzenli kira geliri olup, doluluk oranı 2013 yılında %68,40'a inmiş, boş alanların kiralama faaliyetlerine devam edilmektedir. Ofis binasının tamamı ve Lojistik binanın 1 katı 2009 yılında satılmıştır.

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.

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 projenin 2014 yılında tamamlanması hedeflenmiştir. 17.09.2013 tarihinde proje için revize ruhsat alınmış olup, proje inşaat alanı 58.070 m2, brut konut satılabilir alan 35.545,18 m2'dir. Toplam 257 adet Konut ve 73 adet ticari ünitelerden oluşan projede kapalı otopark, yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, fitnes, sauna, kreş gibi sosyal tesis alanları da yer alacaktır.

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 6.580m² arsa

üzerinde, 47.757 m² kapalı alan için düzenlenmiş 12.04.2010 tarihli onaylı mimari projesine göre; proje kapsamında 17.500m² kiralanabilir alanlı AVM ile 6850 m² satılır alana sahip 86 ünitelerden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. İnşaat tamamlandığında bölgedeki 2. AVM olma özelliğini taşıyacaktır. 69 adet mağaza, 4 anchor, 5 sinema salonu, 1 teknomarket, 1 süpermarket, 13 kafeterya& restoran ile kapalı çocuk eğlence merkezinin bulunduğu proje, artık ihtiyaca cevap vermeyen mevcut ticari dokudan farklı olarak, modern yaşamın imkânlarını sunan konforlu alışveriş ayrıcalığını şehir merkezine getirecektir. 2013 yılında inşasına başlanan projenin 2015 yılında tamamlanması planlanmaktadır. Hafriyat ve iksa çalışmaları devam etmektedir.

İZMİR SEFERİHİSAR TURİSTİK TESİSİ

Seferihisar, Cittaslow Kentler Birliği'ne 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.

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 sıfır 400 m. cephesi vardır. Bölge İzmir-Seferihisar-Doğanbey adı altında Turizm Bakanlığınca Termal Turizm Merkezi ilan edilmiştir. Arsa vasıflı gayrimenkul, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı koyunda yer almakta olup tamamı Şirket'e aittir. Proje 36.000 m² inşaat alanine sahip 400 odalı turistik tesis şeklinde planlanmıştır. Proje yatırım ve geliştirme çalışmaları devam etmektedir. 2014 yılı sonunda proje çalışmalarının başlaması planlanmıştır.

BEYLİKDÜZÜ E-5 YANI KONUT PROJESİ

Metro ve metrobüs hattına yakın olan proje, İstanbul'un en önemli sorunlarından biri olan ulaşımda önemli kolaylık sağladığı için, hem kullanıcılar hem de yatırımcılar tarafından tercih edilebilecektir. E-5 kenarında, metro ve metrobüs güzergahında yer alan proje alanı, konumu itibarıyla değerli bir bölgede yer almaktadır. Projede konut ve ticari üniteler yer alacaktır. Arsaya ait plan tadilat çalışmaları devam etmekte olup, projenin yapımına 2015 yılında başlaması planlanmaktadır.

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 2015 yılında başlanması planlanmaktadır. Arsaya ait imar planı çalışmaları devam etmektedir. 2017 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

REFERANS BAŞAKŞEHİR PROJESİ

Kiler Alışveriş Hizmetleri A.Ş.'ye ait arsa üzerinde geliştirilecek olan proje, konut ve ticari ünitelerden oluşacaktır. Sosyal tesis ve kapalı otoparkı olan Referans Başakşehir Projesi, Başakşehir'in merkezinde konumlanacaktır. Kat bahçeli 16 katlı bir bloktan oluşan projenin zemin katında Kiler market ve ticari üniteler yer alacaktır.

Referans Başakşehir, Kiler Alışveriş Hizmetleri A.Ş.'nin aktifinde kayıtlı arsa üzerinde geliştirilecektir. Konut-ticari alan konseptine sahip proje için Kiler GYO ile Kiler Alışveriş Hizmetleri A.Ş. arasında 24.05.2012 tarihinde Kat Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. Referans Başakşehir Projesi sözleşme şartları çerçevesinde Kiler Alışveriş Hizmetleri A.Ş. ile Kiler GYO arasında paylaşılacaktır. Arsaya ait imar planı 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 AVM %92 doluluk seviyesine ulaşmıştır.

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

9 PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER

Kiralanın Gayrimenkul	Kullanım Amacı	Kiraya Verilen	Kira Süresi	Yıllık Kira
Ankara Dış Kapı Mağaza	Mağaza	Kiler Ankara Mağ. San. Tic. A.Ş.	5 Yıl	85.050 TL+%4,00Aylık Ciro
Esenyurt Lojistik Merkezi*	Lojistik Depo	Kiler Alışveriş Org. Dağ. Nak. Tic AŞ	1 Yıl	361.560 USD
Esenyurt Lojistik Merkezi	Lojistik Depo	Kiler Alışveriş Org. Dağ. Nak. Tic AŞ	5 Yıl	1.430.136 USD
Esenyurt Lojistik Merkezi	Lojistik Depo	Mira Taş. Hizm. İnş. San. Tic Ltd Şti	5 Yıl	473.767.20 USD
İstanbul Sapphire Avm	İş Yeri	Safir Çarşı Hizmetleri A.Ş.	1 Yıl	3.600 TL
İstanbul Sapphire Avm	Mağaza	Muhtelif	5 Yıl (ortalama)	3.660.000 EUR (Ortalama)
Kütahya Sera AVM	Mağaza	Muhtelif	5 Yıl	6.692.368 USD (Ortalama)

(*)Kiler Alışveriş Org. Dağ. Nak. Tic. A.Ş.'nin kira sözleşmesi 05.08.2013 tarihinde sona ermiş olup, sözleşmede yer alan "Kira dönemi sonunda taraflar sözleşmeyi yenilemediklerini diğerine bildirmediğe kira sözleşmesi bir yıllık sürelerde yenilenmiş sayılır" hükmüne dayanarak uzatılmıştır.

