



# *KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.*

*01.01.2018-30.09.2018  
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. İŞTİRAKLER .....	3
5.3. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ .....	3
5.4. YÖNETİM KURULU .....	3
5.5. ÜST YÖNETİM KADROSU .....	4
6. EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER .....	4
6.1. TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ .....	7
7. FAALİYETLERE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME.....	9
7.1. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ .....	9
7.2. MEVCUT PORTFÖYÜN ÇEŞİTLİLİĞİ .....	10
7.3. YENİ GELİŞTİRME FIRSATLARINI BELİRLEME VE ELDE ETME KABİLİYETİ .....	10
7.5. PROJE GELİŞTİRME .....	11
7.6. TASARIM .....	12
7.7. PLANLAMA VE RUHSAT SÜRECİ .....	12
7.8. FİNANSMAN .....	12
7.9. İNŞAAT PROJESİ YÖNETİMİ .....	12
7.10. KİRALAMA VE SATIŞ .....	13
7.11. SATIŞ SONRASI HİZMETLER .....	13
7.12. GAYRİMENKUL YÖNETİM HİZMETLERİ .....	13
7.13. PORTFÖY YÖNETİMİ .....	13
8. KİLER GYO A.Ş. PORTFÖY BİLGİLERİ .....	14
9. PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER .....	18
10. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	19
11. PORTFÖYÜMÜZ.....	19
12. PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ	21
13. KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU .....	24
14. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	40
15. FİNANSAL DURUM, BORÇ ÖDEME DURUMLARI VE KARLILIK ORANLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR İLE KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR .....	42

## 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

01.01.2018-30.09.2018

## 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.

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

### 5.1. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Kiler Holding A.Ş.	A	9.000.000,00	7,26
Kiler Holding A.Ş.	B	71.794.842,97	57,90
Nahit Kiler	B	141.721,37	0,11
Ümit Kiler	B	141.714,29	0,11
Vahit Kiler	B	141.714,29	0,11
Cihat Bilge Denge	B	7,08	0,00
Halka Açık Kısım	B	42.780.000,00	34,50
<b>Toplam</b>		<b>124.000.000,00</b>	<b>100,00</b>

Şirketimizin sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 124.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin 9.000.000 adet pay A grubu nama, 115.000.000 adet pay B grubu hamiline yazılıdır. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 2/3'ü A grubu pay adaylar arasından Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. Şirketin 30.09.2018 tarihi itibariyle iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.

### 5.2. İŞTİRAKLER

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayesi	İştirak Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	100.000	2.500	2,5
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	50.000.000	25.000.000	50

### 5.3 DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

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

### 5.4 YÖNETİM KURULU

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

Adı Soyadı	Görevi
Nahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkanı
Vahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Üyesi
Kiler Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Temsilen Rasim Kaan Aytoğu)
Bayram Mehmet Silahtar	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Hüseyin Oflaz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyelerine halen yürürlükte bulunan Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri ile Şirketin konusuna giren ticari muamelelerde bulunma serbestisi verilmiştir. Yönetim Kurulu Üyeleri için şirketle işlem yapma yasağı uygulanmamakla birlikte, dönem içerisinde herhangi bir çıkar çatışması meydana gelmemiştir.

Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurulca tespit olunur. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine işbu madde çerçevesinde yönetim kurulunun önerisi ve genel kurulun onayı ile sağlanacak, ücret ve huzur hakkı gibi maddi imkanlar, bağımsızlığı koruyacak düzeyde olacaktır. Söz konusu ücretlere ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri saklıdır. Bu bağlamda 10.07.2018 tarihinde yapılan 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 2.000 TL huzur hakkı ücret ödenmesi kararlaştırılmıştır. Dönem içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere 556.018,74 TL brut huzur hakkı ve ücret ödemesi yapılmıştır. Yönetim Kurulu dönem içerisinde 14 kez toplanmıştır.

### 5.5 ÜST YÖNETİM KADROSU

Görevi	Adı Soyadı	Mesleği
Genel Müdür	Tarık Gürdil	İnşaat Mühendisi
Proje Geliştirme ve Tasarım Koordinatörü	Murat Kısaalioğlu	Mimar
İş Geliştirme Müdürü	Doğan Tolga Özdemir	Mühendis
Mülk Yönetim Müdürü	Tunç Metin Ersöz	İşletme ve Yönetim Meslek Profesyoneli

## 6 EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER

### KÜRESEL GÖRÜNÜM

**Çin ve ABD arasında ticarete yönelik korumacı engeller konusunda karşılıklı misilleme hamleleriyle büyüyen gerilim, piyasalarda risk iştahının azalmasına sebep olmuştur.** ABD ve Çin kaynaklı “ticaret savaşı” endişelerinin küresel büyümeyi olumsuz yönde etkileyeceği değerlendirilirken bu durumun gelişmekte olan ülkelerin ihracat performansını da sınırlandıracağı öngörülmektedir.

**IMF, Dünya Ekonomik Görünüm (DEG) Raporu’nu “Daha Dengesiz Büyüme ve Yükselen Ticaret Gerilimleri” başlığıyla 16 Temmuz tarihinde güncellemiştir.** Raporda, 2018 ve 2019 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentileri %3,9 seviyesinde korunmasına karşın aşağı yönlü risklerin arttığı vurgulanmıştır. Büyümenin giderek dengesizleştiği vurgusu yapılan raporda; ABD ekonomisine yönelik tahminlerde büyümenin Nisan tahminleriyle uyumlu olarak güçlü seyrini sürdüreceği, Avro Bölgesi, Japonya ve İngiltere’de ise büyüme hızının önceki tahminlere göre bir miktar düşeceği öngörülmektedir. Yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin büyüme beklentileri artan petrol fiyatları, yükselen ticaret gerilimi, ABD’de artan faizler ve zayıf ekonomik temellere sahip bazı ülkelerin para birimlerine yönelik piyasa baskısı yüzünden daha dengesiz hale gelmektedir. Arjantin, Brezilya, Hindistan’a yönelik büyüme tahminleri düşürülürken, petrol ihracatçısı bazı ülkelerin büyüme beklentilerinde artışa gidilmiştir.

**OECD, 30 Mayıs 2018 tarihinde “Ekonomik Görünüm Raporu”nu yayımlamıştır. Rapora göre; küresel ekonominin bu yılın sonunda % 3,8, 2019 sonunda ise % 3,9 seviyesinde büyümesi beklenmektedir.** G20 ülkelerinin 2018’de %4, 2019’de %4,1 büyüme kaydetmesi öngörülmektedir. ABD ekonomisinin 2018’de %2,9, gelecek yıl ise %2,8 büyüme kaydetmesi beklenmektedir. İngiltere ekonomisinin bu yılın sonunda %1,4, 2019’da ise %1,3 büyüme kaydetmesi öngörülmektedir. Avro Bölgesi’nde ekonomik büyümenin bu yılın sonunda %2,2, 2019’da ise %2,1 seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Raporda, Çin ekonomisinin 2018 sonunda %6,7, gelecek yılın sonunda ise %6,4 seviyesinde büyümesi öngörülmektedir. OECD, Türkiye için 2018 ve 2019 GSYH büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize ederek büyüme tahminini 2018 için %5,1, 2019 için ise %5 olarak belirlemiştir. 13

Mart 2018'de yayımlanan "Ara Ekonomik Görünüm" projeksiyonlarında Türkiye için büyüme tahmini 2018 için %5,3, 2019 için ise %5,1 düzeyindedir.

