



KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

*01.01.2017-30.09.2017
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU*

1. İÇİNDEKİLER	
2. VİZYON, MİSYON	2
3. RAPORUN DÖNEMİ	2
4. ORTAKLIĞIN UNVANI	2
5. ŞİRKET PROFİLİ	2
5.1. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	3
5.2. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ	3
5.3. YÖNETİM KURULU	3
5.4. DENETİM KOMİTESİ	3
5.5. ÜST YÖNETİM KADROSU	4
6. EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER	4
6.1. TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ	5
7. FAALİYETLERE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME	7
7.1. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ	7
7.2. MEVCUT PORTFÖYÜN ÇEŞİTLİLİĞİ	7
7.3. YENİ GELİŞTİRME FIRSATLARINI BELİRLEME VE ELDE ETME KABİLİYETİ	8
PROJE GELİŞTİRME	9
TASARIM	9
PLANLAMA VE RUHSAT SÜRECİ	9
FİNANSMAN	9
İNŞAAT PROJESİ YÖNETİMİ	10
KİRALAMA VE SATIŞ	10
SATIŞ SONRASI HİZMETLER	10
GAYRİMENKUL YÖNETİM HİZMETLERİ	11
PORTFÖY YÖNETİMİ	11
8. KİLER GYO A.Ş. PORTFÖY BİLGİLERİ	11
9. PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER	16
10. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	16
11. PORTFÖYÜMÜZ	17
12. PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ	18
13. KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	22
14. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	36
15. FİNANSAL DURUM, BORÇ ÖDEME DURUMLARI VE KARLILIK ORANLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR İLE KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR	37

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

01.01.2017-30.09.2017

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. Kolektif yatırım ürünleri ve yapılandırılmış ürünler pazarında "KLGYO" koduyla işlem görmektedir.

Merkez Adresi	Emniyet Evleri Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:1 Kat:7 Kağıthane/İSTANBUL
Telefon No	0 212 456 70 00
Faks No	0 212 690 00 00
E-mail	yi@kilergyo.com ; info@kilergyo.com
Web	www.kilergyo.com

5.1. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Kiler Holding A.Ş.	A	9.000.000,00	7,26
Kiler Holding A.Ş.	B	71.794.842,99	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 Esas Sözleşmesinin Sermaye başlıklı 8. maddesindeki 2012-2016 yılları arasındaki beş yıllık süre boyunca geçerli olan 1.400.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanının, 2016-2020 yılları arasında (beş yıl) daha geçerli olacak şekilde uzatılması hususu ile Şirketin adres değişikliği nedeniyle, Şirket Esas sözleşmesinin Şirketin Merkez ve Şubeleri başlıklı 3. maddesinin değiştirilmesi hususu 22 Haziran 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında kabul edilmiş olup, İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından 29 Haziran 2017 tarihinde tescil edilmiştir.

5.3 YÖNETİM KURULU

6 üyeden oluşan Şirketimiz Yönetim Kurulu aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi
Nahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkanı
Vahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Üyesi
Kiler Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Temsilen Rasim Kaan Aytoğlu)
Sami Çoban	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Hüseyin Oflaz	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
Sami Çoban	Denetim Komitesi Başkanı
Hüseyin Oflaz	Denetim Komitesi Üyesi

5.5 ÜST YÖNETİM KADROSU

Görevi	Adı Soyadı	Mesleği
Genel Müdür	Tarık Gürdil	İnşaat Mühendisi
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 büyüme zayıf ve kırılgan görünümünü sürdürmektedir. Küresel ekonomide düşük büyüme ortamı belirginleşmekte ve dünya büyüme oranı uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir. Ekonomik aktivite, ABD öncülüğünde gelişmiş ekonomilerde 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir miktar ivme kazanırken, gelişmekte olan ekonomilerde ise başta emtia ihracatçısı ülkeler olmak üzere zayıf seyretmektedir. Küresel sanayi üretimi ve Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI) yılın üçüncü çeyreğindeki ivmelenmeyi teyit etmektedir.

OECD'nin 29 Kasım 2016 tarihli raporunda son beş yıldır yüzde 3 civarında büyüyen dünya ekonomisinin düşük büyüme tuzağında olduğu belirtilmektedir. Düşük büyüme ortamı cari harcamaların ve potansiyel büyüme oranlarının azalmasına neden olmuştur. Yatırımlar ve ticaretteki durgunluk, verimlilik ve ücretler gibi tüketimin belirleyicilerini baskılamaya devam etmektedir. Aktif genişleyici maliye politikalarına ihtiyaç artarak devam etmektedir. Büyüme tahminleri başlıca büyük ekonomilerin uygulayacağı mali tedbirlere bağlıdır. OECD baz senaryosuna göre, küresel büyümenin 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla yüzde 3,3 ve yüzde 3,6 olacağı tahmin edilmektedir.

Gelişmiş ekonomilerde, destekleyici para politikası ve istikrarlı emtia fiyatları ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ederken, güçlü ve sürdürülebilir bir büyüme için gerekli yatırım ve tüketim düzeyi düşük seyretmektedir. ABD'de mali harcamaların artacağı varsayımı ile OECD Bölgesinin 2017 yılında yüzde 2 ve 2018 yılında yüzde 2,3 oranında büyüyeceği öngörülmektedir. ABD kaynaklı talep artışı olmaması halinde 2017-2018 döneminde büyüme yüzde 2'nin altında kalacaktır.

Küresel finansal piyasalar 2017 yılı için ABD ekonomisinde genişleyici maliye ve sıkı para politikasından oluşan politika karması sonrası güçlü dolar hikâyesini benimsemiştir. Bu durum küresel tahvil getirilerinin artmasına neden olmuştur. ABD tahvil getirileri ile Japonya ve İngiltere tahvil getirileri arasındaki fark artmaya devam etmektedir. 26 Aralık 2016 tarihinde yüzde 2,5 düzeyine yükselen 10 yıllık ABD tahvil faizi ile Japonya ve Almanya tahvil 4 faizleri arasındaki fark 2,5 ve 2,3 puana yükselmiştir. Güçlenen dolar ve artan ABD tahvil getirileri gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışını hızlandırmıştır.

Birleşik Krallık'ın Brexit kararı ve daha sonra Donald Trump'ın ABD Başkanı seçilmesiyle küresel düzeyde korumacı devlet politikalarına dönüş yönündeki eğilimler ağırlık kazanmıştır. 2017 yılında yeni ABD Başkanı Trump'ın taahhüt ettiği korumacı ticaret politikalarını hayata geçirmesi küresel ekonomi için bir risk faktörü olarak görülmektedir. Trump'ın politikalarının küresel ticaret savaşlarını tetiklemesinden ve dünya ekonomisinin resesyona sürüklenmesinden endişe edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde gelişmekte olan ülkelere büyüme; politika tedbirleri, emtia fiyatlarına olan hassasiyet, yapısal reform çabaları, mali kırılganlıklarına bağlı olarak farklılaşacaktır. Gelişmekte olan ülkeler açısından Trump'ın büyüme dostu politika ve söylemleri, doların değerlenmesine, ABD tahvil getirilerinin artmasına neden olurken, yerleşik olmayanların yükselen piyasalara portföy tercihlerini olumsuz etkilemiştir. Meksika ve Çin'le güçlü ticaret bağları olan ülke paralarını olumsuz etkilemiştir.

OPEC üyeleri küresel arz fazlasını ortadan kaldırarak piyasaya istikrar kazandırmak için 30 Kasım 2016 tarihinde petrol arzını azaltma kararı almıştır. 2003 yılından bu yana en düşük seviyesine gerileyen emtia fiyatları, 2016 yılının ilk üç çeyreğinde dalgalı bir görünüm sergilemiştir. 30 Kasım 2016 tarihinde yapılan OPEC toplantısında günlük üretim miktarının 1,2 milyon azaltılarak 32,5 milyon varile çekilmesinin ardından Brent petrol varil fiyatı kararın etkisiyle 52,6 dolar/varil ile yılın en yüksek düzeylerine yükselmiştir. Önümüzdeki dönemde OPEC'in üretim kesintisinin, artan fiyatlar nedeniyle tüketicilerin aleyhine olmakla birlikte, net petrol ihracatçısı konumundaki gelişmekte olan ülkeler için

olumlu etkiler yaratması beklenmektedir. OECD bu karar sonrasında 2017 yılında petrol petrolün varil fiyatı tahminini 53 dolardan 55 dolara revize etmiştir. Uluslararası Finans Enstitüsü petrol azaltma kararına rağmen ABD kaya petrolü ve yüksek stok düzeyi nedeniyle Brent petrol fiyatlarının sınırlı artacağını ve 2017 yılında 49-52 dolar bandında olacağını öngörmektedir.