10 HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER



31 ARALIK 2013–31 MART 2014 tarihleri arası hisse senedi performansı(Kaynak: BİGPARA)

11 PORTFÖYÜMÜZ

Varlıklar	Yer ve Özellikler	Ekspertiz Değeri-TL
Gayrimenkul Projeleri		675.571.139
Gayrimenkul Projeleri	İstanbul Sapphire Konut ve AVM Projesi	649.381.139
	Zonguldak AVM ve Ofis Projesi	26.190.000
Binalar		88.095.000
Binalar	Esenyurt Lojistik Merkezi	81.850.000
	Ankara Altındağ Mağaza	6.245.000
Arsalar ve Araziler Toplam		89.413.000
Arsalar ve Araziler	Beylikdüzü Yakuplu Arazisi	61.030.000

	İzmir Seferihisar Turizm Tesis Arsası	İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Köyü, Galinos Mevkii 1 Pafta, 1356 parselde Arsa vasfında Toplam 49.949 m ² Tamamı Kiler GYO'ya ait	16.233.000
	Beylikdüzü E5 Yanı Konut Arsası	Arsa vasfında Toplam alanı, 6.371 m ² Kiler GYO Payı, %59,50 Kiler GYO Arsa Payı, 3.791 m ²	11.430.000
	Beylikdüzü Kavaklı Konut Arsası	İstanbul Beylikdüzü Kavaklı 344 ada 1 parsel Arsa vasfında Toplam alanı 736 m ² Tamamı Kiler GYO'ya ait	720.000
İştirakler Toplamı			70.249.842
İştirakler	Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Kütahya Sera AVM, Şeker Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş. aktifinde yer almakta olup, Kiler Gyo A.Ş.'nin %50 iştiraki bulunmaktadır. Brüt inşaat alanı 196.953 m2, Brüt kiralanabilir alan 37.501 m2'dir.	70.249.217
	Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	İstanbul Sapphire Alışveriş Merkezinin işletilmesi amacıyla kurulmuş olup, Kiler Gyo A.Ş.'nin %2,5 iştiraki bulunmaktadır.	625
Portföy Toplamı			923.328.981

12 PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ

12.1 İSTANBUL SAPPHIRE KONUT VE AVM PROJESİ

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	SAPPHIRE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE REZİDANS'TA 331 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Büyükdere Caddesi, Sapphire AVM ve Rezidans, 4. Levent-Şişli İstanbul	
İl	İstanbul	
İlçe	Şişli	
Mahalle	Mecidiyeköy	
Pafta	304	
Ada	1947	
Parsel	91	
Yüzölçümü	11.602,48	
Gayrimenkulün Kullanımı	Rezidans ve Alışveriş Merkezi	
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazlar, 31.12.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, "Kağıthane 3. Etap Uygulama" kapsamında, "Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. Taşınmazların yapılaşma koşulları için, 08.09.1995 tarihli, 1/1000 ölçekli, "Büyükdere Caddesi Güzergahı Uygulama İmar Planı" şartları geçerli olup; TAKS=0,25-0,35 E=2,50 İnşaat Nizamı: Blok Nizam'dır.	
Rapor Tarihi	31.12.2013	
Rapor Kapsamı	Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 91 parsel no'lu, "Betonarme Bina" vasıflı, 11.602,48 m2 yüzölçümüne sahip ana gayrimenkul üzerinde yer alan "Sapphire AVM ve Rezidans" projesi kapsamında yer almakta olan toplam 314 adet bağımsız bölümdür.	
31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE	TL	USD
TAŞINMAZLARIN GİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	659.090.000	308.800.000

12.2 ZONGULDAK AVM VE OFİS PROJESİ

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	ZONGULDAK AVM VE OFİS PROJESİ	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Merkez İlçesi, Üzülmüş Caddesi, 309 Ada, 1 No'lu Parsel -Merkez / Zonguldak	
İl	Zonguldak	
İlçe	Merkez	
Mahalle	Mithatpaşa	
Pafta		
Ada	309	
Parsel	1	
Yüzölçümü	6.580,00	
Gayrimenkulün Kullanımı	Boş Durumda Arsa	
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmaz 08.06.2007 onay tarihli "I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. 'Ticaret' lejanında Emsal:5,00 Hmax=49,50 m.'dir	
Rapor Tarihi	31.12.2013	
Rapor Kapsamı	Değerleme Konusu taşınmaz Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, Üzülmüş Caddesi mevkii, 92 Ada, 53 Parsel No'lu, "Arsa" vasıflı ½ hisse ile "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ve ½ hisse ile "Kadir CANER" Mülkiyetinde olan gayrimenkul üzerinde geliştirilmesi planlanan alışveriş merkezi projesidir.	
31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE	TL	USD
TAŞINMAZLARIN GİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE	26.190.000	12.270.000
DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)		