**Dünyanın en büyük ekonomisine sahip yedi ülkeden oluşan G7 Grubu'nun Liderler Zirvesi, Kanada'nın ev sahipliğinde 8-9 Haziran tarihlerinde gerçekleşmiştir.** ABD ile zirveye katılan diğer ülkeler arasında ticaret konusunda anlaşmazlıklar yaşanmış ABD Başkanı Donald Trump, Kanada Başbakanı Justin Trudeau'nun ABD'nin çelik ve alüminyuma gümrük vergisi uygulamasını eleştirmesi üzerine, G-7 Liderler Zirvesi'nin Sonuç Bildirgesini imzalamamıştır. AB ise G7 Sonuç Bildirgesi'nin bütünüyle arkasında durduğunu açıklamıştır. ABD Başkanı Trump'ın G7 sonuç bildirgesinden çekilmesi sonrası gelişmeleri değerlendiren IMF Başkanı Lagarde, Dünya ekonomisindeki gidişatın şimdilik iyi olduğunu ancak ufukta kara bulutların toplandığını ifade etmiştir. Lagarde, en karanlık bulutun da ülkeler arasında yaşanan güvensizlikler olduğunu belirtmiştir.

**Amerikan Merkez Bankası (Fed) 13 Haziran toplantısında açıkladığı para politikası kararına göre politika faizini 25 baz puan artırarak %1,75 - %2 aralığına yükseltmiştir.** Ekonomiyi desteklemek amacıyla faizleri bir süre düşük tutma taahhüdünü politika metninden çıkaran Fed, enflasyonun % 2 olan hedefin üzerine yükselmesine göz yumacağına da sinyalini vermiştir. Kararın yayımlanmasından sonra düzenlenen basın toplantısında konuşan Fed Başkanı Powell ekonomik büyüme görünümünün olumlu olduğunu ifade ederken, ekonominin istihdam ve enflasyon hedeflerinin yakalanmasını sağlayacak ölçülü bir patikaya oturduğunu belirtmiştir.

**Avrupa Merkez Bankası (ECB) 14 Haziranda düzenlediği toplantıda faiz oranlarında bir değişikliğe gitmeyerek faiz oranlarının 2019'un ikinci yarısına dek korunacağına işaret etmiş, aylık varlık alım programının ise yılsonunda sona ereceğini duyurmuştur.** ECB, bankaların merkez bankasında tuttukları mevduat için ödenen faiz oranını gösteren mevduat oranını % -0,40, marjinal faiz oranını % 0,25 olarak korumuştur. ECB Başkanı Mario Draghi, Euro Alanı'nda ekonomik aktivitedeki toparlanmanın devam ettiğine dikkat çekerek, enflasyonun hedeflenen düzeye yaklaştığını belirtmiştir. Draghi, bu olumlu tabloya rağmen küresel piyasalarda yaşanan belirsizliklerin ekonomik görünümü olumsuz yönde etkilediğini vurgulamıştır. Bu çerçevede ECB'nin faizlerin yükseltilmesi konusunda "sabırlı" ve "tedrici" bir yaklaşım izleyeceğini söyleyen Draghi, piyasanın ECB politikalarına ilişkin beklentilerinden memnun olduğunu ifade etmiştir. Draghi'nin faiz artırımını hususunda sabırlı olacaklarını ifade etmesi euronun önde gelen para birimleri karşısında değer kaybetmesine neden olmuştur. Öte yandan ECB, Eylül sonuna kadar aylık 30 milyar Avro olarak devam edecek olan varlık alım programının Ekim ayında 15 milyar Avroya indirilerek Aralık 2018'e kadar uzatılmasına karar vermiştir.

## TÜRKİYE

Ağustos ayında tüketici fiyatları yüzde 2,30 oranında artmış, yıllık enflasyon 2,05 puan yükselerek yüzde 17,90 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyondaki artış alt gruplar geneline yayılmış, enflasyondaki yükselişin ana sürükleyicileri döviz kuru gelişmelerine bağlı olarak temel mal ve enerji grupları olmuştur. Son dönemde maliyet yönlü baskılar artmış, ekonomik birimlerin fiyat arttırma eğilimleri güçlenmiştir.

Ağustos ayında gıda ve alkolsüz içecekler grubu yıllık enflasyonu 0,35 puan artarak yüzde 19,75'e yükselmiştir. Bu dönemde mevsimsellikten arındırılmış işlenmemiş gıda fiyatları yataya yakın bir seyir izlemiştir. Diğer taraftan işlenmiş gıda fiyatları Ağustos ayında yüzde 2,12 artmış, bu gelişmede döviz kurunun yanı sıra işlenmemiş gıda grubunda yer alan girdi niteliğindeki ürün fiyatlarındaki gelişmelerin etkisi hissedilmiştir.

Ağustos ayında enerji fiyatları yüzde 5,37 oranında yükselmiş ve grup yıllık enflasyonu 3,85 puan artışla yüzde 21,34'e ulaşmıştır. Bu gelişmede elektrik ve doğalgaz ile ÖTV düzenlemesine bağlı olarak yükselen akaryakıt fiyatları etkili olmuştur.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Ağustos ayında 3,60 puan yükselerek yüzde 23,18'e ulaşmıştır. Bu dönemde, dayanıklı tüketim malları ve diğer temel mallar grubundaki fiyat artışları döviz kuru kaynaklı olarak alt kalemler geneline yayılmaya devam etmiştir. Dayanıklı tüketim mali fiyatları yüzde 5,49 artmış, giyim grubunda sezon indirimleri mevsim normallerine kıyasla daha sınırlı gerçekleşmiştir.

Hizmet grubu yıllık enflasyonu bir önceki aya kıyasla 0,80 puan artarak yüzde 11,84'e yükselmiştir. Ulaştırma hizmetleri enflasyonunda güçlü seyreden turizm ile akaryakıt fiyatlarındaki yükseliş etkili olmuştur. Konaklama hizmetleri fiyatları ise döviz kuru gelişmeleri ve turizmdeki canlı seyre bağlı olarak artış eğilimini sürdürmüştür.

Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH) 2018 yılının ikinci çeyreğinde dönemlik yüzde 0,9, yıllık yüzde 5,2 oranlarında artış kaydetmiştir. Böylelikle iktisadi faaliyetin yavaşlayarak ana eğilimine yöneldiği ve kompozisyon bakımından dengelendiği gözlenmiştir. İkinci çeyrekte dönemlik büyümenin temel belirleyicisi, turizmdeki toparlanmanın güç kazanmasıyla net ihracat olmuştur.

Son dönemde açıklanan veriler iktisadi faaliyette dengelenme eğiliminin belirginleştiğine işaret etmektedir. Yılın üçüncü çeyreğine ilişkin verilere göre dış talep gücünü korumaktadır. Küresel büyüme görünümündeki istikrarlı seyirle birlikte dış talepteki artışın ve dış piyasalarda pazar çeşitlendirme esnekliğinin ihracat üzerindeki olumlu etkisi sürmektedir. Kurul, turizm ve diğer hizmet gelirlerindeki toparlanmanın oldukça güçlü seyrettiğini ve bu görünüm altında net ihracatın dönemlik büyümeye olumlu katkısının üçüncü çeyrekte de artabileceğini not etmiştir. Önümüzdeki dönemde mal ve hizmet ihracatının büyümeye güçlü desteğinin sürmesi ve iç talepteki yavaşlamaya bağlı olarak ithalat talebindeki yavaşlamanın cari dengeyi olumlu etkilemeye devam etmesi beklenmektedir.

