

**kilerGYO**

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

# ***KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.***

***01.01.2014-31.12.2014  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU***

## YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Engin Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebecilik  
Mali Müşavirlik A.Ş.  
Abide-i Hürriyet Caddesi  
Bolkan Center 211 C Kat 2  
34381 Şişli / İstanbul, Turkey

T + 90 212 373 00 00  
F + 90 212 291 76 01  
www.gturkey.com

### **Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na**

### **Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor**

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

### **Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu**

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

### **Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu**

Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in 02 Mart 2015 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir. Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### Görüş

Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

### Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemli bir belirsizliğe rastlanılmamıştır.

ENGİN Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.  
Member Firm of GRANT THORNTON International



Emre Halit  
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 02.03.2015

## 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 .....	4
5.4	DENETİM KOMİTESİ .....	4
5.5	ÜST YÖNETİM KADROSU .....	4
6	EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER .....	4
6.1	TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ .....	5
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 .....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
7.5	PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ .....	7
8	KİLER GYO A.Ş. PORTFÖY BİLGİLERİ .....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
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 16	
12.1	İSTANBUL SAPPHIRE KONUT VE AVM PROJESİ .....	16
12.2	ZONGULDAK AVM VE OFİS PROJESİ .....	16
12.3	ESENYURT LOJİSTİK MERKEZİ .....	17
12.4	ANKARA DIŞKAPI MAĞAZA .....	18
12.5	BEYLİKDÜZÜ YAKUPLU'DA 5 ADET ARSA .....	19
12.6	İZMİR SEFERİHİSAR TURİZM İMARLI ARSA .....	20
12.7	BEYLİKDÜZÜ E5 YANI ARSA .....	21
12.8	BEYLİKDÜZÜ KAVAKLI ARSA .....	22
13	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU .....	23
14	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	36
15	FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER FİNANSAL TABLOLAR ESAS ALINARAK HESAPLANAN FİNANSAL DURUM, BORÇ ÖDEME DURUMLARI VE KARLILIK ORANLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR .....	38

## 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

01.01.2014-31.12.2014

## 4. ORTAKLIĞIN UNVANI

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 5. ŞİRKET PROFİLİ

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

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

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

Şirketimizin hisse senetleri 20 Nisan 2011 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş. 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	<a href="mailto:yi@kilergyo.com">yi@kilergyo.com</a> ; <a href="mailto:info@kilergyo.com">info@kilergyo.com</a>
Web	<a href="http://www.kilergyo.com">www.kilergyo.com</a>

### 5.1. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Kiler Holding A.Ş.	A	9.000.000,00	7,26
Kiler Holding A.Ş.	B	71.794.842,99	57,90
Nahit Kiler	B	141.721,36	0,11
Ümit Kiler	B	141.714,28	0,11
Vahit Kiler	B	141.714,28	0,11
Cihat Bilge Denge	B	7,09	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

Şirket Yönetim Kurulunun 12/05/2014 tarih 31 sayılı kararı ile şirket esas sözleşmesinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uyum sağlamak amacıyla aşağıda belirtilen maddelerde değişiklik yapılmıştır.

- "Faliyet Kapsamı Faliyet Yasakları Yatırım Sınırlamaları " başlıklı 6. Maddesi,*
- "Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet İhracı" başlıklı 7. Maddesi,*
- "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin,*
- "İmtiyazlı Menkul Kıymatlar" başlıklı 9. Maddesi,*
- "Portföydeki Varlıkların Muhafazası Ve Sigortalanması" başlıklı 12. Maddesi,*
- "Portföydeki Varlıkların Değerlemesi" başlıklı 13. Maddesi,*
- "Özellik Arz Eden Kararlar Ve Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 17. Maddesi,*
- "Genel Müdür Ve Müdürler" başlıklı 20. Maddesi,*
- "Bağımsız Denetim " başlıklı 22. Maddesi,*
- "Kanuni Hükümler" başlıklı 36. Maddesi değiştirilmiş,*
- "Esas Sözleşme Değişikliği" başlıklı 35. Maddesi eklenmiştir.*

Sermaye Piyasası Kurulunun 16/05/2014 tarih 12233903-325.99-381 sayılı, Gümrük ve Ticaret Bakanlığının 30/05/2014 tarih 67300147/431.02 sayılı onay yazıları ile esas sözleşme değişiklikleri 19.06.2014 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında kabul edilmiş olup, 26.06.2014 Türk Ticaret Siciline tescil edilmiş, 02.07.2014 tarih 8603 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan olunmuştur.

### 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 Aytoğu	Yönetim Kurulu Üyesi
Cihat Bilge Denge	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Sami Çoban	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

### 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 Koordinatörü	Murat Kısaalioğlu	Mimar
İş Geliştirme Müdürü	Doğan Tolga Özdemir	Harita Yüksek Mühendisi

## 6 EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER

Küresel ekonomik büyüme son dönemde hızla düşen emtia ve petrol fiyatları başta Rusya olmak üzere bazı ülkelerin ekonomik aktivitelerinin yavaşlamasına yol açarken aynı zamanda bu durum küresel ekonomik aktivitenin güçlenmesi noktasında mevcut risklerin yanı sıra yeni bir istikrarsızlık kaynağı olarak ortaya çıkmıştır.

OECD tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Kasım 2014 Raporunda Mayıs ayında yayınlanan tahminlere nazaran birçok ekonominin büyüme tahminlerinde aşağı yönlü revize edilmiştir. Küresel ekonomide büyümenin geçmiş dönemlere göre daha ılımlı olması, ancak bu büyümeye büyük gelişmekte olan ekonomiler arasında ciddi farklılıkların, büyük risklerin ve zayıflıkların da eşlik edeceği beklentisi vurgulanmıştır. Bunun yanında küresel ekonomi içindeki büyük ekonomilerde büyüme krizden önceki 10 yıllık ortalamadan daha düşük düzeyde kalacaktır. Raporda 2014-2016 dönemini kapsayan tahmin döneminde küresel büyümenin, uzun dönem ortalama büyüme oranı olan yüzde 4'ün altında kalarak,

2014 yılında yüzde 3,3; 2015 ve 2016 yıllarında ise sırasıyla yüzde 3,7 ve yüzde 3,9 olacağı tahmin edilmiştir.

Kaynak: Kalkınma Bakanlığı

## 6.1 TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

### İnşaat Sektörü Ciro ve Üretim Endeksi

İnşaat sektöründe 2014 yılı üçüncü çeyreğinde mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,007 azalarak 134,5 olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış üretim endeksi ise 0,02 artış ile 124,5 seviyesine yükselmiştir.

### İnşaat sektörü güven endeksi

Türkiye inşaat sektörü güven endeksi Aralık 2014 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,003 oranında artış göstererek 73,50 seviyesine yükselmiştir.