Kaynak: Kalkınma Bakanlığı

6.1 TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

İnşaat Sektörü Ciro ve Üretim Endeksi

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi 2016 yılı IV. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6,9 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,5 oranında artarken, 2016 yılında bir önceki yıla göre %10,8 oranında arttı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi 2016 yılı IV. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,4 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,5 oranında artarken, 2016 yılında bir önceki yıla göre %2,9 oranında arttı.

İnşaat sektörü güven endeksi

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 85,8 iken, Nisan ayında %0,2 oranında azalarak 85,7 değerine düştü. İnşaat sektörü güven endeksindeki bu azalış; "alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyini" mevsim normalinin üzerinde değerlendiren ve gelecek üç aylık dönemde "toplam çalışan sayısında" artış bekleyen girişim yöneticisi sayısının azalmasından kaynaklandı.

İnşaat sektöründe bir önceki aya göre; alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve toplam çalışan sayısı beklentisi endeksleri sırasıyla %0,1 ve %0,2 azaldı.

Yapı ruhsatları ve kullanım izin belgeleri

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2016 yılında bir önceki yıla göre bina sayısı %5,5, yüzölçümü %7,3, değeri %15,4, daire sayısı %10,6 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 2016 yılında 202,3 milyon m² iken; bunun 112,8 milyon m²'si konut, 48,2 milyon m²'si konut dışı ve 41,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 150,9 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 11,5 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 169,9 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 29,0 milyon m² ile devlet sektörü ve 3,4 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 986 bin 119 dairenin 908 bin 687'si özel sektör, 64 bin 604'ü devlet sektörü ve 12 bin 828'i yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 38,9 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 17,7 milyon m² ile Ankara, 9,2 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Hakkari, Ardahan ve Şırnak oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 213 bin 526 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 67 bin 514 adet ile Ankara ve 50 bin 367 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Bayburt oldu.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2016 yılında bir önceki yıla göre bina sayısı %0,3, yüzölçümü %5,1, değeri %14,2, daire sayısı %2,5 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 2016 yılında 150,3 milyon m² iken; bunun 86,1 milyon m²'si konut, 36,0 milyon m²'si konut dışı ve 28,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 110,4 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 8,7 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 130,1 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 16,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 3,9 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 750 bin 336 dairenin 683 bin 642'si özel sektör, 47 bin 612'si devlet sektörü ve 19 bin 82'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 28,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 13,4 milyon m² ile Ankara, 8,7 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkari ve Bayburt oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 158 bin 709 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 59 bin 352 adet ile Ankara ve 47 bin 35 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Şırnak ve Hakkari oldu.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ocak-Şubat-Mart aylarını kapsayan 2017 yılı birinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %7,0, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %16,3 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %10,3 arttı.

BİME' de 2017 yılı birinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %6,3, malzeme endeksi ise %7,2 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %12,6 ve malzeme endeksi %17,5 arttı.

Konut Satış İstatistikleri

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10 oranında artarak 128 923 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 22 443 konut satışı ve %17,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 15 004 konut satışı ve %11,6 pay ile Ankara, 8 059 konut satışı ve %6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 8 konut ile Hakkari, 12 konut ile Ardahan ve 39 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %29,9 oranında artış göstererek 50 424 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %39,1 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 9 661 konut satışı ve %19,2 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %59,1 ile Artvin oldu.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 oranında artarak 78 499 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 782 konut satışı ve %16,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %57 oldu. Ankara 8 525 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 667 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu iller 5 konut ile Hakkari ve Ardahan oldu.

Yabancılarla yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 azalarak 1 578 oldu. Yabancılarla yapılan konut satışlarında, Mart 2017'de ilk sırayı 579 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 313 konut satışı ile Antalya, 124 konut satışı ile Bursa, 88 konut satışı ile Yalova, 80 konut satışı ile Sakarya ve 73 konut satışı ile Ankara izledi.

Kaynak: TÜİK

7 FAALİYETLERE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

7.1 İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ

Kiler GYO'nun temel amaç ve faaliyet konusu, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda 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 kiralınmasına kadar konut ve ticari gayrimenkul geliştirme projelerinin tüm gamında faaliyette bulunması nedeniyle Şirket, değer zincirinin bütün yanlarını kontrol edebilme imkânına sahiptir. Bu durum Şirket'in, izinlerin alınmasından bölgesel analizler ile fizibilitelere ve demografik değişimlere kadar sürekli değişim gösteren koşullara uyacak şekilde modifiye edilen erken safha planlama ve geliştirme sürecinin esasını teşkil eden bir arsa bankasını idame ettirebilmesine imkân sağlamaktadır.

PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ

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

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





PROJE GELİŞTİRME

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

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

TASARIM

Şirket, gayrimenkul projelerinin tasarımını dünya standartlarında mimari konseptler ve tasarımcılar kullanarak gerçekleştirmektedir. Geliştirme projelerinin tasarım sürecinin yönetimi ve denetimi şirket tarafından uluslararası tanınırlıkta danışmanlar ile işbirliği içinde yürütülmektedir. Şirket, genel olarak, şematik tasarım ve geliştirme tasarımları dahil olmak üzere tasarım dokümantasyonunu hazırlamaları için önde gelen uluslararası tasarım ve mimarlık firmalarını görevlendirmektedir. Detay ve uygulama projeleri için ise, yerel planlama tasarım ve yapım kuralları hakkında bilgi ve deneyim sahibi olan firmalar tercih edilmektedir. Depreme hazırlıkla ilgili olarak alınması gereken teknik tedbirlerle 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 arzulanan 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 kiralamar ve kiracılardan aylık kiralara tahsilatı yer almaktadır.

PORTFÖY YÖNETİMİ

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

8 KİLER GYO A.Ş. PORTFÖY BİLGİLERİ

☐ Tamamlanan Projeler	☐ Devam Eden Projeler	☐ Planlanan Projeler	☐ İştirakler
☐ İstanbul Sapphire	☐ Referans Güneşli Projesi	☐ Beylikdüzü Konut Projesi	☐ Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. (Kütahya Sera AVM)
☐ Çınarevler	☐ Beylikdüzü Kavaklı Arsası Projesi		☐ Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.
☐ Esenyurt Lojistik Merkezi	☐ Referans Kartal Towers		
☐ Ankara Dışkapı Mağaza	☐ Referans Kartal Panorada		
☐ Referans Bakırköy	☐ Referans Bahçeşehir		
☐ Zonguldak AVM	☐ Referans Kartal Kordonboyu		
	☐ Yakuplu 481-484-485-69 Parsel Konut Projesi		
	☐ Yakuplu 482-3 Parsel Konut Projesi		
	☐ Yakuplu 483 Parsel Konut Projesi		
	☐ Referans Başakşehir Projesi		
	☐ Bahçelievler Ofis Projesi		

İSTANBUL SAPPHERE 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 doluluk oranı 2016 yılı itibarıyla %100'dür. 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'dür.

REFERANS BAKIRKÖY PROJESİ

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

Proje alanı Bakırköy Osmaniye'de yer almaktadır. 13,073 m2 arsa üzerinde 4 blok halinde 2012 yılında inşasına başlanan konut ve ticari alanlardan oluşan projede inşaat tamamlanmış olup, satışlar devam etmektedir. 2014 yılı Ağustos ayı itibarıyla 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 ünitelerden oluşan projede kapalı otopark, açık ve kapalı yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, fitness, sauna, türk hamamı, basketbol sahası, kreş gibi sosyal tesis alanları da yer almaktadır.