Küresel ekonomiye ilişkin veriler, büyümenin istikrar kazanarak gücünü korumaya devam ettiğine ve yıl sonuna ilişkin görünümün olumlu seyrettiğine işaret etmektedir. Buna paralel olarak yükselen emtia fiyatları ve enerji fiyatlarına karşın, tüketici ve çekirdek enflasyon oranları küresel ölçekte ılımlı seyretmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel büyüme görünümü üzerinde aşağı yönlü risklerin daha belirgin olduğu değerlendirilmektedir. Küresel büyüme görünümünü aşağı çekebilecek başlıca risk unsurları, jeopolitik gelişmeler ve dış ticarete artan korumacılık söylemleridir.

Küresel enflasyona dair riskler değerlendirildiğinde, jeopolitik gelişmeler ile dış ticaret politikalarına dair belirsizliklerin, başta enerji ve metal olmak üzere, emtia fiyatları üzerinde yukarı yönlü risk oluşturabileceği görülmektedir. Ayrıca, gelişmiş ülkelerde düşen işsizlik oranlarına paralel olarak ücretlerin ivmelenme olasılığı da bu ülkelerde enflasyonu artırabilecek önemli bir risk unsurudur.

Yakın dönemde gelişmiş ülkelerde finansal koşullar sıkılaşmıştır. Güçlü talep koşulları ve emtia fiyatlarındaki yükselişe bağlı olarak enflasyonun hızlanması ihtimali bu ülkelerin para politikalarında öngörülenden hızlı bir sıkılaşma sürecini tetikleyebilecek bir risk oluşturmaktadır. Özellikle ABD'de süregelen olumlu büyüme performansı ve genişletici maliye politikası olarak değerlendirilebilecek yeni vergi yasası, önümüzdeki dönemde Fed'in para politikasındaki normalleşme sürecinin hızlanması ihtimalini artırmaktadır.

Özetle, jeopolitik belirsizlikler, gelişmekte olan ülkelere yönelen sermaye akımlarının zayıf seyri ve dış ticarete yönelik korumacılık söylemlerinin yaygınlaşması hâlihazırda gelişmekte olan ülkeler grubu görünümünü etkilemeye devam etmektedir.

Finansal piyasalarda yüksek oynaklık gözlenen bu dönemde maliyet yönlü baskılar ve bunun ikincil etkileri enflasyon görünümünü olumsuz etkilemiştir. Bu çerçevede Kurul, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla Eylül ayında güçlü bir parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiş ve politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını yüzde 17,75'ten yüzde 24'e yükseltmiş; gecelik vadede gerçekleştirilen Merkez Bankası fonlamasının haftalık vadede yapılmasına başlanacağını duyurmuştur.

Merkez Bankası fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda elindeki bütün araçları kullanmaya devam edecektir. Enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

duruş kararlılıkla sürdürülecektir. Enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları, para politikası kararlarının gecikmeli etkileri, maliye politikasının dengelenme sürecine vereceği katkı ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlardaki gelişmeler yakından izlenerek ihtiyaç duyulması halinde ilave parasal sıkılaştırma yapılabilecektir.

Para politikası ve maliye politikası arasında kuvvetlendirilen eşgüdümün enflasyonla mücadele ve makroekonomik dengelenme açısından önemli bir rol oynayacağı düşünülmektedir. Bunun yanı sıra, enflasyondaki katılık ve oynaklıkları azaltacak yapısal adımlara devam edilmesi fiyat istikrarına ve toplumsal refaha olumlu katkıda bulunacaktır.

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

## 6.1 TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

### İnşaat Sektörü Ciro ve Üretim Endeksi

İnşaat sektöründe ciro %20,9 arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2018 yılı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,9 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %7,8 arttı.

### İnşaat sektörü güven endeksi

İnşaat sektörü güven endeksi 57,3 oldu

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 68,8 iken, Eylül ayında %16,7 oranında azalarak 57,3 değerine geriledi. 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 %13,9 ve %18,7 azaldı.

### Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

İnşaat maliyet endeksi aylık %1,63 arttı

İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,63, bir önceki yılın aynı ayına göre %27,01 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,07, işçilik endeksi %0,62 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,07, işçilik endeksi %16,39 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %1,45 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,45, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,78 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,82, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,38, işçilik endeksi %16,35 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi aylık %2,24 arttı

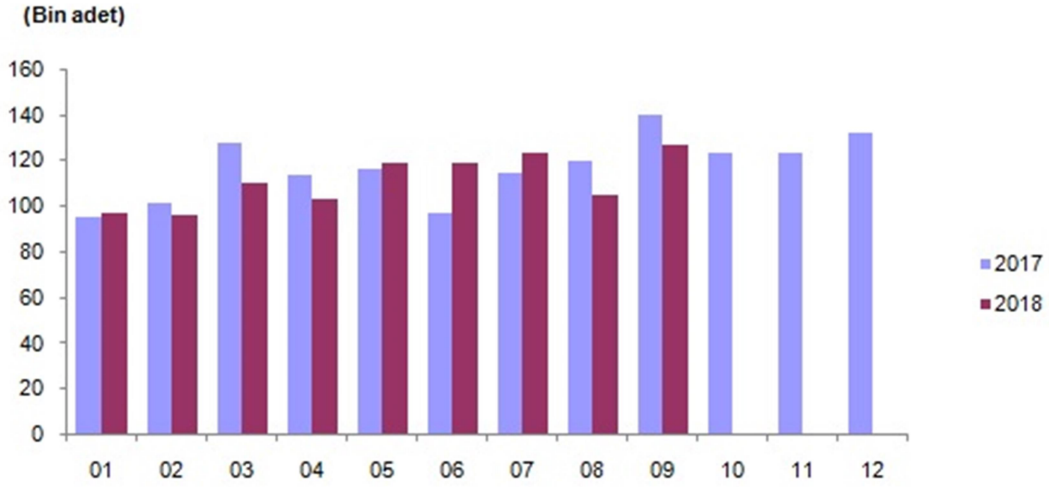
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,16 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,81, işçilik endeksi %0,71 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %37,47, işçilik endeksi %16,56 arttı.

## Konut Satış İstatistikleri

### Türkiye’de 2018 Eylül ayında 127.327 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2018 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,2 oranında azalarak 127 327 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 20 216 konut satışı ve %15,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 11.368 konut satışı ve %8,9 pay ile Ankara, 6.207 konut satışı ve %4,9 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Hakkari, 15 konut ile Ardahan ve 71 konut ile Bayburt oldu.

### Konut satış sayıları, 2017-2018



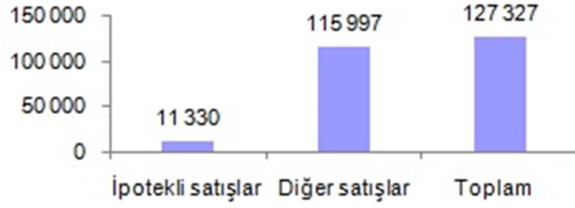
### İpotekli konut satışları 2018 Eylül ayında 11.330 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %72 oranında azalış göstererek 11.330 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 1.863 konut satışı ve %16,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %18,1 ile Artvin oldu.

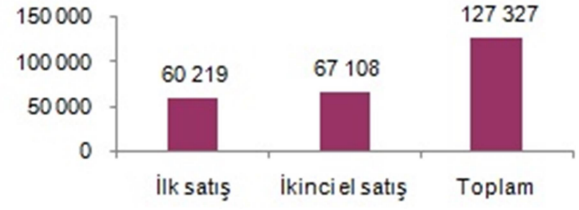
### Diğer satış türleri sonucunda 115.997 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %16,3 oranında artarak 115.997 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 18.353 konut satışı ve %15,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %90,8 oldu. Ankara 10.231 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 5.516 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 13 konut ile Hakkari oldu.

### Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2018



### Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2018



### Konut satışlarında 60.219 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %14 azalarak 60.219 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9.501 konut satışı ve %15,8 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 4.150 konut satışı ile Ankara ve 2.786 konut satışı ile İzmir izledi.