### Yapı ruhsatları ve kullanım izin belgeleri

Yapı ruhsatları yüzölçümü bazında 2013 yılına göre 2014 son çeyreğinde % 24,30 artış ile 217.664.482 m<sup>2</sup> seviyesine yükselmiştir.

Yapı kullanım izin belgeleri ise yüzölçümü bazında 2013 yılına göre 2014 yılı son çeyreğinde % 9,40 artarak 137.890.680 m<sup>2</sup>den 150.823.673 m<sup>2</sup> seviyesine ulaşmıştır.

### Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

Bina inşaat maliyetleri 2014 son çeyreğinde 2013 yılının son çeyreğine göre 180,10 seviyesinden 199,3 seviyesine yükselerek %10,70 artış göstermiştir.

### Konut Satış İstatistikleri

#### Türkiye genelinde 2014 yılında 1.165.381 konut satış sonucu el değiştirdi

2014 yılında konut satışlarında İstanbul 225.454 konut satışı ile en yüksek paya (%19,34) sahip oldu. İstanbul'u 131.825 konut satışı ile Ankara (%11,31), 71.779 konut satışı ile İzmir (%6,16) izledi. Aynı dönemde en az satış ise 157 konut ile Ardahan'da gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

## 6.2 GYO PİYASA DEĞERLERİ

2014 yılında sektörde yer alan şirket sayısı 31'e ulaşmış durumdadır. 2014 Aralık ayı itibari ile BIST GYO Endeksi 2013 yılsonuna göre yüzde %12,17 artışla 34.395,94 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 iştirak etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esastır.

Kiler GYO, sosyal yaşam tarzlarına ve halkın beklentilere uygun, karma kullanım amaçlı alışveriş ve eğlence merkezlerinin ve konut projelerinin yanı sıra, mevcut deneyimi ve ilişkileri yardımıyla destekleyebileceği ve iyi ulaşım bağlantıları olan, talebin yüksek olacağını öngördüğü, avantajlı

konumlarda bulunan ve cazip yatırım getirisi sunan bölge ve lokasyonlarda ofisler, oteller, lojistik ve depolar ile diğer potansiyel proje türlerini de geliştirmeyi planlamaktadır.

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

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

## 7.2 MEVCUT PORTFÖYÜN ÇEŞİTLİLİĞİ

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

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

## 7.3 YENİ GELİŞTİRME FIRSATLARINI BELİRLEME VE ELDE ETME KABİLİYETİ

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

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

Şirket bünyesindeki geliştirme takımı, gayrimenkul geliştirme projelerinin yönetilmesine odaklanmaktadır. Geliştirme sürecinin belirli aşamalarında şirket dışı danışmanlara itibar edilmesi, her proje özelinde en uygun profesyonelleri kullanmak açısından şirket'e esneklik sunmakta ve muhtelif projelerin geliştirme safhalarında faaliyetleri dalgalı işgücü gereksinimlerine ve diğer gereksinimlere adapte edebilme imkânı kazandırmaktadır. Ayrıca Kiler GYO'nun arsaların temininden geliştirme projelerinin yönetimine ve mülklerin satışı ve 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.

## 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 aşamalarındaengin 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 düzeyde çıkarılmasını yönetmektedir.



## PROJE GELİŞTİRME

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

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

## 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 kiralama ve kiracılardan aylık kiraların 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

<input type="checkbox"/> Tamamlanan Projeler	<input type="checkbox"/> Devam Eden Projeler	<input type="checkbox"/> Planlanan Projeler	<input type="checkbox"/> İştirakler
<input type="checkbox"/> İstanbul Sapphire	<input type="checkbox"/> Zonguldak AVM	<input type="checkbox"/> İzmir Seferihisar Turistik Tesisi	<input type="checkbox"/> Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. (Kütahya Sera AVM)
<input type="checkbox"/> Çınarevler	<input type="checkbox"/> Referans Bakırköy	<input type="checkbox"/> Beylikdüzü Konut Projesi	<input type="checkbox"/> Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.
<input type="checkbox"/> Esenyurt Lojistik Merkezi	<input type="checkbox"/> Referans Güneşli Projesi	<input type="checkbox"/> Yakuplu Konut Projesi	
<input type="checkbox"/> Ankara Dışkapı Mağaza	<input type="checkbox"/> Beylikdüzü Kavaklı Arsası Projesi	<input type="checkbox"/> Referans Başakşehir Projesi	
	<input type="checkbox"/> Referans Kartal Towers		
	<input type="checkbox"/> Referans Kartal II		

### İSTANBUL SAPPHIRE RESIDENCE VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

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

İstanbul Sapphire, Kiler GYO'nun gayrimenkul sektöründeki bilgi, beceri, deneyim ve başarısının sembolüdür. Katlarda doğal havalandırma, gerçek canlı bitkiler ve komşuluk kültürü sunulan geniş bahçeleri bulunmaktadır. Dikey bahçeler projenin sunduğu ayrıcalıklardan biri olup, çift cephe uygulaması konfor sağlamaktadır. Dıştaki cephe bir güvenlik 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 adet bağımsız bölümün tamamı satılmıştır.

### ESENYURT LOJİSTİK MERKEZİ

Ambarlı limanı ve şehir merkezine yakın bir konumda olup, depolama, sanayi ve ticaretin geliştiği bölgede konumlanmıştır. D-100 karayoluna 800 m., Ambarlı limanına 5,2 km. ve Atatürk havalimanına 10 km. mesafede yer almaktadır. Lojistik merkez ve ofis binası ve 19 adet bağımsız bölümden 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 %77'ye 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. Süpermarket olarak kullanılmaktadır. 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri olup, doluluk oranı %100'dr.

### REFERANS BAKIRKÖY PROJESİ

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

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

### ZONGULDAK ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Genel olarak konut yerleŐimlerinin yer aldığı bölgede, Şehir merkezinde ve mevcut ticaret aksının devamında yeni bir çekim merkezi oluŐturacak konumda yer almaktadır. Toplam 6.268m2 arsa üzerinde, 46.500 m2 kapalı alan için düzenlenmiŐ 12.04.2010 tarihli onaylı mimari projesine göre; proje kapsamında 17.500m2 kiralanabilir alanlı AVM ile 6.850 m2 satılabilir alana sahip 86 üniteden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. inşaat tamamlandığında bölgedeki 2. AVM olma özelliğini taŐıyacaktır. 69 adet mağaza, 4 anchor, 8 sinema salonu, 1 teknomarket, 1 süpermarket, 13 kafeterya&-restoran ile kapalı ocuk eğlence merkezinin yer alması planlanan proje, artık ihtiyaa cevap vermeyen mevcut ticari dokudan farklı olarak, modern yaŐamın imknlarını sunan konforlu alışveriş ayrıcalığını Şehir merkezine getirecektir. 2013 yılında inŐasına başlanan projenin 2016 yılı Şubat ayında tamamlanması planlanmaktadır.