ZONGULDAK ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Genel olarak konut yerleşimlerinin yer aldığı bölgede, şehir merkezinde ve mevcut ticaret aksının devamında yeni bir çekim merkezi oluşturacak konumda yer almaktadır. Toplam 6.268m² arsa üzerinde, 50.200 m² kapalı alan için düzenlenmiş 07.12.2015 tarihli onaylı mimari projesine göre; proje kapsamında 18.000m² kiralanabilir alanlı AVM ile 5.506 m² satılabilir alana sahip 72 ünitelerden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. Süpermarket, sinema, teknomarket ve 14 farklı kafeterya&-restoran ile kapalı çocuk eğlence merkezi ile birlikte toplam 146 adet mağazanın yer aldığı proje, artık ihtiyaca cevap vermeyen mevcut ticari dokudan farklı olarak, modern yaşamın imkânlarını sunan konforlu alışveriş ayrıcalığını şehir merkezine getirecektir. 2013 yılında inşasına başlanan projede AVM 12 Nisan 2017 tarihinde açılmış olup, konut nitelikli bağımsız bölümlerin teslimlerinin yılın dördüncü çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

REFERANS GÜNEŞLİ PROJESİ

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

Proje, gerçekleştirilen tüm yatırımlar ve Metro'nun hizmete girmesiyle birlikte İstanbul'un en hızlı değer kazanan bölgelerinden biri olan Güneşli – Bağcılar hattında 9.234 m² büyüklüğünde arsa üzerinde yükselmektedir. Estetik tasarımı ve merkezi lokasyonu itibarıyla öne çıkan Referans Güneşli'de 2 blok üzerinde 208 konut ve 32 dükkan yer almaktadır. Projede satılabilir konut alanı 24.707 m² iken, satılabilir ticaret alanı ise 7.700 m²'dir.

Kapalı havuz, fitness salonu, sauna, Türk hamamı, hobi salonu, kreş, açık sosyal alanlar, mini basketbol sahası, trambolin gibi sosyal ve sportif olanaklarla zenginleştirilmiş projede geniş peyzaj alanları da bulunuyor. Proje için 06.02.2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup 24.10.2016 tarihinde revize yapı ruhsatı alınmıştır. Ünitelerin satışına devam edilmekte olup projenin 2018 yılı ilk çeyreğinde tamamlanması hedeflenmektedir.

BEYLİKDÜZÜ KAVAKLI ARSASI PROJESİ

20.04.2017 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklandığı üzere, İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı köyü, Çukurbosna mevkii, 242DNIID pafta, 344 ada, 1 parsel no'lu, 736,39 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, tamamı "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkul için Yüklenici firma Batı Beyler Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. ile akdedilmiş olan Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi iptal edilerek, sözleşme kapsamında tevhid edilmiş olan arsadaki şirketimize ait hisse yüklenici firmaya satılmıştır.

REFERANS KARTAL TOWERS PROJESİ

Referans Kartal Towers, İller Bankası tarafından gelir paylaşımı usulü ile ihale edilmiş olan ve mülkiyetinin 99/100 hissesi şirketimize ait olan İstanbul-Kartal ilçesi 2505 ada 70 parselde bulunan 13.170 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmekte ve konut ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. İnşai faaliyetleri devam eden projenin revize ruhsatı 30.12.2016 tarihinde alınmıştır. Deniz manzarası olgusu ön planda tutulmuş olan projede, 34 ve 25 katlı iki yüksek blok ile yatay konseptte tasarlanmış 5 katlı bir blok üzerinde 451 adet konut ve 6 adet ticari ünitelerin yer alması planlanmaktadır. Ticari üniteler ana yol cepheli konumlandırılmış olup, sosyal tesis blokların altında oluşturulan podiumda açık havuz -kapalı havuz ilişkisi sağlanacak şekilde tasarlanmıştır. Projede bağımsız bölüm satışları sürmekte olup 2018 yılı üçüncü çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

REFERANS KARTAL PANORADA PROJESİ

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 Parsel no'lu arsa nitelikli gayrimenkuller satın alınmış ve İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin 1.870,75 m², SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin 4.179,25 m² ve İsmail Kenan Özyuva'nın 326,87 m² hisselerinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi" 23.01.2015 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye konu 82 ve 87 numaralı parseller tevhid edilerek 11371 Ada 184 Parsel, 48,85 ve 87 numaralı parseller ise tevhid edilerek 11368 Ada 112 Parsel halini almıştır. Projenin 1. Etapı olan 11371 Ada 184 Parsel üzerinde 206 konut ve 18 dükkan için 12/05/2017 tarihinde Yapı Ruhsatları alınmıştır.

Proje alanı, E-5 ile sahil yolu arasında, ana yola cepheli konumlanmış olup, yüksek ulaşılabilirliğe sahiptir. İlgili gayrimenkuller üzerinde, konut ve cadde mağazası gibi ticari ünitelerden oluşan karma bir proje yapılması planlanmaktadır. Projede inşa edilecek gayrimenkullerin paylaşım 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. 11368 Ada 112 Parsel üzerinde gerçekleştirilecek 2. Etap için ruhsat onay aşaması devam etmekte olup projenin gerçekleştirilme süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 30 ay olarak kabul edilmiştir.

REFERANS BAĞÇEŞEHİR PROJESİ

Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş.'nin düzenlediği İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bağçeşehir (Hoşdere) Mahallesi'nde yer alan 25.920,50 m² büyüklüğündeki 558 Ada, 8 Parsel üzerine "Kiptaş Bağçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İş'i" ihalesi ile ilgili olarak, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan proje kapsamında

Kiler GYO A.Ş - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ile Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. arasında 08.06.2015 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İşi" sözleşmesi imzalanmıştır.

Kiler GYO A.Ş - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi tarafından hayata geçirilecek olan projenin geliştirme ve tasarım süreçleri tamamlanmış olup, 17.03.2016 tarihinde 465 konut ve 34 adet dükkan için yapı ruhsatı alınarak inşaat ve satış-pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

REFERANS KARTAL KORDONBOYU PROJESİ

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Kiler Holding A.Ş. arasında 04.11.2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İstanbul İli, Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi'nde 186 pafta 568 ada 21 parselde bulunan 3.028,37 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Holding A.Ş.'nin mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde "Referans Kartal Kordonboyu" ismiyle konut ve ticari ünitelerden oluşan karma projede, toplam 94 adet konut ve 11 adet ticari ünite yer alacaktır. Proje ile ilgili yapı ruhsatı 16.02.2016 tarihinde düzenlenmiş olup projenin gerçekleştirilme süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 36 ay olarak kabul edilmiştir. Projede inşaat ve satış-pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

YAKUPLU 484/16 PARSEL KONUT PROJESİ

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

İlgili gayrimenkuller üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje geliştirilmesi amacıyla yapı ruhsatları 29/09/2017 tarihinde Yüklenici tarafından alınmıştır. Projenin gerçekleştirilme süresi sözleşme imza tarihi itibari en geç 40 ay olarak belirlenmiştir.

YAKUPLU 482-3 PARSEL KONUT PROJESİ

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü eski 482 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsa ile bu arsanın komşu parseli olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü eski 88 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında 09.12.2015 tarihinde imzalanmış olan "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" kapsamında ilgili parsellerin tevhit işlemleri tamamlanmış olup 482 Ada 3 Parsel olarak tescili yapılmıştır. Söz konusu parsel üzerindeki Kiler GYO mülkiyetindeki arsa payı hasılat paylaşımı modeli ile, eski 0 ada 88 parsel malikleri ile şirketimiz arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devir edilmek sureti ile "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 03.05.2017 tarihinde imzalanmış olup, Arsa Sahibi payı % 43 olarak belirlenmiştir.

İlgili gayrimenkuller üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje geliştirilmesi amacıyla yapı ruhsatları 29/09/2017 tarihinde Yüklenici tarafından alınmıştır. Projenin gerçekleştirilme süresi sözleşme imza tarihi itibari en geç 36 ay olarak belirlenmiştir.