12.3 ESENYURT LOJİSTİK MERKEZİ

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	ESENYURT DEPOLAMA TESİSİ VE YÖNETİM BİNASI	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Namık Kemal Mahallesi Kiler Caddesi No:96 Haramidere / Esenyurt	
İl	İstanbul	
İlçe	Esenyurt	
Mahalle	Namık Kemal	
Pafta		
Ada	347	
Parsel	10	
Yüzölçümü	44.448,79	
Gayrimenkulün Kullanımı	B.A.K. İşyeri ve Arsası	
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlandığı ana gayrimenkul 15.10.2010 onay tarihli "Esenyurt 4. Etap 1/100 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamından kalmakta olup yapılaşma şekilleri; "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" Emsal: 1,50	
Rapor Tarihi	31.12.2013	
Rapor Kapsamı	Değerleme raporu aşağıda listelenen gayrimenkullerin 31.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Bu rapor Sermaye Piyasası mevzuat hükümlerine göre hazırlanmıştır	
	Bağımsız Bölüm No	Alanı
	1	971
	2	17.640,38
	3	86,24
	4	86,24
	5	86,24
	6	86,24
	7	86,24
	16	22.303
	Kat Niteliği	
	2. Bodrum Kat Depo	
	2. Bodrum Kat Depo	
	2. Bodrum Kat Depo	
	2. Bodrum Kat Depo	
	2. Bodrum Kat Depo	
	2. Bodrum Kat Depo	
	2. Bodrum Kat Depo	
	Zemin Ara Katlı Depo	
31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE	TL	USD
TAŞINMAZLARIN GİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE	81.850.000	38.350.000
DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)		

12.4 ANKARA DIŞKAPI MAĞAZA

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	ANKARA DIŞKAPI 7 ADET TİCARİ KULLANIMLI BAĞIMSIZ BİLİM	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Fehmi Yağcılar Mahallesi, Açık Sokak, No:31, Altındağ / ANKARA	
İl	Ankara	
İlçe	Altındağ	
Mahalle	Fehmi Yağcılar	
Pafta		
Ada	4275	
Parsel	1	
Yüzölçümü	3.093,00	
Gayrimenkulün Kullanımı	Betonarme İşyeri ve Arsası	
İmar Durumu	Değerleme konusu ana taşınmaz, Altındağ Belediyesi tarafından yapılmış olan 1/100 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "Belediye ve Sağlık Tesisi, Ticaret ve Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" içerisinde kalmakta olup, yapılaşma koşulları; 5 kat izinli, Hmax:15,50 Çekme mesafeleri:5,00 m olarak belirlenmiştir	
Rapor Tarihi	31.12.2013	
Rapor Kapsamı	Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mahallesi, 4275 Ada, 1 Parsel no'lu "8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" vasıflı, 3.093,00 m ² yüzölçümlü tam hisse ile "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ő." mülkiyetindeki bodrum kat, 1192/6186 arsa paylı 1 no'lu Hipermarket"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 2 nolu "Dükkan"; bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 3 no'lu "Dükkan"; 1. ve 2. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 4 no'lu "Depo'lu dükkan"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 5 no'lu "Dükkan"; 3. bodrum kat, 40/6186 arsa paylı 134 no'lu "Ticari Depo"; 3. bodrum kat 16/6186 arsa paylı 135 no'lu "Ticari Depo" vasıflı gayrimenkullerdir.	
31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE	TL	USD
TAŞINMAZLARIN GİLER GYO A.ő. HİSSESİNE	6.245.000	2.926.000
DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)		

12.5 BEYLİKDÜZÜ YAKUPLU'DA 5 ADET ARSA

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	BEYLİKDÜZÜ YAKUPLU 5 ADET ARSA				
Gayrimenkulün Açık Adresi	481 Ada-1 Parsel, 482-1 Parsel, 483 Ada-1 Parsel, 484 Ada-1 Parsel, 485 Ada-1 Parsel Yakuplu / Beylikdüzü / İSTANBUL				
İl	İstanbul				
İlçe	Beylikdüzü				
Köyü	Yakuplu				
Pafta					
Ada	481,482,483,484,485				
Parsel	1,1,1,1,1				
Yüzölçümü					
Gayrimenkulün Kullanımı	Tarla				
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmaz, Konut, Park, Yol, Sağlık ve Dini tesis alanında kalmakla birlikte taşınmazların 18. madde uygulaması kapsamındadır. Arazi toplulaştırma sınırı içerisinde yer alan parsellerin; birleştirilmesi ve toplu konut uygulaması ile yapılması önerilmiştir. Bunun cazip hale gelmesi içi her koşul için farklı yapı emsalleri önerilmiştir. Toplulaştırma sınırı içerisinde yer alan konut fonksiyonu olan alanlarda, belirtilen yapı düzenleri parsellerin tevhit işlemlerinin gerçekleştirilmesi ve ada bazında yapılması için geçerlidir. Toplu konut uygulaması içerisinde yapılacak konut parsellerinde, minimum 2ha'lık imar parselleri ve ve yapı adalarının oluşturulması koşulu ile yapılacak parsellerde hmax:30.50m.(plan tadilatı ile 30.50m yükseklik 40.50m çıkarıldı) yapı emsali %55 arttırılacaktır. Münferit yapılacak parseller hmax değimemek koşulu ile toplulaştırma işlemi ile oluşacak yapı emsalinden %55 azaltılacaktır. Arazi toplulaştırmalarda yol, yeşil alan, sosyal donatı alanı vb. alanların planda ayrılan m2'lerinin korunması koşulu ile yer değişikliğinin yapılması ve toplu konut uygulaması vaziyet planındaki kitle oturumları gibi konularda Beylikdüzü Belediyesi yetkilidir. Buna göre; parsellerin alanı 2 ha geçtiği ve arazi toplulaştırması içerisinde kaldığı için; E=2,48 h=40,50 metredir				
Rapor Tarihi	31.12.2013				
Rapor Kapsamı	Değerleme raporu aşağıda listelenen gayrimenkullerin 31.12.2012 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla gayrimenkul değerleme raporudur. Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.				
İli	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü
Mahallesi	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu
Mevki	Çukurbosna Yolu	Bitlitepe	Bitlitepe	Çukurbosna Yolu	Çukurbosna Yolu
Pafta No	G21A04A2D	2	2	G21A04A2D	G21A04A2D
Ada No	481	482	483	484	485
Parsel No	1	1	1	1	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Yüzölçümü	15.481,80 m2	16.158,89 m2	5.713,27 m2	4.463,97 m2	11.247,98 m2
Maliği / Hissesi	Kiler GYO A.Ş./TAM	Kiler GYO A.Ş./TAM	Kiler GYO A.Ş./TAM	Kiler GYO A.Ş./TAM	Kiler GYO A.Ş./TAM
31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN GİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL		USD		
	61.030.000		28.950.000		