### İZMİR SEFERİHİSAR TURİSTİK TESİSİ

Seferihisar, Cittaslow Kentler Birliği'ne Türkiye'den ilk ye ilçedir. Cittaslow "sakin Şehir" anlamını taşıyan ve hava, su, toprak temizliği, yerel üretimi koruyan, misafirperver, slow food faaliyetine destek veren, evre ve alt yapı politikalarını evre duyarlılığı çerçevesinde geliŐtiren, elektromanyetik kirliliğe karşı önlem alan ve bu temel prensipler çerçevesinde yaŐamı 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. Proje alanı denize sıfır konumda olup, sahil Őeridi ve deniz ile 400 m. cephesi bulunmaktadır. Bölge izmir-Seferihisar-Doğanbey adı altında Turizm Bakanlığı'nca Termal Turizm Merkezi ilan edilmiştir. Arsa vasıflı gayrimenkul, izmir ili,Seferihisar ilcesi, Payamlı köyünde yer almakta olup tamamı Şirket'e aittir. Proje 36.000 m2 inşaat alanına sahip 400 odalı turistik tesis Şeklinde planlanmaktadır. Proje yatırım ve geliştirme çalışmaları devam etmektedir. 2015 yılı içerisinde proje çalışmalarının baŐlaması planlanmıştır.

### BEYLİKDÜZÜ E-5 YANI KONUT PROJESİ

Metro ve metrobüs hattına yakın konumda olan proje, istanbul'un en önemli sorunlarından biri olan ulaŐımda önemli kolaylık sağladığı için, hem kullanıcılar hem de yatırımcılar tarafından tercih edilebilecektir. E-5 kenarında, metro ve metrobüs güzergahında yer alan proje alanı, konumu

itibariyle değerli bir bölgede yer almakta olup, yüksek tabela değerine sahiptir. Projede konut ve ticari üniteler yer alacaktır. Arsaya ait plan tadilat çalışmaları devam etmekte olup, projenin yapımına 2015 yılında başlanması planlanmaktadır.

#### BEYLİKDÜZÜ YAKUPLU KONUT PROJESİ

Proje, toplu konut-site tarzı yapılaşmanın 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. Projede zemin katlarında ticari ünitelerin de yer alacağı konut fonksiyonlarına yer verilecektir. Proje, çevresel avantajların yanında bünyesindeki kapalı havuz, sauna, hamam, 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. İmar planı çalışmaları devam eden projenin mimari projeleri geliştirilmektedir.

#### 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.

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

#### REFERANS KARTAL TOWERS PROJESİ

Referans Kartal Towers, iller bankası tarafından gelir paylaşımı usulü ile ihale edilmiş olan İstanbul-Kartal ilçesi 2505 ada 70 parselde bulunan 13.170 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmekte ve konut ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.

Proje geliştirme çalışmaları tamamlanan projenin ruhsat süreci devam etmekte olup 2015 ilk çeyreğinde yapı ruhsatı alınması planlanmaktadır. Deniz manzarası olgusu ön planda tutulmuş olan projede, 34 ve 25 katlı iki yüksek blok ile yatay konseptte tasarlanmış 5 katlı bir blok üzerinde 380 adet konut ve 6 adet ticari ünitenin yer alması planlanmaktadır. Ticari üniteler ana yol cephele konumlandırılmış olup, sosyal tesis blokların altında oluşturulan podiumda açık havuz -kapalı havuz ilişkisi sağlanacak şekilde tasarlanmıştır.

### REFERANS GÜNEŞLİ PROJESİ

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

Proje, gerçekleştirilen tüm yatırımlar ve Metro'nun hizmete girmesiyle birlikte İstanbul'un en hızlı değer kazanan bölgelerinden biri olan Güneşli – Bağcılar hattında 9.234 m<sup>2</sup> büyüklüğünde arsa üzerinde yükselmektedir. Estetik tasarımı ve merkezi lokasyonu itibarıyla öne çıkan Referans Güneşli'de 2 blok üzerinde 161 konut ve 32 mağaza yer almaktadır. Projede satılabilir konut alanı 24.707 m<sup>2</sup> iken, satılabilir ticaret alanı ise 7700 m<sup>2</sup>'dir.

Kapalı havuz, fitness salonu, sauna, Türk hamamı, hobi salonu, kreş, açık sosyal alanlar, mini basketbol sahası, trampolin gibi sosyal ve sportif olanaklarla zenginleştirilmiş projede geniş peyzaj alanları da bulunuyor. Proje için 06.02.2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup üniteler satışa sunulmuştur. Projenin 2016 yılı sonunda tamamlanması hedeflenmektedir.

### BEYLİKDÜZÜ KAVAKLI ARSASI PROJESİ

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 242DNIID pafta, 344 ada, 1 parselde kayıtlı 736,39m2 arsa, yapılaşma şartları ve geliştirilebilir proje konsepti açısından mevcut değerinden daha fazla kıymet kazanacağı öngörüsü ile, çevre arsaları da kapsayacak şekilde büyük bir alanda proje geliştirme aşamasında olan Batıbeyler Yapı San Tic Ltd. Şti. firmasına %40 hisse ile kat karşılığı olarak verilmiş olup 18.04.2014 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Proje ile ilgili Batıbeyler Yapı San.Tic.Ltd.Şti. tarafından imar plan düzenleme çalışmalarına devam edilmektedir.

### REFERANS KARTAL II PROJESİ

İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 Parsel no'lu arsa nitelikli gayrimenkuller satın alınmış ve İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin 1.870,75 m2, SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin 4.179,25 m2 ve İsmail Kenan Özyuva'nın 326,87 m2 hisselerinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi" 23.01.2015 tarihinde imzalanmıştır.

Proje alanı, E-5 ile sahil yolu arasında, ana yola cephele konumlanmış olup, yüksek ulaşılabilirliğe sahiptir. İlgili gayrimenkuller üzerinde, konut ve cadde mağazası gibi ticari ünitelerden oluşan karma bir proje yapılması planlanmaktadır. Projede inşa edilecek gayrimenkullerin paylaşım şekli, Kiler GYO'ya ait arsalarla denk gelen gayrimenkullerin ve gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerinin tamamı Kiler GYO'ya ait olmak üzere, diğer arsa sahiplerine brüt 110 m2 alana sahip 21 adet daire, brüt 75 m2 alana sahip 69 adet daire, brüt 100 m2 alana sahip 19 adet daire verilmesi olarak belirlenmiştir. Mimari proje çalışmaları başlamış olup projenin gerçekleştirilme süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 30 ay olarak kabul edilmiştir.