### İkinci el konut satışlarında 67.108 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,5 azalış göstererek 67.108 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.715 konut satışı ve %16 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %53 oldu. Ankara 7.218 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3.599 konut satışı ile Antalya izledi.

### Yabancılara 2018 yılı Eylül ayında 5.615 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %151,1 artarak 5.615 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2018'de ilk sırayı 1.99 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1.038 konut satışı ile Antalya, 424 konut satışı ile Bursa, 386 konut satışı ile Ankara ve 333 konut satışı ile Yalova izledi.

### Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1.351 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 538 konut ile İran, 360 konut ile Kuveyt, 312 konut ile Suudi Arabistan ve 299 konut ile Almanya izledi.

Kaynak: TÜİK

## **7 FAALİYETLERE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME**

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

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

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

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

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

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

## **7.2 MEVCUT PORTFÖYÜN ÇEŞİTLİLİĞİ**

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

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

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

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

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

Şirket bünyesindeki geliştirme takımı, gayrimenkul geliştirme projelerinin yönetilmesine odaklanmaktadır. Geliştirme sürecinin belirli aşamalarında şirket dışı danışmanlara itibar edilmesi, her proje özelinde en uygun profesyonelleri kullanmak açısından Şirket'e esneklik sunmakta ve muhtelif projelerin geliştirme safhalarında faaliyetleri dalgalı işgücü gereksinimlerine ve diğer

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

#### 7.4 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.



#### 7.5 PROJE GELİŞTİRME

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

yürütülür. Sonuçların şirket yatırım kriterlerine uygun olması halinde kapsamlı bir fizibilite analizi gerçekleştirilmektedir.

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

## **7.6 TASARIM**

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

## **7.7 PLANLAMA VE RUHSAT SÜRECİ**

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

## **7.8 FİNANSMAN**

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

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

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

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

## **7.9 İNŞAAT PROJESİ YÖNETİMİ**

En iyi kullanım analizlerinin sonucunda proje konseptinin, içeriğinin ve ölçeklerinin belirlenmesi ve mimari projelerin ve programın ardından tasarım ve yapım süreci içerisindeki mimarlar, danışmanlar, mühendislik büroları, inşaat şirketleri, yapı denetim firmaları vb. arasındaki koordinasyonun sağlanması ve projelerin zamanında, bütçesinde ve arzulanan kalitede tamamlanmasının yönetimidir.

Yapım ve inşaat işleri, ihaleler sonucunda tercih edilen müteahhitler yada proje yönetim firmalarından alınan hizmetler aracılığı ile yürütülmekte ve yönetilmektedir.

### **7.10 KİRALAMA VE SATIŞ**

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

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

### **7.11 SATIŞ SONRASI HİZMETLER**

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

### **7.12 GAYRİMENKUL YÖNETİM HİZMETLERİ**

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

### **7.13 PORTFÖY YÖNETİMİ**

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

## 8. KILER GYO A.Ş. PORTFÖY BİLGİLERİ

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

### İSTANBUL SAPPHIRE RESIDENCE VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

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

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

### BEYLİKDÜZÜ ÇINAREVLER

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

### ESENYURT LOJİSTİK MERKEZİ

Ambarlı limanı ve şehir merkezine yakın bir konumda olup, depolama, sanayi ve ticaretin geliştiği bölgede konumlanmıştır. D-100 karayoluna 800 m., Ambarlı limanına 5,2 km. ve Atatürk havalimanına 10 km. mesafede yer almaktadır. Lojistik merkez ve ofis binası ve 19 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup 12 adet depo nitelikli bağımsız bölüm Kiler GYO mülkiyetindedir. İdari bina Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Zemin+6 kattan oluşmaktadır. Lojistik bina ise Zemin+2 kattan oluşmaktadır. Lojistik binanın 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri olup doluluk oranı %100'dür.

### **ANKARA DIŞKAPI MAĞAZA**

Ankara Altındağ Gençlik Kültür Merkezi içerisinde yer almaktadır. 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 itibariyle projede yaşam başlamıştır. 17.09.2013 tarihinde proje için revize ruhsat alınmış olup, projede inşaat alanı 58.070 m2, brüt konut satılabilir alan 35.545,18 m2'dir. Toplam 257 adet Konut ve 73 adet ticari ünitelerden oluşan projede kapalı otopark, açık ve kapalı yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, fitness, sauna, türk hamamı, basketbol sahası, kreş gibi sosyal tesis alanları da yer almaktadır.

### **ZONGULDAK ALIŞVERİŞ MERKEZİ**

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

### **REFERANS GÜNEŞLİ PROJESİ**

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

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

Kapalı havuz, fitness salonu, sauna, Türk hamamı, hobi salonu, kreş, açık sosyal alanlar, mini basketbol sahası, trampolin 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. Projede bağımsız bölüm teslimleri devam etmekte olup, 2017 yılı Aralık ayı itibari ile projede yaşam başlamıştır.

### **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 ünitenin 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 2019 yılı 1. Çeyrek içerisinde 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 m<sup>2</sup>, SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin 4.179,25 m<sup>2</sup> ve İsmail Kenan Özyuva'nın 326,87 m<sup>2</sup> hisselerinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi" 23.01.2015 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye konu 82 ve 87 numaralı parseller tevhid edilerek 11371 Ada 184 Parsel, 48,85 ve 87 numaralı parseller ise tevhid edilerek 11466 Ada 105 Parsel halini almıştır. Projenin 1. Etap yapı ruhsatları 12/05/2017 tarihinde, 2. Etap yapı ruhsatları ise 30/09/2017 tarihinde alınmış olup, projenin gerçekleştirilme süresi inşaat ruhsatlarının alınmasından itibaren 30 ay olarak kabul edilmiştir.

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 m<sup>2</sup> alana sahip 21 adet daire, brüt 75 m<sup>2</sup> alana sahip 69 adet daire, brüt 100 m<sup>2</sup> alana sahip 19 adet daire verilmesi olarak belirlenmiştir.

#### **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 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 558 Ada, 8 Parsel üzerine "Kiptaş Bağçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşi" ihalesi ile ilgili olarak, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan proje kapsamında Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bağçeşehir 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. Bağçeşehir 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 m<sup>2</sup> 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 484/17 PARSEL KONUT PROJESİ (İHLAS MARMARA 4 PROJESİ)**

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü eski 481 ada 1 parsel, eski 484 ada 1 parsel, eski 485 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsalar ile şirketimizin bu arsalarla 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 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Sözleşmesi" kapsamında parseller tevhid edilerek 484 Ada 12 Parsel numarasını almıştır. Söz konusu parsel üzerindeki Kiler GYO mülkiyetindeki arsa payı hasılat paylaşımı modeli ile, eski 0 ada 69 parsel malikleri ile şirketimiz arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devir edilmek sureti ile "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 03.05.2017 tarihinde imzalanmış olup, Arsa Sahibi payı % 43 olarak belirlenmiştir.

İlgili gayrimenkuller üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje geliştirilmesi amacıyla Yüklenici tarafından yeni parseller de projeye dahil edilerek parsel numarası 484 Ada 17 Parsel halini almış ve projenin yapı ruhsatları 29/09/2017 tarihinde alınmıştır. Projenin gerçekleştirilme süresi sözleşme imza tarihi itibari en geç 40 ay olarak belirlenmiş olup inşaat ve satış – pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

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

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

İlgili gayrimenkuller üzerinde Yüklenici tarafından konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Projenin gerçekleştirilme süresi sözleşme imza tarihi itibari en geç 36 ay olarak belirlenmiştir.