12.6 İZMİR SEFERİHİSAR TURİZM İMARLI ARSA

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İZMİR SEFERİHİSAR TURİZM TESİS İMARLI ARSA	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Yunus Emre Caddesi, 1356 parsel, Doğanbey - Payamlı, Seferihisar / İZMİR	
İl	İzmir	
İlçe	Seferihisar	
Mahalle		
Pafta	1	
Ada		
Parsel	1356	
Yüzölçümü	49.949,00	
Gayrimenkulün Kullanımı	Arsa	
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmaz, 23.06.2011 tarih, 4957 / 2634 sayılı, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından onaylı, 1/25000 ölçekli, İzmir-Seferihisar-Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tercihli Kullanım Alanı" lejandında kalmaktadır.	
Rapor Tarihi	31.12.2013	
Rapor Kapsamı	Değerleme raporu, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı köyü, Galinos Mevki, 1 pafta 1356 parsel no'lu 49.949 m2 arsa alanına sahip, tapuda "Arsa" vasıflı gayrimenkul, 31.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlem rapordur. Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.	
31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE	TL	USD
TAŞINMAZLARIN GİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	16.233.000	7.606.000

12.7 BEYLİKDÜZÜ E5 YANI ARSA

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	BEYLİKDÜZÜ E5 KENARI 2 ADET ARSA	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Cumhuriyet Mahallesi, Derviş Eroğlu Caddesi, 184 Ada 1 No'lu ve 183 Ada 1 No'lu Parseller	
	Beylikdüzü / İSTANBUL	
İl	İstanbul	
İlçe	Beylikdüzü	
Mahalle		
Pafta	F21	
Ada	183,184	
Parsel	1,1	
Yüzölçümü	6.371,40	
Gayrimenkulün Kullanımı	Arsa	
İmar Durumu	183 Ada 1 Parsel bir kısmı "Konut Alanı", bir kısmı "İmar Yolu" olarak belirlenmiştir. Tarafımızca yapılan Konut alanında kalan kısım için; Emsal:2, Hmax:27,50 metre olarak belirlenmiştir. 184 Ada 1 Parsel bir kısmı "Konut Alanı", bir kısmı "Belediye Hizmet Alanı" alanı olarak belirlenmiştir. Konut alanında kalan kısım için; Emsal:2, Hmax:27,50 metre olarak belirlenmiştir.	
Rapor Tarihi	31.12.2013	
Rapor Kapsamı	Değerleme raporu aşağıda milkiyet ve tapu bilgileri verilen taşınmazların 31.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.	
İli	İstanbul	
İlçesi	Beylikdüzü	
Köyü	Kavaklı	
Mevkii	Ada Çiftliği	
Pafta No	F21	F21
Ada No	183	184
Parsel No	1	1
Niteliği	Arsa	Arsa
Arsa Yüzölçümü (m2)	2.093,00	4.278,40
Maliği / Hissesi	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (119/200)	
	Bizimkent Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (11/40)	Bizimkent Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (11/40)
	Beytaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (13/100)	Beytaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (7/200)
		İsmail Gürsel ÖZKAN (19/200)
31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE	TL	USD
TAŞINMAZLARIN GİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	11.430.000	5.355.000

12.8 BEYLİKDÜZÜ KAVAKLI ARSA

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	BEYLİKDÜZÜ KAVAKLI 1 ADET ARSA	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Kavaklı Mahallesi, Sokullu Caddesi, 242DNIID pafta, 344 Ada, 1 No'lu parsel, Beylikdüzü / İSTANBUL	
İl	İstanbul	
İlçe	Beylikdüzü	
Mahalle		
Pafta	242DNIID	
Ada	344	
Parsel	1	
Yüzölçümü	736,39	
Gayrimenkulün Kullanımı	Arsa	
İmar Durumu	Değerleme konusu 344 ada 1 No'lu Parsel; 21.01.2007 onay tarihli, 1/1000 ölçekli "Beylikdüzü Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup, taşınmazın bulunduğu bölge 02.07.2012 tarihinde toplulaştırma alanına alınmıştır. Yapılaşma koşulları; "Konut Alanı" lejandında kalmaktadır. Emsal:1,60'dır. Hmax:15,50m'dir	
Rapor Tarihi	31.12.2013	
Rapor Kapsamı	Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, Çukurbosna mevkii, 242DNIID Pafta, 344 Ada, 1 Parsel No'lu, 736,92 m2 yüzölçüme sahip, "Arsa" niteliğindeki, "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetindeki gayrimenkulün 31.12.2013 tarihi piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.	
31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE	TL	USD
TAŞINMAZLARIN GİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	720.000	340.000

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.

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerine (“İlkeler”) uyuma verdiği öneme istinaden 30.12.2011 tarihinde yürürlüğe giren “Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ” uyarınca şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun B.02.6.SPK.0.15-325.06.366-4862 sayılı ve Gümrük Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü’nün 08.05.2012 tarih 3408 sayılı onayı ile Şirket Ana Sözleşmesi’ni tadil ederek ilkelere uygun hale getirmiştir. Ana sözleşmemizin ilgili maddelerinin tadili 19.06.2012 tarihli 8093 sayılı TTSG’nde 13.06.2012 tarihinde tescil edilmiştir.