## 9 PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER

Kiralanan 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 Hizm.Gıda San.ve Tic.A.Ş.	5 Yıl	1.791.696 USD
Esenyurt Lojistik Merkezi	Lojistik Depo	Muhtelif	5 Yıl	659.905 USD
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)

## 10 HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER



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

## 11 PORTFÖYÜMÜZ

Varlıklar	Yer ve Özellikler	Ekspertiz Değeri-TL	
Gayrimenkul Projeleri Toplam Değer		858.050.391	
Gayrimenkul Projeleri	İstanbul Sapphire Konut ve AVM Projesi	Toplam 11.602 m <sup>2</sup> arsa üzerinde 165.139 m <sup>2</sup> inşaat alanı Kiler GYO payları; Konut %70, AVM %70, Seyir Terası %70 Portföyden 31.12.2014 itibarıyla 96 bağımsız bölüm satış işlemi gerçekleşmiştir. Kiler GYO hissesi olan 52 adet satılacak bağımsız bölüm bulunmaktadır. AVM de 22.756,50 m <sup>2</sup> toplam kiralanabilir alan, Kiler Gyo Payı: %70	652.559.391
	Zonguldak AVM ve Ofis Projesi	Zonguldak ili Mithatpaşa Mahallesinde 92 Ada 56 Parsel'de toplam 6.349,53 m <sup>2</sup> alana sahip arsa Kiler GYO'nun hissesi % 50	30.692.000
	Beylikdüzü Kavaklı Konut ve İşyeri Projesi	İstanbul Beylikdüzü Kavaklı 344 ada 1 parsel Arsa vasfında Toplam alanı 736,39 m <sup>2</sup> Tamamı Kiler GYO'ya ait 18/04/2014 tarihinde Batı Beyler Yapı San Ltd.Şti. ile Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır.	1.086.000
	Referans Güneşli	İstanbul ili, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, 245DS2C Pafta 2339 Ada 13 Parsel no'lu,9.234,52m <sup>2</sup> yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkul üzerinde geliştirilen proje	108.056.000
Referans Kartal Towers Projesi	İller Bankası A.Ş'nin düzenlediği İstanbul ili, Kartal ilçesi 13.170 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki parselin "Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İhalesi" ile ilgili olarak Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi ile İller Bankası A.Ş. arasında 13.06.2014 tarihinde "Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" sözleşmesi kapsamında geliştirilen proje.( Kiler GYO hissesi % 99)	65.657.000	
Binalar Toplam Değer		94.855.000	

Binalar	Esenyurt Lojistik Merkezi	İstanbul Esenyurt Haramidere'de 1,2,3,4,5,6,7 ve 16 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde toplam 44.448,79 m <sup>2</sup> kiralanabilir alan Doluluk Oranı %77	88.555.000
	Ankara Altındağ Mağaza	Ankara ili Altındağ ilçesi Fehmiyağcılar Mahallesi 4275 Ada 1 Parsel 1,2,3,4,5,134,135 nolu bağımsız bölüm Toplam 3.093 m <sup>2</sup> Mağaza, ofis ve depo	6.300.000
Arsalar ve Araziler Toplam Değer			98.409.000
Arsalar ve Araziler	Beylikdüzü Yakuplu Arazisi	İstanbul Beylikdüzü Yakuplu'da, G21A04A2D Pafta 481-482-483-484-485 Ada'da 5 adet ayrı parselde bulunan Tarla vasfında Toplam alanı 53.065,91 m <sup>2</sup> Tamamı Kiler GYO'ya ait	66.235.000
	İzmir Seferihisar Turizm Tesis Arsası	İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Payamlı Köyü, Galinos Mevkii 1 Pafta, 1356 parselde Arsa vasfında Toplam 49.949 m <sup>2</sup> Tamamı Kiler GYO'ya ait	17.482.000
	Beylikdüzü E5 Yanı Konut Arsası	Arsa vasfında 183 ada 1 parsel ve 184 ada 1 parsel nolu arsalar; 2.093 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 183 ada 1 parsel arsa 138/200 hisse oranında Kiler GYO'ya ait, 4.278,40 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 184 ada 1 parsel arsa 119/200 hisse oranında Kiler GYO'ya ait.	14.692.000
İştirakler Toplam Değeri			69.481.718
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 m <sup>2</sup> , Brüt kiralanabilir alan 37.501 m <sup>2</sup> 'dir.	69.481.093
	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			1.120.796.109

## 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 Değerleme konusu taşınmazlar, 31.12.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, "Kağıthane 3. Etap Uygulama" kapsamında, "Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. Taşınmazların yapılaşma koşulları için,	
İmar Durumu	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	31.12.2014	
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.	
31.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE	TL	USD
TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	676.900.000	291.994.000

### 12.2 ZONGULDAK AVM VE OFİS PROJESİ

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	ZONGULDAK AVM VE OFİS PROJESİ	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 92 Ada, 56 No'lu Parsel -Merkez / Zonguldak	
İl	Zonguldak	
İlçe	Merkez	
Mahalle	Mithatpaşa	
Pafta		
Ada	92	
Parsel	56	
Yüzölçümü	6.349,53	
Gayrimenkulün Kullanımı	Boş Durumda Arsa Değerleme konusu taşınmaz 08.06.2007 onay tarihli "I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır.	
İmar Durumu	"Ticaret" lejandında Emsal:5,00 Hmax=49,50 m.'dir	
Rapor Tarihi	31.12.2014	
Rapor Kapsamı	Değerleme Konusu taşınmaz Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, Bülent Ecevit Caddesi üzerinde, 92 Ada, 56 Parsel No'lu, "Arsa" vasıflı ½ hisse ile "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ve ¼ hisse ile "Kadir CANER" Mülkiyetinde olan gayrimenkul üzerinde geliştirilmesi planlanan alışveriş merkezi projesidir.	
31.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE	TL	USD
TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	30.692.000	13.239.000

## 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	Değerlemeye konu 347 Ada 10 Parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.11.2010 tarih ve 2575 sayılı karar ile onaylanan Esenyurt 4.Etap 1/10000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda kalmaktadır.Bu planda parselin emsali E=1.50'dir Bölgede 12.07.2013 tarih ve 1525 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile 4.Etap 1/1000 Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.Bu planda söz konusu parsel Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda yer almakta olup E=1.50 VE HMAKS=13.50'dir	
Rapor Tarihi	31.12.2014	
Rapor Kapsamı	Değerleme raporu aşağıda listelenen gayrimenkullerin 31.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Bu rapor Sermaye Piyasası mevzuat hükümlerine göre hazırlanmıştır	
	<b>Bağımsız Bölüm No</b>	<b>Alanı</b>
	1	974
	2	17.640,38
	3	86,24
	4	86,24
	5	86,24
	6	86,24
	7	86,24
	16	22.303
		<b>Kat Niteliği</b>
		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
31.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE	TL	USD
TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE	88.555.000	38.200.000
DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)		