YAKUPLU 483 PARSEL KONUT PROJESİ

İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü eski 483 ada, 1 parsel no'lu, 5.713,27 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkul için yüklenici firma Uğurlu İnşaat-Ramis Uğurlu ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu gayrimenkul, imar uygulamaları sonucunda 03/08/2017 tarihinde terkleri yapılarak 4552,51 m² yüzölçümü ve 483 ada 5

parşel numarası ile net parşel halini almıştır. Arsa üzerinde Konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 29/09/2017 tarihinde Yüklenci tarafından alınmış olup şantiye kurulumu süreçleri başlamıştır.

REFERANS BAşAKşEHİR VADI PROJESİ

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesiinde yer alan 8.607,80 m² büyüklüğündeki 1284 Ada, 2 Parsel arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi Ve Ticaret A.ř. ile Kiptaş –Başakşehir Evleri İnşaatları'nın Arsa Satışı Karřılığđ Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşi 'ne ait sözleşme 13.02.2017 tarihinde imzalanarak sözleşmeye göre, KİPTAş'ın paylaşım oranı, sözleşme konusu arsa üzerindeki arsa payına denk gelen hissesi için satış toplam geliri üzerinden % 42 olarak belirlenmiştir. Parsel üzerinde hak sahibi sıfatıyla Bilim ve İnsan Vakfı ile 22.12.2016 tarihinde Düzenleme şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karřılığđ İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, Bilim ve İnsan Vakfı'nın Kat Karřılığđ paylaşım oranı Vakıf hissesine düşen arsa payı üzerinden % 46 olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.ř tarafından gerçekteştirilecek olan konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 30.06.2017 tarihinde alınmış olup satış süreci devam etmektedir.

BAHÇELİEVLER OFİS PROJESİ

İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesiinde yer alan 3.696 m² büyüklüğündeki 272 ada 2 numaralı parşel arsa üzerinde ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Işıl Turizm Sağlık Hizm.Taşımacılık Müşv.ve Tic.A.ř. ile Düzenleme şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karřılığđ İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, Kiler GYO A.ř.'nin paylaşım oranı % 45, geliştirilecek projenin inşaat süresi ruhsat alımından itibaren en geç 28 ay olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.ř tarafından gerçekteştirilecek ticari alanlardan oluşacak projenin geliştirme ve tasarım süreçleri çalışmalarına başlanmıştır.

İZMİR SEFERİHİSAR TURİSTİK TESİSİ

Arsa vasıflı gayrimenkul, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı köyünde yer almakta olup, tamamı şirket'e aittir. 49.949 m² yüzölçümlü, arsa nitelikli gayrimenkul, 08.12.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklandığı üzere, arsanın satışına ilişkin protokol düzenlenmiş olup, satış bedelinin tamamının tahsil edilmesiyle birlikte tapu devir işlemleri gerçekteştirilerek satış işlemi tamamlanmıştır.

BEYLİKDÜZÜ E-5 YANI KONUT PROJESİ

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

şEKER GAYRİMENKUL YATIRIM VE İşLETMECİLİK A.ř.

Sera AVM, şeker Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.ř. aktifinde yer almakta olup, şirketin % 50 hisseleri Aralık 2012 döneminde satın alınarak şirkete iştirak edilmiştir. Sera AVM %92 doluluk seviyesine ulaşmıştır.

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

9 PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER

Kiralanın Gayrimenkul	Kullanım Amacı	Kiraya Verilen	Kira Süresi	Yıllık Kira
Ankara Dış Kapı Mağaza	Mağaza	Muhtelif	5 Yıl (ortalama)	280.000 TL+%4,00 Aylık Ciro
Esenyurt Lojistik Merkezi	Lojistik Depo	Muhtelif	5 Yıl (ortalama)	2.901.248 USD (Ortalama)
Zonguldak AVM	Mağaza	Muhtelif	5 Yıl (ortalama)	2.450.000 USD (Ortalama)
İstanbul Sapphire AVM	Mağaza	Muhtelif	5 Yıl (ortalama)	3.660.000 EUR (Ortalama)
Kütahya Sera AVM	Mağaza	Muhtelif	5 Yıl (ortalama)	6.692.368 USD (Ortalama)

10 HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

01 Ocak 2017–30 Eylül 2017 tarihleri arası hisse senedi performansı



(Kaynak: www.bigpara.com)

11 PORTFÖYÜMÜZ

Varlıklar		Yer ve Özellikler	Ekspertiz Değeri-TL
Gayrimenkul Projeleri Toplam Değer			986.748.579
Gayrimenkul Projeleri	İstanbul Sapphire Konut ve AVM Projesi	Toplam 11.602 m ² arsa üzerinde 165.139 m ² inşaat alanı Kiler GYO payları; Konut %70, AVM %70, Seyir Terası %70 Portföyden 31.03.2017 itibarıyla 145 bağımsız bölüm satış işlemi gerçekleşmiştir. Kiler GYO hissesi olan 3 adet satılacak bağımsız bölüm bulunmaktadır. AVM de 22.756,50 m ² toplam kiralanabilir alan, Kiler Gyo Payı: %70	549.140.619
	Referans Güneşli	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, 245DS2C Pafta 2339 Ada 13 Parsel no'lu, 9.234,52m ² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün arsa karşılığı hasılat paylaşım işi	18.021.000
	Referans Kartal Towers Projesi	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, 2505 Ada 70 Parselde Kurulu Kat İrtifakına Göre 457 adet Bağımsız Bölüm (Kiler GYO hissesi % 99)	95.835.960
	Referans Kartal Panorada Projesi	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 Parsel no'lu arsa nitelikli gayrimenkullerin tamamı Kiler GYO mülkiyetinde ve 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkuller üzerinde geliştirilen proje	65.510.000
	Referans Kartal Kordonboyu Projesi	İstanbul İli, Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi'nde 186 pafta 568 ada 21 parselde bulunan 3.028,37 m ² yüz ölçümüne sahip "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Holding A.Ş.'nin mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	15.756.000
	Referans Bahçeşehir Projesi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesinde yer alan 25.920,50 m ² büyüklüğündeki 558 Ada, 8 Parsel gayrimenkul üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	68.375.000
	Yakuplu 481-484-485-69 Parseller Konut Projesi	İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 481-484-485 parsellerde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsalar ile 69 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında "Düzenleme Şeklinde, Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	74.770.000
	Yakuplu 482-88 Parseller Konut Projesi	İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 482 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsa ile 88 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" ile geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	89.160.000
	Yakuplu 483 Parsel Konut Projesi	İstanbul Beylikdüzü Yakuplu'da, G21A04A2D Pafta 483 parselde bulunan tarla vasfında Toplam alanı 5.713,27 m ² Tamamı Kiler GYO'ya ait	10.180.000
Binalar Toplam Değer			342.349.020
Binalar	Esenyurt Lojistik Merkezi	İstanbul Esenyurt Haramidere'de 1,2,3,4,5,6,7,10,11,12,13 ve 16 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde toplam 65.154 m ² kiralanabilir alan Doluluk Oranı %100	250.103.000
	Zonguldak AVM ve Ofis Projesi	Zonguldak İli Mithatpaşa Mahallesinde 92 Ada 56 Parsel'de toplam 6.349,53 m ² alana sahip arsa nitelikli gayrimenkul üzerinde geliştirilen AVM ve Konut Projesi Kiler GYO'nun hissesi % 50	85.094.020
	Ankara Altındağ Mağaza	Ankara İli Altındağ İlçesi Fehmiyağcılar Mahallesi 4275 Ada 1 Parsel 1,2,3,4,5,134,135 nolu bağımsız bölüm Toplam 3.093 m ² Mağaza, ofis ve depo	7.152.000