Sermaye Piyasası mevzuatına ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum çerçevesinde Şirketimiz bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur.

Bu kapsamda; Kiler GYO’nun, 1 Ocak - 31 Mart 2014 faaliyet dönemi itibariyle, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilkeler baz alınarak hazırlanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu” aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır.

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna Yönetim Kurulu Faaliyet raporumuz ve şirketimizin kurumsal internet sitesi (www.kilergyo.com.tr)’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. Pay sahiplerimiz söz konusu bölüme 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
Sedat Yıldız Bölüm Yöneticisi	Namık Kemal Mh. Kiler Cd. No.96 Kat.3 Esenyurt İstanbul	0212 456 15 00	0 212 428 09 94	yi@kilergyo.com

Esengül Özsoy Bölüm Üyesi	Namık Kemal Mh. Kiler Cd. No.96 Kat.3 Esenyurt İstanbul	0212 456 15 00	0 212 428 09 94	yi@kilergyo.com
------------------------------	--	----------------	-----------------	-----------------

Pay sahiplerinden dönem içinde şirketimize yapılmış cevaplanmamış yazılı başvuru bulunmamaktadır. 2013 yılında telefon ile 241 yatırımcı görüşmesi yapılmış, 104 yerli yatırımcının sorularına e-posta ile cevap verilmiş olup sorular ağırlıklı olarak hisse performansı, projelerin değerlendirilmesi, bedelsiz sermaye artırımları, genel kurul tarihi ve gündemi, temettü, hisse geri alımı, portföy değeri ile ilgili olmuştur.

Pay sahiplerinden gelen dilek, şikayet ve öneriler üst yönetime de iletilmiştir.

Yabancı yatırımcılarla birebir görüşmeler yapılmıştır. Şirket gayrimenkul portföyü, kiracı mağaza sayısı, kiralanabilir alanlar, yıl içinde geliştirilen projelerin ilerleme durumları, satış hedefleri vb. konular görüşülmüştür.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirketimizin çıkarılmış sermayesinin 70.000.000 TL'den 87.500.000 TL'ye artırılması nedeniyle, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanarak 17.500.000 TL nominal değerli B grubu paylar ile 12,687,500 TL nominal değerli B Grubu paylar ortak satışı yoluyla, 13-14-15 Nisan 2011 tarihlerinde talep toplanması suretiyle, halka arz edilmiş ve Şirketimiz hisseleri 20 Nisan 2011 itibarıyla de İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Kurumsal Ürünler Pazarında işlem görmeye başlamıştır.

Söz konusu süreçte, pay sahiplerinden gelen bilgi talepleri Sermaye piyasası mevzuatı ve İMKB mevzuatı çerçevesinde cevaplandırılmıştır. Bilgi talepleri öncelikle SPK'nın Seri: VIII No:54, "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde değerlendirilmektedir. Sorulara mümkün olan en kısa zamanda cevap verilmesi bir kritik performans göstergesi olarak tespit edilmiştir. Şirketimiz ana sözleşmesinde özel denetçi atanması talebi düzenlenmemiştir.

4. Genel Kurul Bilgileri

2012 yılı olağan genel kurulu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu gereğince esas sözleşmenin "Genel Kurul Toplantıları" maddesi değiştirilmiş, Genel Kurula katılım MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilmiştir. Genel Kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren, ilgili Bakanlık tarafından, asgari unsurları belirlenmiş olan İç Yönerge hazırlanmış, Genel Kurulun onayından sonra yürürlüğe girmiştir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin 2012 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 28.06.2013 tarihinde, saat 10:00 da, şirket merkez adresi olan Namık Kemal Mahallesi, Kiler Caddesi, No:96 Kat:3 Esenyurt / İSTANBUL adresinde, İstanbul Valiliği Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 27/06/2013 tarih ve 21326 sayılı yazısıyla Bakanlık adına görevlendirilen Bakanlık Komiseri Mehmet AKARSU'nun gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 13 Haziran 2013 tarih ve 8341 sayılı nüshasında, şirketimizin www.kilergyo.com.tr internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ilan edilmek suretiyle, ayrıca nama yazılı pay sahipleri ile önceden hisse tevdi ederek adresini bildiren hamiline yazılı pay sahiplerine taahhütlü mektupla, toplantı gün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

Hazırun cetvelinin tetkikinden, şirketin toplam 124.000.000,00 Türk Liralık sermayesine tekabül eden 124.000.000 adet hisseden 1.155.601,845 Türk Liralık sermayeye karşılık 1.155.601,845 adet hissenin asaleten, 86.206.675,293 Türk Liralık sermayeye karşılık 86.206.675,293 adet hissenin de vekaleten olmak üzere 87.362.277,138 adet hissenin toplantıda temsil edildiğinin ve böylece gerek kanun ve

gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı Genel Müdür'ümüz Tarık Gürdil tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

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

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

Genel Kurul, dönem içerisinde olağanüstü olarak toplanmamıştır.

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 ilzâmı, 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 2012 yılı kar dağıtımına ilişkin olarak;

Şirketimizin SPK mevzuatına göre hazırlanan, bağımsız denetimden geçmiş, 01.01.2012-31.12.2012 hesap dönemine ait finansal tablolarına göre; dönem karından "vergi gideri", ve "birinci tertip yedek akçe" tutarlarının düşülmesi ve "bağış" tutarının eklenmesi yoluyla hesaplanan 38.325.324,57 TL tutarındaki Net Dağıtılabilir Dönem Karının dağıtılmayarak "Geçmiş Yıllar Karları" hesabına eklenmesi suretiyle Şirket bünyesinde tutulması hususu Genel Kurul'un onayına sunularak kabul edilmiştir.