## 12.4 ANKARA DIŞKAPI MAĞAZA

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	ANKARA DIŞKAPI 7 ADET TİCARİ KULLANIMLI BAĞIMSIZ BÖLÜM	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Fehmi Yağıcılar Mahallesi, Açkel Sokak, No:31, Altındağ / ANKARA	
İl	Ankara	
İlçe	Altındağ	
Mahalle	Fehmi Yağıcılar	
Pafta		
Ada	4275	
Parsel	1	
Yüzölçümü	3.093,00	
Gayrimenkulün Kullanımı	Betonarme İşyeri ve Arsası	
İmar Durumu	Değerleme konusu ana taşınmaz, 4275 ada 1 parsel "Belediye ve Sağlık Tesisi Ticaret ve Sosyo Kültürel Tesis Alanı" olup; hmax:5 kat, saçak seviyesi:15.50m'dir.Parselin ön,yakın,arka bahçe çekme mesafeleri: 5,00 m'dir	
Rapor Tarihi	31.12.2014	
Rapor Kapsamı	Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağıcı Mahallesi, 4275 Ada, 1 Parsel no'lu "8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" vasıflı, 3.093,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü tam hisse ile "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő." mülkiyetindeki 2.ve 1.bodrum kat, 1 no'lu Hipermarket ";1. bodrum kat, 2 nolu "Dükkan"; 1.bodrum kat, 3 no'lu "Dükkan"; 1. ve 2. bodrum kat , 4 no'lu "Depo'lu dükkan"; 1. bodrum kat, 5 no'lu "Dükkan"; 3. bodrum kat, 134 no'lu "Ticari Depo"; 3. bodrum kat 135 no'lu "Ticari Depo" vasıflı gayrimenkullerdir.	
31.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE	TL	USD
TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ő. HİSSESİNE	6.300.000	2.718.000
DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)		

## 12.5 BEYLİKDÜZÜ YAKUPLU'DA 5 ADET ARSA

<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>	BEYLİKDÜZÜ YAKUPLU 5 ADET ARSA				
<b>Gayrimenkulün Açık Adresi</b>	481 Ada-1 Parsel, 482-1 Parsel, 483 Ada-1 Parsel, 484 Ada-1 Parsel, 485 Ada-1 Parsel Yakuplu / Beylikdüzü / İSTANBUL				
<b>İl</b>	İstanbul				
<b>İlçe</b>	Beylikdüzü				
<b>Köyü</b>	Yakuplu				
<b>Pafta</b>					
<b>Ada</b>	481,482,483,484,485				
<b>Parsel</b>	1,1,1,1,1				
<b>Yüzölçümü</b>	53.065,91				
<b>Gayrimenkulün Kullanımı</b>	Tarla				
<b>İmar Durumu</b>	<p>481 Ada 1 Parsel:21.07.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında Konut Alanında ve İmar Yolunda kalmakta olup Konut Alanının yapılanma koşulları E=1.60,Hmax=15.50'dir</p> <p>482 Ada 1 Parsel:21.07.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında Konut Alanında ve İmar Yolunda kalmakta olup Konut Alanının yapılanma koşulları E=1.60,Hmax=15.50'dir</p> <p>483 Ada 1 Parsel:21.07.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında Konut Alanında ve İmar Yolunda kalmakta olup Konut Alanının yapılanma koşulları E=1.60,Hmax=15.50'dir</p> <p>484 Ada 1 Parsel:21.07.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanında kalmakta iken söz konusu parselin de yer aldığı bölgede 16.07.2010 tarihinde Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında Sağlık Tesisi Alanı olarak planlanmıştır</p> <p>485 Ada 1 Parsel:21.07.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanı ,Dini Tesis Alanı,Spor Tesis Alanı,Park Alanı ve Konut Alanında kalmakta iken,söz konusu parselin de yer aldığı bölgede 16.07.2010 tarihinde Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında bu parselin bir kısmı Sağlık Tesisi Alanı,bir kısmı PARK Alanı,bir kısmı Dini Tesis Alanı ve bir kısmı da Konut Alanı olarak planlanmıştır.Konut Alanının yapılaşma koşulları E=1.60,Hmax=15.50'dir</p>				
<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2014				
<b>Rapor Kapsamı</b>	Değerleme raporu aşağıda listelenen gayrimenkullerin 31.12.2014 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla gayrimenkul değerlendirme raporudur. Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.				
<b>İli</b>	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
<b>İlçesi</b>	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü
<b>Mahallesi</b>	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu
<b>Mevki</b>	Çukurbosna Yolu	Bitlitepe	Bitlitepe	Çukurbosna Yolu	Çukurbosna Yolu
<b>Pafta No</b>	G21A04A2D	2	2	G21A04A2D	G21A04A2D
<b>Ada No</b>	481	482	483	484	485
<b>Parsel No</b>	1	1	1	1	1
<b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b>	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
<b>Yüzölçümü</b>	15.481,80 m2	16.158,89 m2	5.713,27 m2	4.463,97 m2	11.247,98 m2
<b>Maliği / Hissesi</b>	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
<b>31.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİC)</b>	TL		USD		
	66.235.000		28.571.000		

## 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	Konu taşınmazın bulunduğu bölgenin 1/25.000'lik çevre düzeni planı Danıştay 6.Dairesi'nin 28.05.2014 tarihli 2011/9165 esas sayılı kararı (bkz.Ekler) ile iptal olmuştur.Ancak Kültür ve Turizm Bakanlığının rapor ekinde sunulan 30.12.2014 tarih ve35698499-060.11.01 [351670001] 253991 sayılı yazısı gereği iptal olan il çevre düzeni planına göre hazırlanıp 02.07.2014 tarihinde Bakanlıkça onaylanan 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planların halen yürürlükte ve geçerli olduğu anlaşılmaktadır. 27.05.2014 tarihinde onaylanan plana göre taşınmaz E:0,45, Hmaks:5 kat yapılaşma koşullarıyla Turizm Tesi Alanı'nda kaldığı öğrenilmiştir.	
Rapor Tarihi	31.12.2014	
Rapor Kapsamı	Değerleme raporu, İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Payamlı köyü, Galinos Mevki, 1 pafta 1356 parsel no'lu 49.949 m2 arsa alanına sahip, tapuda "Arsa" vasıflı gayrimenkul, 31.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlem rapordur. Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.	
31.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE	TL	EUR
TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE	17.482.000	6.187.000
DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)		

## 12.7 BEYLİKDÜZÜ E5 YANI ARSA

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	31.12.2014	
Rapor Kapsamı	Değerleme raporu aşağıda milliyet ve tapu bilgileri verilen taşınmazların 31.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme 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)	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)
	Beyaz Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (13/100)	Beyaz Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (7/200)
	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (19/200)	
31.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE	TL	USD
TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE	14.692.000	6.339.000
DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)		

## 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	31.12.2014	
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.	
31.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE	TL	USD
TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.086.000	468.000