Arsalar ve Araziler Toplam Değer			21.110.000
	Beylikdüzü E5 Yanı Konut Arsası	Arsa vasfında 183 ada 1 parsel ve 184 ada 1 parsel nolu arsalar; 2.093 m2 yüzölçümüne sahip 183 ada 1 parsel arsa 138/200 hisse oranında Kiler GYO'ya ait, 4.278,40 m2 yüzölçümüne sahip 184 ada 1 parsel arsa 119/200 hisse oranında Kiler GYO'ya ait.	21.110.000
İştirakler Toplam Değeri			157.118.441
İştirakler	Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Kütahya Sera AVM, Şeker Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş. aktifinde yer almakta olup, Kiler Gyo A.Ş.'nin %50 iştiraki bulunmaktadır. Brüt inşaat alanı 196.953 m2, Brüt kiralananabilir alan 37.501 m2'dir.	157.118.416
	Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	İstanbul Sapphire Alışveriş Merkezinin işletilmesi amacıyla kurulmuş olup, Kiler Gyo A.Ş.'nin %2,5 iştiraki bulunmaktadır.	2.500
Portföy Toplamı			1.507.326.040

12 PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	SAPPHIRE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE RESIDENCE	
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	
Rapor Tarihi	06.01.2017	
Rapor No	2016-018-GYO-004	
Değerleme Tarihi	30.12.2016	
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Emniyet Evleri Mahallesi, 304 Pafta, 1947 Ada, 91 Parsel no'lu, 11.602,48 m2 yüzölçümlü, "Kâğır Bina" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde yer alan 201 adet bağımsız bölüm	
İmar Durumu	Ticaret Alanı	
30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	909.405.000	261.918.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	ZONGULDAK AVM+KONUT PROJESİ	
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	
Rapor Tarihi	06.01.2017	
Rapor No	2016-018-GYO-012	
Değerleme Tarihi	30.12.2016	
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 92 Ada, 56 Parsel no'lu, 6.349,53m2 yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki ½ hissesi.	
İmar Durumu	E:5,00, Hmax:49,50mTicaret Alanı	
30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	82.810.500	23.850.275

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İSTANBUL İLİ – ESENYURT İLÇESİ 347 ADA 10 PARSEL B.A.K. İŞYERİ VE ARSASI	
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	
Rapor Tarihi	06.01.2017	
Rapor No	2016-018-GYO-005	
Değerleme Tarihi	30.12.2016	
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi Esenyurt Köyü 347 Ada 10 Parselde yer alan B.A.K. İşyeri ve Arsası nitelikli ana gayrimenkuldeki 1,2,3,4,5,6,7 ve 16 no'lu bağımsız bölümler	
İmar Durumu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	
30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	155.943.000	44.831.819

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	ANKARA İLİ ALTINDAĞ İLÇESİ 4275 ADA 1 PARSEL KİLER DIŞKAPI MAĞAZASI	
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	
Rapor Tarihi	06.01.2017	
Rapor No	2016-018-GYO-011	
Değerleme Tarihi	30.12.2016	
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mahallesi, 4275 Ada, 1 Parsel no'lu "8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" vasıflı, 3.093,00 m ² yüzölçümlü tam hisse ile "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki 2. ve 1. bodrum kat, 1 no'lu "Hipermarket" 1. bodrum kat, 2 no'lu "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 gayrimenkuller.	
İmar Durumu	Belediye ve Sağlık Tesisi Ticaret ve Sosyo-Kültürel Tesis Alanı	
30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	7.152.000	2.056.118

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ 481, 483, 484 ve 485 ADA 1 PARSEL ARSALAR YAKUPLU KÖYÜ ARSALARI	
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	
Rapor Tarihi	06.01.2017	
Rapor No	2016-018-GYO-007	
Değerleme Tarihi	30.12.2016	
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü, Çukurbosna Mevkii, 481 Ada, 1 parsel; Bitlitepe Mevkii, 483 ada, 1 parsel; Çukurbosna Yolu Mevkii, 484 ada, 1 parsel ve Çukurbosna Yolu Mevkii, 485 ada, 1 parsel olarak belirtilen "Tarla" nitelikli gayrimenkuller	
İmar Durumu	481 Ada 1 Parsel: Konut Alanı ve İmar Yolu 483 Ada 1 Parsel: Konut Alanı, Park Alanı ve İmar Yolu 484 Ada 1 Parsel: Sağlık Tesis Alanı 485 Ada 1 Parsel : Sağlık Tesis Alanı, Park Alanı, Dini Tesis Alanı, Konut Alanı	
30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	84.950.000	24.420.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ 482 ADA 3 PARSEL ARSA	
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	
Rapor Tarihi	06.01.2017	
Rapor No	2016-018-GYO-015	
Değerleme Tarihi	30.12.2016	
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü, 482 ada, 3 parsel "arsa" nitelikli gayrimenkul (Kiler GYO A.Ş. 1321067000/3130903000 Mülkiyet Hissesi)	
İmar Durumu	482 Ada 3 Parsel: Konut Alanı	
30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	89.160.000	25.632.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İZMİR SEFERİHİSAR ARSA	
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	
Rapor Tarihi	07.12.2016	
Rapor No	2016-018-GYO-013	
Değerleme Tarihi	06.12.2016	
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Mahallesi, Galinos Mevkii, 1 Pafta, 1356 Parsel No'lu, 49.949 M² Yüzölçümlü, "Arsa" Nitelikli Gayrimenkul. (Kiler GYO A.Ş. 1321067000/3130903000 Mülkiyet Hissesi)	
İmar Durumu	Turizm Tesis Alanı	
06.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	20.730.000	6.494.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ D-100 KENARI 183 - 184 ADA 1 PARSEL ARSALAR	
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	
Rapor Tarihi	06.01.2017	
Rapor No	2016-018-GYO-008	
Değerleme Tarihi	30.12.2016	
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, Ada Çiftliği Mevkii, 183 Ada 1 Parsel ve 184 Ada 1 Parselde kayıtlı "arsa" nitelikli gayrimenkullerin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait hisseleri.	
İmar Durumu	183 Ada 1Parsel: Kısmen Konut, Kısmen Yol 184 Ada 1 Parsel: Kısmen Konut, Kısmen Belediye Hizmet Alanı	
30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	21.110.000	6.068.882

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ 842 ADA 3 PARSEL ARSA	
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	
Rapor Tarihi	06.01.2017	
Rapor No	2016-018-GYO-006	
Değerleme Tarihi	30.12.2016	
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Köyü, 842 Ada 3 Parsel no'lu, 18.554,58 m2 yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait hissesi	
İmar Durumu	Emsal 3 Hmax:15,50 Konut	
30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	1.665.000	479.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	REFERANS GÜNEŞLİ PROJESİ	
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	
Rapor Tarihi	06.01.2017	
Rapor No	2016-018-GYO-018	
Değerleme Tarihi	30.12.2016	
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, 245DS2C Pafta 2339 Ada 13 Parselde yapımı devam eden gayrimenkul projesi	
İmar Durumu	Emsal 2,00 Tali İş Merkezi (TİM)	
30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	18.021.000	5.180.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	REFERANS KARTAL TOWERS PROJESİ	
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	
Rapor Tarihi	04.01.2017	
Rapor No	2016-018-GYO-019	
Değerleme Tarihi	28.12.2016	
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, 2505 Ada 70 Parselde Kurulu Kat İrtifakına Göre 457 adet Bağımsız Bölümün Güncel Pazar Değeri Tespiti.	
İmar Durumu	Ticaret + Konut	
28.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	95.835.960	27.551.736

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	REFERANS KARTAL PANORADA PROJESİ	
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	
Rapor Tarihi	04.01.2017	
Rapor No	2016-018-GYO-009	
Değerleme Tarihi	28.12.2016	
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 11371 Ada 184 Parsel, 11466 Ada 19, 48, 82, 84, 85 Numaralı Parseller	
İmar Durumu	Değerleme konusu gayrimenkuller Konut + Ticaret ve Konut alanında kalmaktadırlar.	
28.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	65.510.000	18.830.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	REFERANS KARTAL KORDONBOYU PROJESİ	
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	
Rapor Tarihi	06.01.2017	
Rapor No	2016-018-GYO-020	
Değerleme Tarihi	30.12.2016	
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 11236 Ada 21 Parsel Numarasıyla Kayıtlı, "Arsa" Nitelikli Gayrimenkul	
İmar Durumu	Konut + Ticaret	
30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	15.756.000	4.537.888

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	REFERANS BAĞÇEŞEHİR PROJESİ	
Raporu Hazırlayan Kurum	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	
Rapor Tarihi	06.01.2017	
Rapor No	2016-018-GYO-010	
Değerleme Tarihi	30.12.2016	
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 558 Ada 8 Parsel No'lu, 25.920,50 m2 Yüzölçümlü, "Arsa" Nitelikli Gayrimenkulün Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ	
İmar Durumu	Emsal: 2,00, Hmax: 60,00 Metre, Konut Alanı,	
30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	68.375.000	19.657.000

13 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

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

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

Bu kapsamda; Kiler GYO'nun, 1 Ocak - 30 Eylül 2017 faaliyet dönemi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilkeler baz alınarak hazırlanmış olan "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır.