7. Payların Devri

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

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

Sermaye piyasası mevzuatına göre lider sermayedar vasıflarını taşıyan ortak veya ortakların asgari sermaye oranını temsil eden paylar, asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca bir başkasına devredilemez. Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir. Ayrıca, Yönetim Kurulu itibari değeri üzerinde paylar çıkarılmasına ve imtiyazlı pay sahiplerinin haklarının kısıtlanmasına yetkilidir. Esas sözleşmenin 9. Maddesi gereğince, imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirketimiz, Sermaye Piyasası hükümleri çerçevesinde kalmak kaydıyla, Şirket'in geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki işe yönelik gelişmeleri, stratejilerini, hedef ve vizyonunu, yetkili kurumlarla, kamuya, yatırımcılarla ve hissedarlarla zamanında, eş zamanlı, anlaşılabilir, eksiksiz, doğru ve kesintisiz bir biçimde bilgilendirilmesini sağlamak için şeffaf bir bilgilendirme politikası izlemektedir. Kiler GYO A.Ş. Bilgilendirme Politikası Yönetim Kurulu tarafından hazırlanmış olup 11.05.2011 tarih ve 49 sayılı yönetim kurulu kararı ile yürürlüğe girmiştir. Yönetim kurulumuz kamunun aydınlatılmasıyla ilgili olarak hazırladığı bilgilendirme politikasını genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunar ve kamuya açıklar. Bilgilendirme politikasında bir değişiklik olması halinde, değişiklik yapılan hususlar ve gerekçeleri yönetim kurulunun onayından geçtikten sonra, yapılacak ilk genel kurulun bilgisine sunulur ve kamuya açıklanır. Şirket bilgilendirme politikasına şirketimiz internet adresinden (www.kilergyo.com.tr) 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,

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 İlişkin;

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

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

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

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

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

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine İlişkin;

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 İlişkin;

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 İlişkin;

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 İlişkin;

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 İlişkin;

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

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

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

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

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

Şirket dışında başka bir faaliyet alanında görev almazlar.

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

Birbirleriyle olan ilişkilerinde ölçülü ve dikkatli davranırlar.

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

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

Sosyal Sorumluluk

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

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

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

Adı Soyadı	Görevi
Nahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkanı
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Rasim Kaan Aytoğu	Yönetim Kurulu Üyesi
Kiler Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
Cihat Bilge Denge	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Sami Çoban	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

NAHİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKANI

05.06.2012 tarihinden itibaren 3 yıl süreyle 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 perakendeyeyle yarışır hale getirdi.

Nahit Kiler'in şirket dışında aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

FİRMA	GRUP İÇİ/DIŞI	GÖREVİ
Kiler Holding A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
KLR Elektrik Enerjisi Tопtan Satış A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Metanoks Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı

Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda San. Tic. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Kiler Ankara Mağazacılık San. Tic. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Gülkar Enerji Üretim ve Tic. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Nuve Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Ayone Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Ekol Elektrik Üretim San. Ve Tic. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Yayla Etçilik Besicilik A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Bist Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Nur-Tek Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi
Kütahya Şeker Fabrikaları A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Nahit Kiler, aynı zamanda BETAV ve GYODER üyesidir.

ÜMİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI

05.06.2012 tarihinden itibaren 3 yıl süreyle seçilmiştir.

Ümit Kiler, 1970 yılında Bitlis'te doğdu. İlk ve orta öğrenimini Bitlis'te, liseyi İstanbul'da tamamlayan, Ümit Kiler perakende sektörünün başındadır. inşaat, enerji ve şeker sanayi sektörlerinde faaliyet gösteren grup şirketlerinde yönetim kurulu üyesidir.

Ümit Kiler'in şirket dışında aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

FİRMA	GRUP İÇİ/DIŞI	GÖREVİ
Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda San. Tic. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Kiler Ankara Mağazacılık San. Tic. 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
Ayone Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Ekol Elektrik Üretim San. Ve Tic. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Nur-Tek Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Yayla Etçilik Besicilik A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Bist Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Kiler Holding A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Metanoks Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi

TÜSİAD, TOBB, BETAV, BİGİAD üyesi, MÜSİAD Dış İlişkiler Komisyon Başkanı, İstanbul Ticaret Borsası Meclis Üyesi, TOBB İstanbul Genç Girişimciler Kurulu Başkanı ve Fenerbahçe Spor Kulübü üyesidir.

RASİM KAAAN AYTOĞU -YÖNETİM KURULU ÜYESİ

14.12.2012 tarihinden itibaren ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere seçilmiştir.1979 Yılında İzmir Atatürk Lisesi'ni bitiren Aytoğu, Illinois Üniversitesi Endüstri Mühendisliği'nde 1982 yılında Lisans, 1985 yılında ise Yüksek Lisans'ını tamamladı. 1988 yılında Harvard Üniversitesi'nde Executive MBA programını tamamlayan Aytoğu, 1989 yılında İngiltere Kraliyet Enstitüsü'nde Kamu Yönetimi Finansman Sertifika Programını bitirdi. Aytoğu 1994 yılında ise Pasific Western University'de Finans alanında doktora yaptı.

1987 yılında Dünya Bankası'nda Finansal Strateji Analisti olarak çalışmaya başlayan Aytoğu, 1993 yılına kadar DPT'de farklı görevlerde bulundu. Ardından Gazi Üniversitesi Öğretim Üyesi olarak çalışan Aytoğu, sırasıyla İstanbul Altın Rafinerisi, İstanbul Altın Borsası'nda yönetici olarak çalıştı. 1997 – 1998 yıllarında TC. Başbakanlık Başmüşavirliği görevini yürüten Aytoğu, ardından İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Global Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve Müşavirlik Şirketi, Jeddah Central District Development Company ve Tanmiyat Investment Group'da üst düzey yöneticilik yaptı. Aytoğu, İngilizce ve Arapça bilmektedir.