## 12.9 BAĞCILAR REFERANS GÜNEŞLİ

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	BAĞCILAR REFERANS GÜNEŞLİ	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Kirazlı Mahallesi, 245DS2C pafta, 2339 Ada, 13 No'lu parsel, Bağcılar / İSTANBUL	
İl	İstanbul	
İlçe	Bağcılar	
Mahalle	Kirazlı	
Pafta	2339	
Ada	13	
Parsel	1	
Yüzölçümü	9.234,52	
Gayrimenkulün Kullanımı	Arsa	
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmaz Bağcılar Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bağcılar Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünde yapılan incelemelerde edilen bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın arsası, 15.09.2008 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, "Bağcılar Uygulama İmar Planı" kapsamında, "Tali İş Merkezi" lejandında kalmakta olup, yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir. Ticaret+Konut yapılaması durumunda Zemin katta maks TAKS:0,40 zemin kattan sonra Max TAKS 0,25 olmak üzere KAKS 2,00 Parselin Tamamında Ticaret Alanı Yapılması Durumunda TAKS:0,40 KAKS:,2,00	
Rapor Tarihi	31.12.2014	
Rapor Kapsamı	Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 245DS2C Pafta, 2339 Ada, 13 Parsel No'lu, 9.234,52 m2 yüzölçüme sahip, "Arsa" niteliğindeki, Nahit Kiler mülkiyetindeki gayrimenkulün 31.12.2014 tarihi piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.	
31.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE	TL	USD
TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	108.056.000	43.578.000

## 12.10 REFERANS KARTAL TOWERS PROJESİ

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İstanbul Kartal Arsa	
Gayrimenkulün Açık Adresi	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi Ada Çiftliği Mevkii 2505 Ada 70 Parsel	
İl	İstanbul	
İlçe	Kartal	
Mahalle	Yukarı	
Pafta		
Ada	2795	
Parsel		
Yüzölçümü	13.170,00	
Gayrimenkulün Kullanımı	Arsa	
İmar Durumu	Değerleme konusu gayrimenkuller Konut+Ticaret ve Konut alanında kalmaktadırlar	
Rapor Tarihi	31.12.2014	
Rapor Kapsamı	İller Bankası A.Ş.'nin düzenlediği İstanbul İli, Kartal İlçesi 13.170 m2 büyüklüğündeki parselin "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhalesi" ile ilgili olarak Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi ile İller Bankası A.Ş. arasında 13.06.2014 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" sözleşmesi kapsamında geliştirilen proje (Arsa Bedeli)	
31.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE	TL	USD
TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE	65.657.000	31.382.000
DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)		

## 13 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 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 ilkelerine ("ilkeler") 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 ilkelerine uyum çerçevesinde şirketimiz bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur.

Bu kapsamda; Kiler GYO'nun, 1 Ocak - 31 Aralık 2014 faaliyet dönemi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilkeler baz alınarak hazırlanmış olan "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır.

Şirketimizin Kurumsal Yönetim ilkelerine Uyum Raporuna Yönetim Kurulu Faaliyet raporumuz ve şirketimizin kurumsal internet sitesi ([www.kilergyo.com.tr](http://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 bölümle temas kurarak şirketimiz ile iletişim kurabilmektedirler.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, mevcut ve potansiyel yatırımcılara Kiler GYO hakkında doğru, zamanında ve tutarlı bilgi sunmak; Şirketin bilinirliğini ve kredibilitmesini 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](mailto: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	<a href="mailto:yi@kilergyo.com">yi@kilergyo.com</a>
Esengül Özsoy Bölüm Üyesi	Namık Kemal Mh. Kiler Cd. No.96 Kat.3 Esenyurt İstanbul	0212 456 15 00	0 212 428 09 94	<a href="mailto:yi@kilergyo.com">yi@kilergyo.com</a>

Pay sahiplerinden dönem içinde şirketimize yapılmış cevaplanmamış yazılı başvuru bulunmamaktadır. 2014 yılında 289 adet yatırımcı görüşmesi yapılmıştır. Sorular ağırlıklı olarak hisse performansı, projelerin değerlendirilmesi, bedelsiz sermaye artırımı, genel kurul tarihi ve gündemi, temettü, hisse geri alımı, portföy değeri ve gayrimenkul projelerimizin detayları 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 Borsa İstanbul A.Ş. Kurumsal Ürünler Pazarında işlem görmeye başlamıştır.

Söz konusu süreçte, pay sahiplerinden gelen bilgi talepleri Sermaye piyasası mevzuatı ve iMKB mevzuatı çerçevesinde cevaplandırılmıştır. Bilgi talepleri öncelikle SPK'nın II-15.1 sayılı , "Özel Durumlar 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

2013 yılı olağan genel kurulu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu gereğince esas sözleşmenin "Genel Kurul Toplantıları" maddesi uyarınca, Genel Kurula katılım MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilmiştir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin 2013 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 19.06.2014 tarihinde, saat 14:00 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 19/06/2014 tarih ve 16574 sayılı yazısıyla Bakanlık adına görevlendirilen Bakanlık Komiseri Dilek DİREN'nin gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 28 Mayıs 2014 tarih ve 8578 sayılı nüshasında, şirketimizin [www.kilergyo.com.tr](http://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.

Hazirun cetvelinin tetkikinden, şirketin toplam 124.000.000,00 Türk Liralık sermayesine tekabül eden 124.000.000 adet hisseden 1.155.546,845 Türk Liralık sermayeye karşılık 1.155.547 adet hissenin asaleten, 85.022.741,303 Türk Liralık sermayeye karşılık 85.022.741 adet hissenin de vekaleten olmak üzere 86.178.288 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](http://www.kilergyo.com.tr) adresindeki şirket internet sitesinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulmuştur.

Genel Kurul toplantısı ile ilgili toplantı tutanağı, hazirun cetveli ve diğer genel kurul dokümanları 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 ilzami, 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 bağılı olarak dağıtılabacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceğı gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir. Yönetim kurulunun teklifi üzerine, Genel Kurul tarafından kararlaştırılan yıllık karın ortaklara dağıtımında yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret gösterilir. Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibariyle mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılır.

Şirket Yönetim Kurulunun 2013 yılı kar dağıtımına ilişkin olarak;

Şirketimizin SPK mevzuatına göre hazırlanan, bağımsız denetimden geçmiş, 01.01.2013-31.12.2013 hesap dönemine ait finansal tablolarına göre 11.242.124,00 TL net dönem zararı gerçekleşmiştir. TMS/TFRS'na uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda bulunan 11.242.124 TL net dönem zararının geçmiş yıllar karlarından mahsup edilmesi hususu Genel Kurul onayına sunulurak kabul edilmiştir.

## 7. Payların Devri

Esas sözleşmenin 8. Maddesi gereğince, Şirketin payları nama olabileceğı 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 kuruculara aranan şartlar aranır.