#### **YAKUPLU 483/5 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 m<sup>2</sup> yüzölçümü ve 483 ada 5 parsel numarası ile net parsel halini almıştır. Arsa üzerinde Konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 29/09/2017 tarihinde Yüklenici tarafından alınmış olup inşaat faaliyetleri 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.Ş. ile Kiptaş –Başakşehir Evleri İnşaatları'nın Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşi 'ne ait sözleşme 13.02.2017 tarihinde imzalanarak sözleşmeye göre, KİPTAŞ'ın paylaşım oranı, sözleşme konusu arsa üzerindeki arsa payına denk gelen hissesi için satış toplam geliri üzerinden % 42 olarak belirlenmiştir. Parsel üzerinde hak sahibi sıfatıyla Bilim ve İnsan Vakfı ile 22.12.2016 tarihinde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığın İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, Bilim ve İnsan Vakfı'nın Kat Karşılığı paylaşım oranı Vakıf hissesine düşen arsa payı üzerinden % 46 olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.Ş tarafından gerçekleştirilecek olan konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 30.06.2017 tarihinde alınmış olup inşaat ve satış – pazarlama süreçleri devam etmektedir.

#### **BAHÇELİEVLER OFİS PROJESİ**

İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesiinde yer alan 3.696 m2 büyüklüğündeki 272 ada 2 numaralı parsel arsa üzerinde ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Işıl Turizm Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Sağlık Hizm.Taşımacılık Müşv.ve Tic.A.Ş. ile Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, Kiler GYO A.Ş.'nin paylaşım oranı % 45, geliştirilecek projenin inşaat süresi ruhsat alımından itibaren en geç 28 ay olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.Ş tarafından gerçekleştirilecek ticari alanlardan oluşacak projenin geliştirme ve tasarım süreçleri devam etmektedir.

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

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

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

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

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

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

<b>Kiralanın Gayrimenkul</b>	<b>Kullanım Amacı</b>	<b>Kiraya Verilen</b>	<b>Kira Süresi</b>	<b>Yıllık Kira</b>
Ankara Dış Kapı Mağaza	Mağaza	Muhtelif	5 Yıl (ortalama)	85.000 TL+%4,00 Aylık Ciro
Esenyurt Lojistik Merkezi	Lojistik Depo	Muhtelif	5 Yıl (ortalama)	4.400.000 USD (Ortalama)
Zonguldak AVM	Mağaza	Muhtelif	5 Yıl (ortalama)	1.916.500 USD (Ortalama)
İstanbul Sapphire AVM	Mağaza	Muhtelif	5 Yıl (ortalama)	3.804.300 EUR (Ortalama)
Kütahya Sera AVM	Mağaza	Muhtelif	5 Yıl (ortalama)	6.587.000 USD (Ortalama)

## 10 HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

01 Ocak 2018–30 Eylül 2018 tarihleri arası hisse senedi performansı



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

## 11 PORTFÖYÜMÜZ

Varlıklar	Yer ve Özellikler	Ekspertiz Değeri-TL	
<b>Gayrimenkul Projeleri Toplam Değer</b>		<b>1.349.705.000</b>	
Gayrimenkul Projeleri	İstanbul Sapphire Konut ve AVM Projesi	Toplam 11.602 m <sup>2</sup> arsa üzerinde 165.139 m <sup>2</sup> inşaat alanı Kiler GYO payları; Konut %70, AVM %70, Seyir Terası %70 Portföyden 31.03.2017 itibariyle 145 bağımsız bölüm satış işlemi gerçekleşmiştir. Kiler GYO hissesi olan 3 adet satılacak bağımsız bölüm bulunmaktadır. AVM de 22.756,50 m <sup>2</sup> toplam kiralanabilir alan, Kiler Gyo Payı: %70	591.420.000
	Referans Güneşli	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, 245DS2C Pafta 2339 Ada 13 Parsel no'lu, 9.234,52m <sup>2</sup> yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün arsa karşılığı hasılat paylaşım işi	67.780.000
	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)	158.150.000
	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	159.970.000
	Referans Kartal Kordonboyu Projesi	İstanbul İli, Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi'nde 186 pafta 568 ada 21 parselde bulunan 3.028,37 m <sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Holding A.Ş.'nin mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	23.215.000

	Referans Bahçeşehir Projesi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesinde yer alan 25.920,50 m2 büyüklüğündeki 558 Ada, 8 Parsel gayrimenkul üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	126.000.000
	Referans Bahçeşehir Vadi Projesi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesinde yer alan 8.607,80 m2 büyüklüğündeki 1284 Ada, 2 Parsel sayılı arsa üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	23.965.000
	Bahçelievler Ofis Projesi	İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesinde yer alan 3.696 m2 büyüklüğündeki 272 ada 2 parsel sayılı arsa üzerinde geliştirilen ticari ünitelerden oluşan proje	12.300.000
	Yakuplu 484/17 Parsel Konut Projesi	İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 484 ada 17 parsel sayılı arsa üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	114.560.000
	Yakuplu 482/8 Parseller Konut Projesi	İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 482 ada 8 parsel sayılı arsa üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	54.180.000
	Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	İstanbul Beylikdüzü Yakuplu'da, G21A04A2D Pafta 483 ada 5 parsel sayılı arsa üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	18.165.000
<b>Binalar Toplam Değer</b>			<b>380.170.000</b>
<b>Binalar</b>	Esenyurt Lojistik Merkezi	İstanbul Esenyurt Haramidere'de 1,2,3,4,5,6,7,10,11,12,13 ve 16 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde toplam 65.154 m <sup>2</sup> kiralanabilir alan Doluluk Oranı %100	259.505.000
	Zonguldak AVM ve Ofis Projesi	Zonguldak ili Mithatpaşa Mahallesinde 92 Ada 56 Parsel'de toplam 6.349,53 m2 alana sahip arsa nitelikli gayrimenkul üzerinde geliştirilen AVM ve Konut Projesi Kiler GYO'nun hissesi % 50	113.320.000
	Ankara Altındağ Mağaza	Ankara İli Altındağ İlçesi Fehmiyağcılar Mahallesi 4275 Ada 1 Parsel1,2,3,4,5,134,135 nolu bağımsız bölüm Toplam 3.093 m <sup>2</sup> Mağaza, ofis ve depo	7.345.000
<b>Arsalar ve Araziler Toplam Değer</b>			<b>24.755.000</b>
<b>Arsalar</b>	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.	24.755.000
<b>İştirakler Toplam Değeri</b>			<b>153.216.821</b>
<b>İştirakler</b>	Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Kütahya Sera AVM, Şeker Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş. aktifinde yer almakta olup, Kiler Gyo A.Ş.'nin %50 iştiraki bulunmaktadır. Brüt inşaat alanı 196.953 m2, Brüt kiralanabilir alan 37.501 m2'dir.	153.214.321
	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
<b>Portföy Toplamı</b>			<b>1.907.846.821</b>

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

<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>	<b>SAPPHIRE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE RESIDENCE</b>	
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	İnvest Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
<b>Rapor Tarihi</b>	05.01.2018	
<b>Rapor No</b>	204-2017/6158	
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.12.2017	
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Emniyet Evleri Mahallesi, 304 Pafta, 1947 Ada, 91 Parsel no'lu, 11.602,48 m2 yüzölçümlü, "Kâgir Bina" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde yer alan 199 adet bağımsız bölüm	
<b>İmar Durumu</b>	Ticaret Alanı	
<b>29.12.2017 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	TL	USD
	591.420.000	182.900.000