Mevcut durumda Kiler Holding A.Ş.'de CFO, Tanmiyat Investment Group Dubai & Riyadh - İcra Kurulu Başkanı, Tanmiyat Capital Singapore'da Yönetim Kurulu Üyesi, Suudi Arabistan Türkiye İş Konseyi Yönetim Kurulu Üyesi, Siraj Capital Dubai- Denetim Kurulu Başkanı, Venture Capital Bank Bahrain- Yönetim Kurulu Başkanı Danışmanı görevlerini yürütmektedir.

KİLER HOLDİNG A.Ş. TEMSİLEN YUNUS NACAR -YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Kiler Holding A.Ş., 6103 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 25.maddesi uyarınca 28.09.2012 tarihinde mevcut Yönetim Kurulu Üyeleri ile aynı süre zarfında görev yapmak ve ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere Yönetim Kurulu Üyesi , Yönetim Kurulunda Kiler Holding A.Ş. adına görev yapmak üzere şirketin tüzel kişi temsilcisi olarak Yunus Nacar atanmıştır.

Yunus Nacar, 1951 yılında Kahramanmaraş'ta doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat-Maliye bölümü mezunudur. 1976 -1982 yılları arasında Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzmanı olarak görev yapan Nacar, 1982-1984 döneminde Işıklar Holding'in Denetim Kontrol Müdürü olarak çalıştı.1985-1989 yıllarında yürüttüğü Faisal Finans Kurumu Genel Müdür Yardımcılığı'nın ardından 1989-1999 döneminde Kuveyt Türk Finans Kurumu'nda önce Genel Müdür Yardımcısı, ardından Genel Müdür olarak görev yaptı. 1999-2005 yılları arasında Anadolu Finans Kurumu'nun Genel Müdürlüğü'nü üstlenen Yunus Nacar, 2006 - 2011 yılları arasında ise Türkiye Finans Katılım Bankası Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. Mevcut durumda Kiler Holding A.Ş.'de CEO görevini yürütmektedir.

CİHAH BİLGE DENGE -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

05.06.2012 tarihinden itibaren 3 yıl süreyle seçilmiştir.

Cihat Bilge Denge, Gazi Üniversitesi, Mimarlık Mühendislik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur.

İş hayatına 1975 senesinde, Boyacıoğlu Holding'de Şantiye Şefi unvanı ile başlamıştır. Daha sonra sırasıyla; Afşin-Elbistan Termik Santral Şantiyesinde Kontrol Mühendisliği, Vakıflar Bankası Genel Müdürlüğünde Mühendis, Müdür Yardımcısı, Müdür ve Grup Müdürlüğü, Atakule GYO, Dreamland A.Ş., Vakıf GYO, Obaköy A.Ş., Vakıf İnşaat ve Restorasyon A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği ve Sıdaş A.Ş. Denetim Kurulu Üyeliği, Vakıf Ekspertiz A.Ş. Genel Müdürlüğü, Form Gayrimenkul Ekspertiz Değ. ve Dan. A.Ş. Genel Müdürlüğü, en son TED Ankara Koleji Vakfı Okullarında Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde yer almıştır.

Kiler GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir.

SAMİ ÇOBAN -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

22.04.2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile ilk Genel Kurul'da Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere seçilmiştir.

Sami ÇOBAN A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Bölümünden mezun olmuştur. İş hayatına Maliye Bakanlığı'nda 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. Halen Yeminli Mali Müşavirlik ve Kiler GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.

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 ilişkili taraf işlemleri ile önemli nitelikteki işlemlerden onaylanmayarak genel kurul onayına sunulan herhangi bir husus mevcut değildir.

17. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

1-Denetimden Sorumlu Komite

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

Komite Üyesi : Cihat Bilge Denge

Komite Üyesi : Sami Çoban

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.

Komite Başkanı : Nahit Kiler

Komite Üyesi : Rasim Kaan Aytoğu

Komite Üyesi : Cihat Bilge Denge

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 inanişâ 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.

Komite Başkanı : Cihat Bilge Denge

Komite Üyesi : Nahit Kiler

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.

4-Riskin Erken Saptanması Komitesi

22 Şubat 2013 tarihinde 15 sayılı yönetim kurulu kararı ile kurulmuş, çalışma esasları belirlenmiştir.

Komite Başkanı: Cihat Bilge Denge

Komite Üyesi : Yunus Nacar

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.

Aday Gösterme Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

- 1) Aday Gösterme Komitesi biri başkan olmak üzere en az iki üyeden oluşur.
- 2) Aday Gösterme Komitesi'nin başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir.
- 3) Aday Gösterme Komitesi gerekli hallerde toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlayarak rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunar. Aday Gösterme Komitesi kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak belirlediği adayları ve kriterlerini Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

b) Görev Alanları

- 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,

Ücret Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

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

b) Görev Alanları

- 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.

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.

22 Şubat 2013 tarihinde 15 sayılı yönetim kurulu kararı ile kurulmuş, çalışma esasları belirlenmiştir.

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 vizyonu ile 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.

14. 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.