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

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

## BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

### 8. Şirket Bilgilendirme Politikası

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

### 9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriğı

Şirketin internet sitesi mevcut olup, adresi [www.kilergyo.com](http://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 içeriğı 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, izahname ve Sirküler  
Kurumsal Yönetim ilkeleri Uyum Raporu  
Finansal Raporlar, Portföy Tabloları  
Genel Kurul Bilgileri, Ticaret Sicil Bilgileri  
Faaliyet Raporları  
Sürekli Bilgilendirme Formu  
Gayrimenkul Değerleme Raporları  
Fiyat Tespit Raporu  
Özel Durum Açıklamaları  
Kar Dağıtım Politikası, Bilgilendirme Politikası, Bağış ve Yardım Politikası  
Duyurular, Yatırımcı Sunumları  
İnsan Kaynakları Politikası, Sosyal Sorumluluk ve Etik Kurallar  
Bilgi Toplumu Hizmetleri

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

#### 10. Faaliyet Raporu

Faaliyet raporunda Kurumsal Yönetim ilkeleri 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 çalışmalarını 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 "İLKELEER BÜTÜNÜ"dür. Etik kurallar, şirket içinde hizmet kalitesinin artırılması, kaynakların etkin kullanımı, haksız rekabetin önlenmesi, çalışanlarla olan ilişkilerin düzenlenmesi konularında etkinliğin artırılması amacıyla oluşturulmuştur. Etik kurallar aynı zamanda şirketin saygınlığının artırılması, şirket içinde istikrar ve güvenin sürekliliğinin sağlanması için en önemli unsurdur.

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

##### Mevzuata ilişkin ;

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

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

##### İşleyişe ilişkin;

Adil, sağlıklı ve güvenli bir çalışma ortamı yaratılır.

Çalışanlara ayırım gözetmeksizin gerek işe almada, gerekse kariyer gelişiminde eşit olanaklar sunulur. İş yoğunluğuna uygun sayıda çalışanın istihdamına özen gösterilir, mesai saatlerinin dışına çıkılmaması ve düzenli izin kullanımı kontrol edilir.

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

##### Hissedarlara ilişkin;

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

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

Sahip olunan hisse miktarına bakılmaksızın her hissedara aynı değer verilir. Mali durum, mevcut şirket yapısı ve 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 ilişkin;

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

Kurumsal yönetim ilkelerine uyum titizlikle gözetilir.

Kamuya açıklanan bilgilerde şeffaflık ilkesi gözetilir.

##### Sektöre ilişkin;

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

Rakiplerle rekabet ederken dürüst ve adil davranılır, yasalara uyulur.

Çıkar Çatışmalarına ilişkin;

Çalışanlar şirketteki görev ve yetkilerini hiçbir şekilde kendisine, ailesine veya üçüncü şahısların lehine çıkar sağlayacak şekilde kullanamaz. Çıkar çatışmalarına engel olacak her türlü önlem alınır. Hiçbir çalışan, şirket operasyonlarından şahsi yarar sağlayamaz; şirket mülklerini, bilgilerini ve pozisyonlarını şahsi çıkarları için kullanamaz, şirket ile rekabete giremez. Çalışanlar, şirket harcamalarına azami özeni göstererek, tasarruf ve maliyet bilinci içinde hareket eder.

#### **Sosyal Sorumluluk ve Çevreye 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 ilzami, 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 perakendeye yarıştır hale getirdi.

Nahit Kiler'in şirket dışında aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

FİRMA	GRUP İÇİ/DIŞI	GÖREVI
Kiler Holding A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
Biskon Yapı A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
Kiler GYO A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
Metanoks Elektrik Üretim A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
Gülkar Enerji Üretim ve Tic. A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
Nuve Elektrik Üretim A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
Ayone Enerji Üretim A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
Ekol Elektrik Üretim San. Ve Tic. A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
Bist Enerji Üretim A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
Nur-Tek Elektrik Üretim A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
Kütahya Şeker Fabrikaları A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda San. Tic. A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Kiler Ankara Mağazacılık San. Tic. A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkan Başkan Vekili
Yayla Etçilik Besicilik A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Bağcı Sebze Meyve Tar.Ür.Su Ür.Hayv. A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
İmperyal Yayıncılık Ve Reklamcılık A.Ş.	Grup içi	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 halen İstanbul Aydın Üniversitesi İletişim Fakültesine devam etmektedir. Perakende sektörünün başında olup 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 içi	Yönetim Kurulu Başkanı
Kiler Ankara Mağazacılık San. Tic. A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
Bağcı Sebze Meyve Tar. Ür.Su Ür.Hayv. A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
Relaks Yiyecek İçecek Hizmetleri A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
İmperyay/İmper Yayıncılık Reklamcılık A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
Yayla Etçilik Besicilik A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
Doğu Aras Enerji Yatırımları A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkanı
Biskon Yapı A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Kiler GYO A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Kiler Holding A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Grup içi	Yönetim Kurulu Üyesi

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

#### RASİM KAAN AYTOĞU -YÖNETİM KURULU ÜYESİ

14.12.2012 tarihinden itibaren ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere seçilmiştir. 1961 yılında İzmir Karşıyaka'da doğdu. İlk ve orta eğitimini Karşıyaka'da, lise eğitimini İzmir Atatürk Lisesi'nde tamamladı. 1982'de University of Illinois, ABD, Endüstri Mühendisliği'nden mezun oldu. 1985'te aynı üniversiteden Endüstri Yüksek Mühendisliği'nden şeref listesinde başarı ile mezun oldu. 1988'de Başbakanlık tarafından gönderildiği Harvard Üniversitesi, ABD İşletme Yönetimi Programını, 1989'da da Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı tarafından gönderildiği Birleşik Krallık Kamu İdaresi Enstitüsü, İngiltere'de Kamu Yönetimi – Uluslararası Finansman Programı'nı bitirdi. 1994'te Pacific Western Üniversitesi, ABD'de finans doktorasını tamamladı.

T. C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı'nda 1988-1989'da Planlama Uzmanı, 1990-1993'de Güneydoğu Anadolu Projesi (GAP) Direktörü olarak, 1994-1996'da T. C. Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Öğretim Üyesi olarak, 1996-1998'de İstanbul Altın Rafinerisi, Kurucu Yönetim Kurulu Başkanı, 1995-1999'da İstanbul Altın Borsası, Kurucu Genel Sekreteri, 1997-1998'de T.C. Başbakanlık, Başbakan Başmüşaviri, 2002-2003'te İstanbul Büyükşehir Belediyesi İştirakler Daire Başkanı, İSTAÇ, İSTON, BELTUR, İGDAS, KÜLTÜR A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Yönetim Kurulu Üyesi, 2004-2005'te İstanbul'da Global Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve Müşavirlik Şirketi'nde CEO, 2005-2010'da Dubai'de Tanmiyat Yatırım Holding Grubu'nda İcra Kurulu Başkanı ve Yönetim Kurulu Üyesi, 2010-2012'de Cidde Şehri Kentsel Gelişim Yatırım Holding'te Finansman Grup Başkanı (CFO) ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak hizmet verdi.

Şu an Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Yönetim Kurulu Üyesi ve Kiler Holding Şirketler Grubu'nda Finansman Grup Başkanı (CFO) görevlerini yürütmektedir.