<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>	<b>ZONGULDAK AVM+KONUT PROJESİ</b>	
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	İnvest Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
<b>Rapor Tarihi</b>	05.01.2018	
<b>Rapor No</b>	204-2017/6166	
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.12.2017	
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	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.	
<b>İmar Durumu</b>	E:5,00, Hmax:49,50m Ticaret Alanı	
<b>29.12.2017 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	TL	USD
	113.320.000	29.699.130

<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>	<b>İSTANBUL İLİ – ESENYURT İLÇESİ 347 ADA 10 PARSEL B.A.K. İŞYERİ VE ARSASI</b>	
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	İnvest Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
<b>Rapor Tarihi</b>	05.01.2018	
<b>Rapor No</b>	204-2017/6166	
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.12.2017	
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi Esenyurt Köyü 347 Ada 10 Parselde yer alan B.A.K. İşyeri ve Arsası nitelikli ana gayrimenkuldeki 1,2,3,4,5,6,7,10. 11,12,13 ve 16 no'lu bağımsız bölümler	
<b>İmar Durumu</b>	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	
<b>29.12.2017 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	TL	USD
	259.505.000	68.011.584

<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>	<b>ANKARA İLİ ALTINDAĞ İLÇESİ 4275 ADA 1 PARSEL KİLER DIŞKAPI MAĞAZASI</b>	
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	İnvest Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
<b>Rapor Tarihi</b>	05.01.2018	
<b>Rapor No</b>	204-2017/6167	
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.12.2017	
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mahallesi, 4275 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı "8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesindeki 1, 2, 3, 4, 5, 134 ve 135 nolu bağımsız bölümler	
<b>İmar Durumu</b>	Taşınmazların yer aldığı parsel, 26.07.2001 Tasdik Tarihli, 1/1000 Ölçekli İmar Planı kapsamında; Belediye ve Sağlık Tesisi Ticaret ve Sosyo Kültürel Tesis Alanı olarak Belirlenmiş saha dahilinde kalmaktadır.	
<b>29.12.2017 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	TL	USD
	7.345.000	1.924.992

<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>	<b>İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ 484 ADA 17 PARSEL İHLAS MARMARA 4 PROJESİ</b>	
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	İnvest Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
<b>Rapor Tarihi</b>	05.01.2018	
<b>Rapor No</b>	204-2017/6165	
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.12.2017	
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 484 ada, 17 nolu parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul	
<b>İmar Durumu</b>	Taşınmaz 02.07.2012 Tasdik Tarihli, 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Plan Tadilatı kapsamında; Emsal: 1,60, Hmaks: 15,50 m, İnşaat Nizamı: Ayrık yapılaşma koşullu Konut alanında kalmaktadır.	
<b>29.12.2017 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	TL	USD
	114.560.000	30.024.112

<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>	<b>İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ 482 ADA 8 PARSEL ARSA İHLAS MARMARA 5 PROJESİ</b>	
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	İnvest Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
<b>Rapor Tarihi</b>	05.01.2018	
<b>Rapor No</b>	204-2017/6424	
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.12.2017	
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 482 ada,3 nolu parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul	
<b>İmar Durumu</b>	Taşınmaz 02.07.2012 Tasdik Tarihli, 1/1000 ÖlçekliBeylikdüzü Uygulama İmar Plan Tadilatı kapsamında; Emsal: 1,60, Hmaks: 15,50 m, İnşaat Nizamı: Ayrık yapılaşma koşullu Konut alanında kalmaktadır.	
<b>29.12.2017 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	TL	USD
	54.180.000	14.199.602

<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>	<b>İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ D-100 KENARI 183 - 184 ADA 1 PARSEL ARSALAR</b>	
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	İnvest Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
<b>Rapor Tarihi</b>	05.01.2018	
<b>Rapor No</b>	204-2017/6169	
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.12.2017	
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	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.	
<b>İmar Durumu</b>	183 Ada 1Parsel: Kısmen Konut, Kısmen Yol 184 Ada 1 Parsel: Kısmen Konut, Kısmen Belediye Hizmet Alanı	
<b>29.12.2017 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	TL	USD
	24.755.000	6.487.839

<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>	<b>İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ 483 ADA 5 PARSEL ARSA</b>	
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	İnvest Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
<b>Rapor Tarihi</b>	05.01.2018	
<b>Rapor No</b>	204-2017/6168	
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.12.2017	
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 483 ada, 5 nolu parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul	
<b>İmar Durumu</b>	Taşınmaz 02.07.2012 Tasdik Tarihli, 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Plan Tadilatı kapsamında; Emsal: 1,60, Hmaks: 15,50 m, İnşaat Nizamı: Ayrık yapılaşma koşullu Konut alanında kalmaktadır.	
<b>29.12.2017 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	TL	USD
	18.165.000	4.760.719

<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>	<b>REFERANS GÜNEŞLİ PROJESİ</b>	
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	İnvest Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
<b>Rapor Tarihi</b>	05.01.2018	
<b>Rapor No</b>	204-2017/6160	
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.12.2017	
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, 2339 ada, 13 nolu parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul bünyesindeki 197 adet bağımsız bölüm	
<b>İmar Durumu</b>	Taşınmazlar 15.09.2008 Tasdik Tarihi, 1/1000 Ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı kapsamında; Emsal: 2,00, zemin katta TAKS: 0,50, normal katta konut yapılması halinde TAKS: 0,25, normal katta ticari yapılması halinde TAKS: 0,40 İnşaat Nizamı: Ayrık yapılaşma koşullu Tali İş Merkezi (TİM) Alanında kalmaktadır.	
<b>29.12.2017 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	TL	USD
	67.780.00	17.763.917

<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>	<b>REFERANS KARTAL TOWERS PROJESİ</b>	
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	İnvest Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
<b>Rapor Tarihi</b>	05.01.2018	
<b>Rapor No</b>	204-2017/6161	
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.12.2017	
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, 2505 ada, 70 nolu parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul bünyesindeki 457 adet bağımsız bölüm	
<b>İmar Durumu</b>	Taşınmazlar 19.04.2013 Tasdik Tarihi, 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; Emsal: 2,25 yapılaşma koşullu Ticaret + Konut Alanında kalmaktadır.	
<b>29.12.2017 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	TL	USD
	158.150.000	41.448.265

<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>	<b>REFERANS KARTAL PANORADA PROJESİ</b>	
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	İnvest Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
<b>Rapor Tarihi</b>	05.01.2018	
<b>Rapor No</b>	204-2017/6162	
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.12.2017	
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, Rahmanlar Mevkii, 11371 ada, 184 nolu parselde kayıtlı "Kuyusu Olan Bostan ve Tarla" nitelikli ve 11466 ada, 105 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkuller	
<b>İmar Durumu</b>	Taşınmazlar 19.04.2013 Tasdik Tarihi, 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; TAKS: 0,20 – 0,40, Emsal: 1,75, İnşaat Nizamı: Blok yapılaşma koşullu Konut ve Ticaret + Konut alanında kalmaktadır.	
<b>29.12.2017 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	TL	USD
	159.970.000	41.925.254

<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>	<b>REFERANS KARTAL KORDONBOYU PROJESİ</b>	
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	İnvest Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
<b>Rapor Tarihi</b>	05.01.2018	
<b>Rapor No</b>	204-2017/6163	
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.12.2017	
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, 11236 ada, 21 nolu parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul bünyesindeki 1 ila 94 nolu meskenler ile 95 ila 105 bağımsız bölüm nolu dükkanlar	
<b>İmar Durumu</b>	Taşınmazlar 19.04.2013 Tasdik Tarihi, 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; Emsal: 2,50, İnşaat Nizamı: Ayrık yapılaşma koşullu Ticaret + Konut Alanında kalmaktadır.	
<b>29.12.2017 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	TL	USD
	23.215.000	6.084.233