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2014 (TL)	31.12.2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	27.790.740	53.010.617
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	391.512.184	393.976.412
C	İştirakler	Md.24/(b)	70.249.842	70.918.857
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		89.720.001	84.929.924
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	579.272.767	602.835.810
E	Finansal Borçlar	Md.31	264.065.013	279.998.319
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	14.624.627
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	293.765.601	296.057.583
	Diğer Kaynaklar		21.442.153	12.155.281
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	579.272.767	602.835.810
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	27.069.750	52.894.477
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)	17.083.798	17.149.798
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	625	625
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	295.496	295.496
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)	76.030	96.500

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/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)	68%	65%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	17%	21%	≤ %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)	3%	3%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	90%	100%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	5%	9%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10

15. FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER FİNANSAL TABLOLAR ESAS ALINARAK HESAPLANAN FİNANSAL DURUM, BORÇ ÖDEME DURUMLARI VE KARLILIK ORANLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR

FİNANSAL ORAN ANALİZLERİ	31.04.2014	31.12.2013
CARİ ORAN	2,05	1,84
Dönen Varlıklar	273.297.984	280.705.365
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	133.617.239	152.188.644
ASİT TEST ORANI	0,73	0,74
Top.Dönen Varlıklar-Stoklar-Diğ.Dönen Varlıklar	98.075.370	112.642.268
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	133.617.239	152.188.644
NAKİT ORANI	0,21	0,35
Hazır Değerler+Menkul Kıymetler	27.790.740	53.010.617
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	133.617.239	152.188.644
BORÇLANMA ORANI	0,97	1,04
Borç Toplamı	285.507.166	306.778.227
Özkaynaklar	293.765.601	296.057.583
KALDIRAÇ ORANI	0,49	0,51
Borç Toplamı	285.507.166	306.778.227
Aktif Toplamı	579.272.767	602.835.810
ÖZ KAYNAKLARIN AKTİF TOPLAMINA ORANI	0,51	0,49

Özkaynaklar	293.765.601	296.057.583
Aktif Toplamı	579.272.767	602.835.810
ÖZKAYNAK KARLILIĞI	0,01	-0,04
Net Kar	2.291.982	-11.242.124
Özkaynaklar	293.765.601	296.057.583
TOPLAM AKTİF KARLILIĞI	0,00	-0,02
Net Kar	2.291.982	-11.242.124
Toplam Aktif	579.272.767	602.835.810

KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

		Bağımsız denetimden geçmemiş 31.03.2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2013
	Dipnotlar		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4-b.1	27.714.710	52.914.117
Finansal yatırımlar		76.030	96.500
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	9	48.784.694	46.211.305
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	4-b.2	18.012.282	12.327.746
Stoklar	4-b.3	106.645.124	107.039.337
Peşin ödenmiş giderler	4-b.5	3.487.654	1.092.600
Diğer dönen varlıklar		-	
-İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	9	54.533.509	46.106.907
-Diğer dönen varlıklar	4-b.4	14.043.981	14.916.853
Toplam dönen varlıklar		273.297.984	280.705.365
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar		625	625
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	9	5.091.659	10.056.802
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		-	
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		70.249.217	70.918.232
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5	174.302.529	172.542.654
Maddi duran varlıklar	6	296.121	319.923
Maddi olmayan duran varlıklar	6	3.610	4.695
Diğer duran varlıklar			
-İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	9	41.912.411	54.097.356
-Diğer duran varlıklar	4-b.4	14.118.611	14.190.158
Toplam duran varlıklar		305.974.783	322.130.445
TOPLAM VARLIKLAR		579.272.767	602.835.810

		Bağımsız denetimden geçmemiş 31.03.2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2013
Dipnotlar			
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	4-b.7	87.714.199	113.930.044
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4-b.7	32.634.122	34.521.351
Ticari borçlar			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	9	2.195.586	12.255
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		746.459	2.002.465
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		110.592	99.522
Diğer borçlar			
-İlişkili taraflara diğer borçlar	9	-	
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		24.953	37.247
Ertelenmiş gelirler		10.180.379	1.575.088
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		10.949	10.672
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		133.617.239	152.188.644
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	4-b.7	143.716.692	146.171.551
Uzun vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		62.178	50.891
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	7	3.536.830	3.536.830
Ertelenmiş gelirler		4.574.227	4.830.311
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		151.889.927	154.589.583
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	4-b.8	124.000.000	124.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	4-b.8	126.511.211	126.511.211
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Aktüeryal kayıp / kazançlar		(17.652)	(42.189)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Finansal varlık değer artışı/azalış fonu		(182.711)	(162.241)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		8.958.895	8.958.895
Geçmiş yıllar karları / (zararları)		36.791.907	47.857.096
Net dönem karı		(2.296.049)	(11.065.189)
Toplam özkaynaklar		293.765.601	296.057.583
TOPLAM KAYNAKLAR		579.272.767	602.835.810

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

	Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.-31.03.2014	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.-31.03.2013
Hasılat	3, 4-a	11.164.146	23.046.280
Satışların maliyeti (-)	3, 4-a	(4.374.181)	(8.221.517)
Brüt kar		6.789.965	14.824.763
Pazarlama giderleri (-)		(74.279)	(259.212)
Genel yönetim giderleri (-)		(1.986.828)	(903.265)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		3.697.073	485.571
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(39.803)	(106.163)
Esas faaliyet karı		8.386.128	14.041.694
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/zararlarından paylar	8	(669.016)	(897.008)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		109.901	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		7.827.013	13.144.686
Finansman gelirleri		1.018.193	275.273
Finansman giderleri (-)		(11.141.255)	(6.054.603)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı (zararı)		(2.296.049)	7.365.356
Diğer kapsamlı gelir (gider)			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç (kayıpları)		24.537	-
Finansal yatırım değer azalışları		(20.470)	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)		(2.291.982) -	7.365.356
Toplam kapsamlı gelir (giderin) dağılımı			
Ana ortaklık payları		(2.291.982)	7.365.356
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
		(2.291.982)	7.365.356
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç (kayıp)	11	(0,02)	0,06