Prof. Aytoğu'nun finansman yapılanması ve iktisat konularında ABD ile Ortadoğu, Kuzey Afrika ve Körfez ülkelerinde İngilizce gerçekleştirmiş olduğu konferanslar ve seminerler ile İngilizce, Türkçe ve Arapça yayınlanmış birçok makaleleri ve akademik çalışmaları bulunmaktadır. Çok iyi derecede İngilizce bilmektedir.

### **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.

### **CİHAT 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 Sidaş 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**

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

### **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 sorular da toplantı zabitlerine 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 gerçekleştirilebilecek 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 inanişaya 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 ilkelerine 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.

	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2014 (TL)</b>	<b>31.12.2013 (TL)</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	30.482.468	53.010.617
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	366.511.327	393.976.412
C	İştirakler	Md.24/(b)	69.481.718	70.918.857
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		116.533.219	84.929.924
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>583.008.732</b>	<b>602.835.810</b>
E	Finansal Borçlar	Md.31	259.463.352	279.998.319
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	12.388.100	14.624.627
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	296.030.194	296.057.583
	Diğer Kaynaklar		15.127.086	12.155.281
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>583.008.732</b>	<b>602.835.810</b>
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2014 (TL)</b>	<b>31.12.2013 (TL)</b>
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	386.502	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)	15.223.529	17.149.798
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	625	625
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	10.467.396	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)	133.784	96.500

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2014	31.12.2013	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.24/(b)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	%63	%65	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(d)	%17	%21	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(d)	%3	%3	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%95	%100	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.22/(e)	%0	%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	31.12.2014	31.12.2013
<b>CARİ ORAN</b>	<b>2,34</b>	<b>1,84</b>
Dönen Varlıklar	321.078.865	280.705.365
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	137.281.140	152.188.644
<b>ASİT TEST ORANI</b>	<b>0,96</b>	<b>0,74</b>
Top.Dönen Varlıklar-Stoklar-Diğ.Dönen Varlıklar	131.794.773	112.642.268
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	137.281.140	152.188.644
<b>NAKİT ORANI</b>	<b>0,22</b>	<b>0,35</b>
Hazır Değerler+Menkul Kıymetler	30.348.684	52.914.117
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	137.281.140	152.188.644
<b>BORÇLANMA ORANI</b>	<b>0,97</b>	<b>1,04</b>
Borç Toplamı	286.978.538	306.778.227
Özkaynaklar	296.030.194	296.057.583
<b>KALDIRAÇ ORANI</b>	<b>0,49</b>	<b>0,51</b>
Borç Toplamı	286.978.538	306.778.227
Aktif Toplamı	583.008.732	602.835.810
<b>ÖZ KAYNAKLARIN AKTİF TOPLAMINA ORANI</b>	<b>0,51</b>	<b>0,49</b>

Özkaynaklar	296.030.194	296.057.583
Aktif Toplamı	583.008.732	602.835.810
<b>ÖZKAYNAK KARLILIĞI</b>	<b>-0,00</b>	<b>-0,04</b>
Net Kar	-57.713	-11.065.189
Özkaynaklar	296.030.194	296.057.583
<b>TOPLAM AKTİF KARLILIĞI</b>	<b>-0,00</b>	<b>-0,02</b>
Net Kar	-57.713	-11.065.189
Toplam Aktif	583.008.732	602.835.810

## KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2013
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	4	30.348.684	52.914.117
Finansal yatırımlar	5	133.784	96.500
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	26	61.499.845	46.211.305
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	639.013	12.327.746
Stoklar	9	110.434.044	107.039.337
Peşin ödenmiş giderler	15	39.173.447	1.092.600
Diğer dönen varlıklar			
-İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	26	65.595.061	46.106.907
-Diğer dönen varlıklar	16	13.254.987	14.916.853
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>321.078.865</b>	<b>280.705.365</b>
<b>Duran varlıklar</b>			
Finansal yatırımlar	5	625	625
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	26	1.565.522	10.056.802
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	10	69.481.093	70.918.232
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	176.578.252	172.542.654
Maddi duran varlıklar	12	374.878	319.923
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13	25.527	4.695
Diğer duran varlıklar			
-İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	16	--	54.097.356
-Diğer duran varlıklar	16	13.903.970	14.190.158
<b>Toplam duran varlıklar</b>		<b>261.929.867</b>	<b>322.130.445</b>
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>583.008.732</b>	<b>602.835.810</b>

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2013
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar	6	42.562.312	113.930.044
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	86.759.701	34.521.351
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	26	680.933	12.255
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	2.266.323	2.002.465
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17.a	124.532	99.522
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	283.083	37.247
Ertelenmiş gelirler	15	4.579.910	1.575.088
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		24.346	10.672
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>137.281.140</b>	<b>152.188.644</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar	6	142.529.439	146.171.551
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17.b	86.103	50.891
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	14.a	3.536.830	3.536.830
Ertelenmiş gelirler	15	3.545.026	4.830.311
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>149.697.398</b>	<b>154.589.583</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>			
Ödenmiş sermaye	18.a	124.000.000	124.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	18.b	126.511.211	126.511.211
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Aktüeryal kayıp	18.c.	(49.149)	(42.189)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			
- Finansal varlık değer artış/azalış fonu	18.d	(124.957)	(162.241)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18.e	9.055.513	8.958.895
Geçmiş yıllar karları	18.f	36.695.289	47.857.096
Net dönem zararı		(57.713)	(11.065.189)
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>296.030.194</b>	<b>296.057.583</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>583.008.732</b>	<b>602.835.810</b>

## KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2014	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2013
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>			
Hasılat	19	65.751.867	64.624.773
Satışların maliyeti (-)	19	(16.124.298)	(24.207.440)
<b>Brüt kar</b>		<b>49.627.569</b>	<b>40.417.333</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(882.846)	(1.351.422)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(8.398.641)	(5.785.942)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	7.399.608	11.027.977
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(5.420.326)	(3.202.997)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>42.325.364</b>	<b>41.104.949</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		137.401	23.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımın zararlarından paylar	10	(1.437.139)	(4.231.768)
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>		<b>41.025.626</b>	<b>36.896.181</b>
Finansman gelirleri	22	11.534.570	5.872.366
Finansman giderleri (-)	23	(52.617.909)	(53.833.736)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı</b>		<b>(57.713)</b>	<b>(11.065.189)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri</b>	24	--	--
<b>Dönem zararı</b>		<b>(57.713)</b>	<b>(11.065.189)</b>
<b>Diğer kapsamlı gider</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	17.b	(6.960)	(14.694)
Finansal yatırım değer artışları (azalışları)	5	37.284	(162.241)
<b>Toplam kapsamlı gider</b>		<b>(27.389)</b>	<b>(11.242.124)</b>
<b>Pay başına kayıp</b>	25	<b>(0,00047)</b>	<b>(0,08924)</b>