<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>	<b>REFERANS BAĞÇEŞEHİR PROJESİ</b>	
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	İnvest Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
<b>Rapor Tarihi</b>	05.01.2018	
<b>Rapor No</b>	204-2017/6164	
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.12.2017	
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	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 İşi	
<b>İmar Durumu</b>	Taşınmazın yer aldığı parsel, 31.07.2013 Tasdik Tarihli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi, Bağçeşehir Mahallesi, Gölet Alanı İle Pazar Alanı ve Hoşdere Köyü 558 Ada 1 Parcele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Emsal: 2,00 ve Hamks: 60 yapılanma koşullu Konut Alanında kalmaktadır.	
<b>29.12.2017 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	TL	USD
	126.000.000	33.022.329

<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>	<b>REFERANS BAŞAKŞEHİR PROJESİ</b>	
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	İnvest Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
<b>Rapor Tarihi</b>	05.01.2018	
<b>Rapor No</b>	204-2017/6170	
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.12.2017	
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1284 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul.	
<b>İmar Durumu</b>	Başakşehir İlçesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği kapsamında; Emsal: 2,00 yapılanma koşullu Mahalle Merkezi (MM) alanında kalmaktadır.	
<b>29.12.2017 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	TL	USD
	23.965.000	6.280.795

<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>	<b>BAĞÇELİEVLER PROJESİ</b>	
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	İnvest Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
<b>Rapor Tarihi</b>	05.01.2018	
<b>Rapor No</b>	204-2017/6171	
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.12.2017	
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	İstanbul İli, Bağçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 272 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı "Tarla" nitelikli ana gayrimenkul	
<b>İmar Durumu</b>	Taşınmaz, 21.06.2009 Tasdik Tarihli, Bağçelievler İlçesi, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; Emsal: 1,50 yapılanma koşullu Prestij Hizmet (PH) alanında kalmaktadır. Parselin üstünden enerji nakil hattı geçtiği için TEİAŞ'den, Havamania kriterlerinden etkilendiği için de Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden görüş alınmadan yapılaşamayacağı şifahen öğrenilmiştir.	
<b>29.12.2017 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	TL	USD
	12.300.000	3.223.600

### 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.SPK.0.15-Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

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 2018 faaliyet dönemi itibariyle, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilkeler baz alınarak hazırlanmış olan "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır.

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna Yönetim Kurulu Faaliyet raporumuz ve şirketimizin kurumsal internet sitesi (www.kilergyo.com)'nden de erişilebilmektedir.

## **BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ**

### **2. Yatırımcı İlişkileri Bölümü**

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

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

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

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

Yatırımcı ilişkileri bölümüne ait iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir;

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

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

### **3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı**

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

Gelen sorular ağırlıklı olarak hisse performansı, projelerin değerlendirilmesi, bedelsiz sermaye artırım, genel kurul tarihi ve gündemi, temettü, hisse geri alımı, portföy değeri ve gayrimenkul

projelerimizin detayları ile ilgili olmuştur, kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler SPK mevzuatı ve TTK dikkate alınarak, cevaplandırılmıştır.

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

#### **4. Genel Kurul Bilgileri**

2017 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 2017 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 10.07.2018 tarihinde, saat 10:30 da, Emniyet Evleri Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, No:1/1 Kat:7 Kağıthane / İSTANBUL adresinde, İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 09.07.2018 tarih ve 35706614 sayılı yazısıyla Bakanlık adına görevlendirilen Bakanlık Komiseri Emrah Gözeller'in gözetiminde yapılmıştır.

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

Hazirun cetvelinin tetkikinden, şirketin toplam 124.000.000,00 Türk Liralık sermayesine tekabül eden 124.000.000 adet hisseden 425.151,62 Türk Liralık sermayeye karşılık 425.151,62 adet hissenin asaleten, 82.428.311,53 Türk Liralık sermayeye karşılık , 82.428.311,53 adet hissenin de vekaleten olmak üzere 82.853.463,15 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](http://www.kilergyo.com) 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 ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafında bir yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 6 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

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, Türk Ticaret Kanunu ve Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarında bulunan dönem karından vergi gideri, birinci tertip yedek akçe tutarlarının düşülmesi ve bağış tutarının eklenmesi yoluyla hesaplanan 171.719.245 TL tutarındaki net dönem dağıtılabilir karının ve TMS/TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda bulunan 304.057.816 TL net dağıtılabilir dönem karının geçmiş yıllar karlarına aktarılması ve Şirketimizin büyüme ve yatırım politikaları doğrultusunda kar dağıtımını yapılmaması ve olağanüstü yedekler hesabına aktarılması hususu Genel Kurulun onayına sunulurak 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](http://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 SAHIPLERİ

### 11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

### 12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

### **13. İnsan Kaynakları Politikası**

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

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

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

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

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

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

Etik kurallarımız; şirket ortaklarının, çalışanlarının, müşterilerinin ve sosyal sorumluluk çerçevesinde taraf olduğu kesimlerle olan ilişkilerinde, şirket davranışlarını oluşturan "İLKELELER 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 sürdürürebilmeleri için destek olur, ihtiyaç duyulan hallerde gereken imkânları ve yardımı sağlarlar.

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

### **Sosyal Sorumluluk**

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

## BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

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

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

Adı Soyadı	Görevi
Nahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkanı
Vahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Üyesi
Kiler Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Temsilen Rasim Kaan Aytoğu)
Bayram Mehmet Silahtar	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Hüseyin Oflaz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

### NAHİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKANI

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

Nahit Kiler, 1965 yılında Bitlis'te doğdu ilk, orta ve lise öğrenimini Bitlis'te tamamladı. Ticaret hayatına 20 yıl önce perakendecilikle başlayan Nahit Kiler, kardeşleriyle beraber Kiler Alışveriş başta olmak üzere birçok şirketin kuruculuğunu üstlendi.

İnşaat sektörünün dünyadaki gelişimini yakından takip eden ve inceleyen Nahit Kiler, Kiler Holding kuruluşu Kiler GYO ile Türkiye'nin en önemli iş merkezi/ rezidans projesi olan İstanbul Sapphire projesini hayata geçirdi. Nahit Kiler'in inşaat sektöründeki bilgi ve birikimi, holding çatısı altında inşaat projelerini 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 Yat. ve İnş.A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Gülkar Enerji Üretim ve Tic. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Nuve Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Bist Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşl. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Bağcı Sebze Meyve Tar.Ür.Su Ür. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Denge Reklam San ve Tic. Ltd Şti	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi
Kbc Gıda San ve Tic. Ltd İhs	Grup İçi	Müdürler Kurulu Üyesi

Nahit Kiler, aynı zamanda BETAV ve GYODER üyesidir.

### VAHİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI

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

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

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

### ÜMİT KİLER -YÖNETİM KURULU ÜYESİ

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

Ümit Kiler, 1970 yılında Bitlis'te doğdu. İlk ve orta öğrenimini Bitlis'te, liseyi İstanbul'da tamamlayan Ümit Kiler İstanbul Aydın Üniversitesi İletişim Fakültesinden mezun olmuştur. 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 Başkanıdır. 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.H.A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Aras Elektrik Dağıtım A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Relaks Yiyecek İçecek Hizmetleri A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Kilerasya Gayrimenkul Yat.ve İnş.A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Turkes Tur Seyahat ve Org. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş.	Grup İçi	Kiler Holding A.Ş.'yi temsilen Y.Kurulu Başkan Yrd.
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi
Denge Reklam San ve Tic. Ltd Şti	Grup İçi	müdürler kurulu başkanı
Kbc Gıda San ve Tic. Ltd İhs	Grup İçi	Müdürler Kurulu Başkanı
Kütahya Şeker Fabrikaları A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi

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 KAAN AYTOĞU -YÖNETİM KURULU ÜYESİ

10.07.2018 tarihinde 3 yıl süre ile ve 3.yılın sonunda yapılacak ilk Genel Kurul'a Kadar görev yapmak 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 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

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 vermiştir.