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna Yönetim Kurulu Faaliyet raporumuz ve şirketimizin kurumsal internet sitesi (www.kilergyo.com)'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 kredibilitesini artırmak; kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanması ve Yönetim Kurulu ile sermaye piyasası katılımcıları arasındaki iletişimi sağlamak amacıyla faaliyet göstermektedir. Bu hedefe paralel olarak, şirketimiz pay sahipleri ve yatırımcılarla iletişime büyük önem verip, aktif bir yatırımcı ilişkileri programı sürdürmektedir.

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

Yatırımcı ilişkileri bölümüne ait iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Adresi	Telefon	Faks	Elektronik Posta
Esengül Özsoy Bölüm Yöneticisi	Emniyet Evleri Mh. Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kağıthane İstanbul	0212 456 70 00	0 212 690 00 00	yi@kilergyo.com
Mustafa Uysal Bölüm Üyesi	Emniyet Evleri Mh. Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kağıthane İstanbul	0212 456 70 00	0 212 690 00 00	yi@kilergyo.com

Pay sahiplerinden dönem içinde şirketimize yapılmış cevaplanmamış yazılı başvuru bulunmamaktadır. 2016 yılında 418 adet yatırımcı görüşmesi yapılmıştır. Sorular ağırlıklı olarak hisse performansı, projelerin değerlendirilmesi, bedelsiz sermaye artırımları, 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., Kolektif yatırım ürünleri ve yapılandırılmış ürünler pazarında işlem görmeye başlamıştır

Söz konusu süreçte, pay sahiplerinden gelen bilgi talepleri Sermaye piyasası mevzuatı ve İMKB mevzuatı çerçevesinde cevaplandırılmıştır. Bilgi talepleri öncelikle SPK'nın 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

2016 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 2016 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 22.06.2017 tarihinde, saat 10:00 da, Emniyet Evleri Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, No:1/1 Kat:7 Kağıthane / İSTANBUL adresinde, İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 21.06.2017 tarih ve 25987072 sayılı yazısıyla Bakanlık adına görevlendirilen Bakanlık Komiseri Aysun Arasoğlu'nun gözetiminde yapılmıştır.

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

Hazirun cetvelinin tetkikinden, şirketin toplam 124.000.000,00 Türk Liralık sermayesine tekabül eden 124.000.000 adet hissedenden 1.230.545,845 Türk Liralık sermayeye karşılık 1.230.545,845 adet hissenin asaleten, 83.147.548,533 Türk Liralık sermayeye karşılık , 83.147.548,533 adet hissenin de vekaleten olmak üzere 84.378.094,378 adet hissenin toplantıda temsil edildiğinin ve böylece gerek kanun ve gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı, Genel Müdür'ümüz Tarık Gürdil tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir. Genel kurul öncesi pay sahipleri için genel kurul bilgilendirme dokümanı hazırlanmış olup şirket merkezinde ve www.kilergyo.com.tr adresindeki şirket internet sitesinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulmuştur. Genel Kurul toplantısı ile ilgili toplantı tutanağı, hazirun cetveli ve diğer genel kurul dökümanları Şirket internet sitesinin "Yatırımcı Platformu" bölümünde yer almaktadır. Genel Kurul, dönem içerisinde olağanüstü olarak toplanmamıştır.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

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

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

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

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

6. Kar Payı Hakkı

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

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

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

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

Şirket Yönetim Kurulunun 2016 yılı kar dağıtımına ilişkin olarak;

Şirketimizin, TTK ve Vergi Usul Kanununa göre tutulan yasal kayıtlarında bulunan dönem karından "vergi gideri", ve "birinci tertip yedek akçe" tutarlarının düşülmesi ve "bağış" tutarının eklenmesi yoluyla hesaplanan 7.152.008,25 TL tutarındaki net dönem zararının ve TMS/TFRS'na uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda bulunan 30.750.491 TL net dönem karının geçmiş yıllar karlarına aktarılması ve Şirketimizin büyüme ve yatırım politikaları doğrultusunda kar dağıtımı yapılmaması hususu Genel Kurulun onayına sunularak kabul edilmiştir.

7. Payların Devri

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

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

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

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

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

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

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketin internet sitesi mevcut olup, adresi www.kilergyo.com'dur. Söz konusu adreste, Şirketimizle ilgili olarak yine SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü içerikte bilgilere yer verilmektedir.

Kamuya yapılan açıklamalara ilişkin bilgilere kurumsal internet sitesi üzerinden erişim imkanı sağlanır.

Kurumsal internet sitesinde yer alan bilgilerin büyük bir kısmı hem Türkçe hem de İngilizce olarak sunulmakta olup, site içeriği SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü şekilde düzenlenmektedir.

Şirket kurumsal internet sitesinde zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir bilgiler yayınlanır. Şirket internet sitesi vasıtasıyla aşağıda yer alan bilgilere ulaşım imkanı bulunmaktadır;

Şirket Profili

Faaliyetlerimiz

Ortaklık Yapısı

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Üst Yönetimi Hakkında Bilgi

Ana sözleşme, İzahname ve Sirküler

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

Finansal Raporlar, Portföy Tabloları

Genel Kurul Bilgileri, Ticaret Sicil Bilgileri

Faaliyet Raporları

Sürekli Bilgilendirme Formu

Gayrimenkul Değerleme Raporları

Fiyat Tespit Raporu

Özel Durum Açıklamaları

Kar Dağıtım Politikası, Bilgilendirme Politikası, Bağış ve Yardım Politikası

Duyurular, Yatırımcı Sunumları

İnsan Kaynakları Politikası, Sosyal Sorumluluk ve Etik Kurallar

Bilgi Toplumu Hizmetleri

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

10. Faaliyet Raporu

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

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

13. İnsan Kaynakları Politikası

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

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

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

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

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

14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

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

Mevzuata ilişkin ;

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

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

İşleyişe ilişkin;

Adil, sağlıklı ve güvenli bir çalışma ortamı yaratılır.

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

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

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

Hissedarlara ilişkin;

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

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

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

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

Tüm faaliyetlerde toplumsal yarar ve çevreye saygı doğrultusunda hareket edilir.

Tüm faaliyetlerde çevrenin korunmasına özen gösterilir.

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

Çalışanlara ilişkin;

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

Şirketin karlılığının ve pazar payının artırılmasını gözetir, görevlerini en iyi şekilde yerine getirirler. Her zaman şirketi en iyi şekilde temsil eder, yasalara ve şirket içi düzenlemelere uygun davranırlar. Titiz, düzenli, disiplinli ve özverili çalışırlar, mesleki becerilerini geliştirmek ve deneyimlerini artırmak için çaba harcarlar.

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

Şirket dışında başka bir faaliyet alanında görev almazlar.

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

Birbirleriyle olan ilişkilerinde ölçülü ve dikkatli davranırlar.

Denetimden sorumlu kişilerin çalışmalarını 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 ilzamu, 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
Vahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Üyesi
Kiler Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
Sami Çoban	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Hüseyin Oflaz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

NAHİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKANI

26.06.2015 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 perakendeyle yarışır hale getirdi. Evli ve dört çocuk babasıdır.

Nahit Kiler'in şirket dışında aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

FİRMA	GRUP İÇİ/DIŞI	GÖREVİ
Kiler Holding A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Gülkar Enerji Üretim ve Tic. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Nuve Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Ayone Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Bist Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Yayla Etçilik Besicilik A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Bağcı Sebze Meyve Tar.Ür.Su Ür.Hayv. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Nahit Kiler, aynı zamanda BETAV ve GYODER üyesidir.

VAHİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI

26.06.2015 tarihinden itibaren 3 yıl süreyle seçilmiştir.

Vahit Kiler, 24 Aralık 1966'da Bitlis'te doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Bitlis'te tamamladı. 22 – 23 ve 24. dönemde Bitlis Milletvekili seçildi. Vahit Kiler, evli ve 4 çocuk babasıdır. Vahit Kiler'in şirket dışında aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

FİRMA	GRUP İÇİ/DIŞI	GÖREVİ
Kütahya Şeker Fabrikaları A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Ayone Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi
Gülkar Enerji Üretim ve Tic. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi
Nuve Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi
KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Kiler Holding A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili

ÜMİT KİLER -YÖNETİM KURULU ÜYESİ

26.06.2015 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 İstanbul Aydın Üniversitesi İletişim Fakültesinden mezun olmuştur. Perakende sektöründe başta İstanbul ve Ankara olmak üzere toplam 30 ilde 201 şubesiyle 21 yıldır faaliyet gösteren Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanı'dır. İnşaat, enerji, turizm ve şeker sanayi sektörlerinde faaliyet gösteren Kiler Holding A.Ş.'nin de Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğini yürütmektedir. Hikmet Kiler Vakfı'nın kurucularındandır. Ümit Kiler'in şirket dışında aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

FİRMA	GRUP İÇİ/DIŞI	GÖREVİ
Bağcı Sebze Meyve Tar.Ür.Su Ür.Hayv. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Kütahya Şeker Fabrikaları A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Üyesi
Aras Elektrik Dağıtım A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Relaks Yiyecek İçecek Hizmetleri A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Yayla Etçilik Besicilik A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Doğu Aras Enerji Yatırımları A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Turkes Tur Seyahat ve Organizasyon A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi
Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi
Kiler Holding A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi

TOBB, BETAV, BİGİAD üyesi, MÜSİAD Dış İlişkiler Komisyon Başkanı ve Fenerbahçe Spor Kulübü üyesi olan Ümit Kiler evli ve dört çocuk babasıdır.

KİLER HOLDİNG A.Ş. TEMSİLEN RASİM KAAAN AYTOĞU -YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Şirketimizin 03.05.2016 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile; mevcut Yönetim Kurulu Üyeleri ile aynı süre zarfında görev yapmak ve ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere Türk Ticaret Kanununun 363.maddesi uyarınca Kiler Holding A.Ş.'nin Tüzel Kişi Temsilcisi olarak Rasim Kaan Aytoğu seçilmiştir.

Rasim Kaan Aytoğu 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.

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.

SAMİ ÇOBAN -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

26.06.2015 tarihinden itibaren 3 yıl süreyle seçilmiştir.

Sami ÇOBAN A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Bölümünden mezun olmuştur. İş hayatına Maliye Bakanlığına 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.

HÜSEYİN OFLAZ - BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

26.06.2015 tarihinden itibaren 3 yıl süreyle seçilmiştir.

Hüseyin Oflaz,1970 yılında Osmaniye’de doğdu. Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama bölümünden 1993 yılında mezun oldu. 2001 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi, İşletme İktisadi Enstitüsü yönetici geliştirme programında yöneticilik eğitimi aldı. Ardından 2003 yılında Anadolu Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi Mahalli İdareler bölümünü bitirdi. Yüksek Lisansını “Özel Hukuk” alanı üzerine 2013 yılında Kadir Has Üniversitesinde tamamlamıştır. 1996 yılı itibarıyla, İmpo İmar A.Ş. kurucu ortağı olup, aktif olarak görevini sürdürmektedir. 2004-2010 yılları arasında Küçükçekmece Belediyesi Teknik Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 2010 yılında yatırımcıların gayrimenkul yatırımlarının kolaylıkla ve güvenilir biçimde takip edilebilmesi için İMPOMES mülk erişim sistemini kurmuş olup kurucu başkan olarak devam etmektedir. Şirket yöneticiliğinin yanı sıra 2009 yılı itibarıyla MİAD yönetim kurulu üyesi, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYODER) üyeliği ve Y.T.Ü Vakfının yönetim kurul üyeliği görevlerini sürdürmektedir. Evli ve iki çocuk babasıdır.

16. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

17. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

1-Denetimden Sorumlu Komite

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

Komite Başkanı: Sami Çoban

Komite Üyesi : Hüseyin Oflaz

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 : Hüseyin Oflaz

Yatırım Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

- 1) Yatırım komitesi şirketin ekibinin, danışmanların ve ekspertiz şirketlerinin hazırladığı pazar, risk, rekabet, hukuki inceleme, en iyi kullanım araştırma ve analiz raporlarını inceleyerek devamında hazırlanan konsept projeler doğrultusunda hesaplanan fizibilite çalışmalarına dayanarak yatırım kararı alacaktır.
- 2) 1 km yarıçap içindeki mevcut ve potansiyel rekabet yatırım kararı alınacak proje bazında ayrıca analiz edilecektir.
- 3) Yatırım kararı alınacak gayrimenkul/proje ile ilgili imar durumunun hazır olması, ruhsat alınmasının kısa veya uzun sürede gerçekleşebilecek olması durumu ayrıca analiz edilecektir.
- 4) Yatırım komitesi, gerektiğinde veya faydalı gördüğünde ortaklıklar kurmaya karar verebilecektir.
- 5) Gayrimenkulün/projenin belirli bir bölgenin parlak geleceğine duyulan inanişâ göre yatırım komitesi farklı büyüklüklere oranlara da onay verebilecektir.
- 6) Yatırım komitesi her çeyrekte yatırımın ilerleyişi ve sonuçları hakkında değerlendirmeler yaparak gerekli görülebilecek revizyonlara karar verecektir.
- 7) Yatırım komitesi yatırımın sonunda mali kabuller ve gerçekleşen sonuçlar hakkında değerlendirmeler yaparak geleceğe yönelik kabullere karar verir.
- 8) Yatırım komitesi yukarıda yer alan kriterler çerçevesinde gerekli değerlendirmeyi yaparak kararını alır ve yönetim kurulunun onayına sunar. Burada belirtilen işlerin dışında kalan işler için de yatırım komitesinin olumlu görüş ve kararları ve önerileri doğrultusunda yönetim kurulunca karar alınabilecektir.

3-Kurumsal Yönetim Komitesi

08.06.2012 tarih ve 77 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur. Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmesine karar verilmiştir.

Komite Başkanı : Hüseyin Oflaz

Komite Üyesi : Kiler Holding A.Ş.(Temsilen Rasim Kaan Aytoğu)

Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

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

b) Görev Alanları

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

4-Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Komite Başkanı: Sami Çoban

Komite Üyesi : Kiler Holding A.Ş.(Temsilen Rasim Kaan Aytoğu)

Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

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

b) Görev Alanları

- 1) Şirketin Risk Yönetiminden sorumludur.
- 2) Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar,
- 3) Risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir
- 4) Risk yönetimine ilişkin olarak stratejiler belirleyerek, bunları izler ve kontrol eder.

Aday Gösterme Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

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

b) Görev Alanları

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

Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere üye seçimi için değerlendirme yapar ve değerlendirme sonucunu yazılı olarak Yönetim Kurulu'na bildirir,

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

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

Ücret Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

1) Ücret Komitesi biri başkan olmak üzere en az iki üyeden oluşur.

2) Ücret Komitesi'nin başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir.

b) Görev Alanları

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

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

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

18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimizin maruz kaldığı başlıca riskler;

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

2) Operasyonel riskler ve

3) Hukuki riskler

olarak üç ana başlıkta takip edilmektedir.

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

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

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

19. Şirketin Stratejik Hedefleri

Vizyonumuz

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

Misyonumuz

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

Stratejimiz

- Makroekonomik gelişmeleri iyi analiz edip, azami getiri elde etmek için gereken kaynaklar ile yatırımlar arasındaki optimum dengeyi kurmak;
- Gelecekle ilgili piyasa beklentilerini doğru analiz ederek, stratejisini ve portföy dağılımını her türlü ekonomik koşula uyum sağlayacak şekilde düzenlemek ve sürekli hale getirmek;

- Finansal Yönetim, Satış-Pazarlama ile Proje Geliştirme ve Yönetimi konularındaki nitelikli profesyonel yönetim kadrosunun sağladığı rekabetçi gücüyle, stratejik yol haritasını vizyonu ile uyumlu çerçevede planlamak;
- Risk-getiri dengesini, ortaklarımıza azami değer yaratacak şekilde yönetmek

Şirket'in Vizyonu ve Stratejik Prensipleri

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

Stratejik Finansal Planlama Süreci

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

Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

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

20. Mali Haklar

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

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

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

14 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2017 (TL)	31.12.2016 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	17.363.824	4.719.566
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.285.034.054	1.252.041.459
C	İştirakler	Md.24/(b)	157.866.235	155.006.136
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		434.747.605	64.689.254
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.895.011.718	1.476.456.415
E	Finansal Borçlar	Md.31	547.527.365	510.758.976
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	2.990.166	8.306.964
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.034.428.805	789.817.763
	Diğer Kaynaklar		310.065.384	167.572.712
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.895.011.720	1.476.456.415
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2017 (TL)	31.12.2016 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	9.986.067	19.001
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)	5.352.714	26.082.714
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	2.500	2.500
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	19.158.999	19.105.275
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2017 (TL)	31.12.2016 (TL)	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	68%	85%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	9%	11%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	2%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	55%	68%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10

15 FİNANSAL DURUM, BORÇ ÖDEME DURUMLARI VE KARLILIK ORANLARINA İLİŞKİN

TEMEL RASYOLAR İLE KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR

FİNANSAL ORAN ANALİZLERİ	Bağımsız Denetimden Geçmemiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
	30.09.2017	31.12.2016
ÖZ KAYNAKLARIN AKTİF TOPLAMINA ORANI	54,59%	53,49%
Öz kaynaklar	1.034.428.805	789.817.763
Toplam Aktif	1.895.011.720	1.476.456.415
ÖZKAYNAK KARLILIĞI	23,65%	3,89%
Net Kar	244.674.294	30.750.490
Öz kaynaklar	1.034.428.805	789.817.763
TOPLAM AKTİF KARLILIĞI	12,91%	2,08%
Net Kar	244.674.294	30.750.490
Toplam Aktif	1.895.011.720	1.476.456.415
CARİ ORAN	137,55%	116,54%
Dönen Varlıklar	712.765.478	553.590.159
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	518.193.771	475.019.516
ASİT TEST ORANI	62,24%	33,70%
Toplam Dönen Varlıklar-Stoklar-Diğer Dönen Varlıklar	322.504.252	160.071.377
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	518.193.771	475.019.516
NAKİT ORANI	3,35%	0,99%
Hazır Değerler +Menkul Kıymetler	17.363.824	4.719.566
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	518.193.771	475.019.516
BORÇLANMA ORANI	83,19%	86,94%
Borç Toplamı	860.582.915	686.638.652
Özkaynaklar	1.034.428.805	789.817.763
K.V.BORÇLARIN TOPLAM BORÇLARA ORANI	60,21%	69,18%
Kısa Vadeli Borçlar	518.193.771	475.019.516
Borç Toplamı	860.582.915	686.638.652
KALDIRAÇ ORANI	45,41%	46,51%
Borç Toplamı	860.582.915	686.638.652
Aktif Toplamı	1.895.011.720	1.476.456.415

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.09.2017	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2016	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2015
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	17.363.824	4.719.566	1.007.457
Finansal yatırımlar	-	-	-
Ticari alacaklar	-	-	-
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	16.291.879	20.264.910	74.223.170
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	255.943.882	9.356.458	434.608
Stoklar	375.442.762	362.776.209	195.259.423
Peşin ödenmiş giderler	-	-	-
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	27.102.984	123.588.748	25.283.076
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	5.801.683	2.141.695	37.443.859
Diğer dönen varlıklar	14.818.464	30.742.573	22.713.308
Toplam dönen varlıklar	712.765.478	553.590.159	356.364.901
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	2.500	2.500	2.500
Ticari alacaklar	-	-	-
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	1.360.710	1.141.128	1.255.881
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	138.757.197	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	157.863.735	155.003.636	151.717.919
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	879.063.373	752.344.908	644.898.201
Maddi duran varlıklar	1.761.461	1.018.492	461.974
Maddi olmayan duran varlıklar	12.330	23.998	73.788
Diğer duran varlıklar	-	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar	3.424.936	13.331.594	13.617.783
Toplam duran varlıklar	1.182.246.242	922.866.256	812.028.046
TOPLAM VARLIKLAR	1.895.011.720	1.476.456.415	1.168.392.947

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş
	30.09.2017	31.12.2016	31.12.2015
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	-	-	-
-Banka kredileri	91.500.375	92.312.076	77.886.220
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	-	-
-Banka kredileri	162.281.682	216.529.665	99.708.379
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	2.857.596	5.354.935	4.578.959
Ticari borçlar	-	-	-
-İlişkili taraflara ticari borçlar	2.879.030	3.697.716	734.902
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	29.983.783	33.260.135	4.737.345
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	432.099	317.065	158.264
Diğer borçlar	-	-	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	366.344	226.646	835.369
Ertelenmiş gelirler	-	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	227.688.465	123.123.395	45.543.057
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	-	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	204.397	197.883	135.202
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	518.193.771	475.019.516	234.317.697
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar			
-Banka Kredileri	293.745.308	201.917.235	157.328.593
-Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	70.188	2.952.029	6.619.221
Uzun vadeli karşılıklar	-	-	-
-Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli	263.822	132.926	69.597
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	5.816.456	5.816.456	8.816.454
Ertelenmiş gelirler	-	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	42.493.370	800.490	2.172.758
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	342.389.144	211.619.136	175.006.623
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	124.000.000	124.000.000	124.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	126.511.211	126.511.211	126.511.211
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	(65.469)	(2.216)	(862)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	9.055.513	9.055.513	9.055.513
Geçmiş yıllar karları veya zararları	530.253.256	499.502.765	450.945.020
Net dönem karı veya zararı	244.674.294	30.750.490	48.557.745
Toplam özkaynaklar	1.034.428.805	789.817.763	759.068.627
TOPLAM KAYNAKLAR	1.895.011.720	1.476.456.415	1.168.392.947

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

	Bağımsız denetimden geçmemiş	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016	01-07-2017- 30.09.2017	01-07-2016- 30.09.2016
Hasılat	356.813.207	11.833.199	9.493.347	6.823.091
Satışların maliyeti (-)	(109.686.208)	(2.069.417)	(1.947.133)	(1.926.323)
Brüt kar (zarar)	247.126.999	9.763.782	7.546.214	4.896.768
Pazarlama giderleri (-)	(2.312.214)	(557.767)	(702.231)	(158.515)
Genel yönetim giderleri (-)	(6.996.910)	(6.195.640)	(1.378.512)	(2.934.513)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	49.065.815	-	(37.851)	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20.810.052	11.771.882	4.913.512	1.271.452
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(20.400.433)	(3.253.422)	1.480.100	(1.440.482)
Esas faaliyet karı (zararı)	287.293.309	11.528.835	11.821.232	1.634.710
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların	2.851.540	1.725.812	689.793	262.629
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	-
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)	290.144.849	13.254.647	12.511.025	1.897.339
Finansman gelirleri	11.506.558	8.048.080	(3.700)	63.580
Finansman giderleri (-)	(56.977.113)	(19.807.223)	(19.456.459)	(13.272.792)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)				
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri (gideri)	244.674.294	1.495.504	(6.949.134)	(11.311.873)
Dönem karı (zararı)	244.674.294	1.495.504	(6.949.134)	(11.311.873)
Diğer kapsamlı gelir (gider)				
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	(63.253)	18.669	(142.875)	(2.975)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar				
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)				
Toplam kapsamlı gelir (gider)	244.611.041	1.514.173	(7.092.009)	(11.314.848)
Pay başına kazanç (kayıp)	1,97	0,01	(0,06)	(0,09)