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.

### **BAYRAM MEHMET SİLAHTAR -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ**

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

1991 Çankaya/Ankara doğumlu olan Bayram Mehmet SİLAHTAR Fatih Üniversitesi İşletme Bölümünden mezun olmuştur. İş hayatına Kiler Holding'de Maliyet Muhasebesi Uzman Yardımcısı olarak başlamıştır. Mevcut durumda Albarak Bank'ta Mali Hesap Uzmanı ve Kiler GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.

### **BAĞIMSIZLIK BEYANI**

Yönetim Kurulu Başkanlığı'na

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

- g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- h) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- i) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

Beyan ederim. 10.07.2018

Bayram Mehmet Silahtar

### **HÜSEYİN OFLAZ - BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ**

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

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 itibariyle, 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 itibariyle MİAD yönetim kurulu üyesi, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYODER) üyeliği ve Y.T.Ü Vakfının yönetim kurul üyeliği görevlerini sürdürmektedir. Evli ve iki çocuk babasıdır.

### **BAĞIMSIZLIK BEYANI**

Yönetim Kurulu Başkanlığı'na

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

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Sayfa 34

r) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,  
Beyan ederim. 10.07.2018  
Hüseyin Oflaz

#### **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 çalışmalarını Yönetim Kurulu sekreteryasını kullanarak yazılı hale getirir, kaydını tutar ve raporlarını Yönetim Kurulu'na sunar.
- 6) Komiteler üye sayısının çoğunluğu ile toplanarak, hazır bulunanların çoğunluğu ile karar alır.

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

Denetimden sorumlu komite şirketin 08.03.2011 tarih ve 36 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir. 2 üyeden oluşan komite üyeleri 11.10.2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Komite Başkanı: Bayram Mehmet Silahtar

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. 2 üyeden oluşan komite üyeleri 11.10.2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile aşağıdaki şekilde 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 inanışa göre yatırım komitesi farklı büyüklüklere oranlara da onay verebilecektir.

6) Yatırım komitesi her çeyrekte yatırımın ilerleyişi ve sonuçları hakkında değerlendirmeler yaparak gerekli görülebilecek revizyonlara karar verecektir.

7) Yatırım komitesi yatırımın sonunda mali kabuller ve gerçekleşen sonuçlar hakkında değerlendirmeler yaparak geleceğe yönelik kabullere karar verir.

8) Yatırım komitesi yukarıda yer alan kriterler çerçevesinde gerekli değerlendirmeyi yaparak kararını alır ve yönetim kurulunun onayına sunar. Burada belirtilen işlerin dışında kalan işler için de yatırım komitesinin olumlu görüş ve kararları ve önerileri doğrultusunda yönetim kurulunca karar alınabilecektir.

## **3-Kurumsal Yönetim Komitesi**

08.06.2012 tarih ve 77 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur. Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmesine karar verilmiştir. 3 üyeden oluşan komite üyeleri 11.10.2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Komite Başkanı : Hüseyin Oflaz

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

Komite Üyesi : Ahmet İmir

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

#### **a) Çalışma Esasları**

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

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

#### **b) Görev Alanları**

1) Şirketin Kurumsal Yönetiminden ve Sermaye Piyasası Kurumunun belirlediği Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum faaliyetlerinden sorumludur.

2) Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur.

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

1) Yönetim Kurulu'na uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapar,

2) Bağımsız üyeler ile ilgili aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını dikkate alarak değerlendirir ve değerlendirmesine ilişkin raporunu Yönetim Kurulu onayına sunar. Bağımsız Yönetim Kurulu Üye adayı, mevzuat, Ana Sözleşme ve kurumsal yönetim ilkelerinde yer alan kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna ilişkin yazılı bir beyanı aday gösterildiği sırada komiteye verir,

3) Bağımsız üyelere 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 üyelere birinin görevini yerine getirmesine engel olacak bir durum ortaya çıktığı takdirde ise, Yönetim Kurulu üye sayısının yeniden sağlanması için; yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere üye seçimi için değerlendirme yapar ve değerlendirme sonucunu yazılı olarak Yönetim Kurulu'na bildirir,

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

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

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

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

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

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

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

22 Şubat 2013 tarihinde 15 sayılı yönetim kurulu kararı ile kurulmuş, çalışma esasları belirlenmiştir. 2 üyeden oluşan komite üyeleri 11.10.2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Komite Başkanı: Bayram Mehmet Silahtar

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

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

##### **a) Çalışma Esasları**

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

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

##### **b) Görev Alanları**

**1)** Şirketin Risk Yönetiminden sorumludur.

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

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

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

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

Şirketimizin maruz kaldığı başlıca riskler;

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

2) Operasyonel riskler ve

### 3) Hukuki riskler

olarak üç ana başlıkta takip edilmektedir.

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 vizyonuyla uyumlu çerçevede planlamak;
- Risk-getiri dengesini, ortaklarımıza azami değer yaratacak şekilde yönetmek

### Şirket'in Vizyonu ve Stratejik Prensipleri

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

### Stratejik Finansal Planlama Süreci

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

### Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

Yönetim Kurulu ve üst yönetim yıl içinde düzenlenen periyodik toplantılarla şirketin hedeflerine ulaşma seviyelerini, bütçelerine göre performanslarını ve faaliyetlerini takip eder ve gerekiyorsa alınması gereken tedbirler konuşulur, ayrıca şirket üst yönetiminin finansal performansını bütçeye

göre gözden geçirip, stratejik hedefler doğrultusundaki gelişmeleri de takip eder ve gerek gördüğünde öneriler geliştirilir.

## **20. Mali Haklar**

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

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

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

## 14 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>30.09.2018 (TL)</b>	<b>31.12.2017 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	20.202.115	18.255.702
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.365.188.745	1.396.807.108
<b>C</b>	İştirakler	Md.24/(b)	153.214.321	162.407.087
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		491.277.025	363.590.551
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>2.029.882.206</b>	<b>1.941.060.448</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md.31	702.150.079	583.731.327
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	2.508.726	4.618.115
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md.31	1.065.960.084	1.102.939.650
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		259.263.317	249.771.356
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>2.029.882.206</b>	<b>1.941.060.448</b>
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>30.09.2018 (TL)</b>	<b>31.12.2017 (TL)</b>
<b>A 1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
<b>A 2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	7.507.933	1.291.967
<b>A 3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
<b>B 1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
<b>B 2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	5.352.714	5.352.714
<b>C 1</b>	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-

<b>C</b>	İşletmecî Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	2.500
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md.31	15.141.616	19.158.999
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	190.000.000	190.000.000
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>30.09.2018 (TL)</b>	<b>31.12.2017 (TL)</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	9%	10%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	67%	72%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	9%	8%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmecî Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	68%	57%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10

**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 Geçmemiş (TL)
	30.09.2018	31.12.2017
<b>ÖZ KAYNAKLARIN AKTİF TOPLAMINA ORANI</b>	<b>52,51%</b>	<b>58,01%</b>
Öz kaynaklar	1.065.960.084	1.093.314.939
Toplam Aktif	2.029.882.206	1.884.646.664
<b>ÖZKAYNAK KARLILIĞI</b>	<b>-3,13%</b>	<b>-0,88%</b>
Net Kar	-33.337.123	-9.612.133
Öz kaynaklar	1.065.960.084	1.093.314.939
<b>TOPLAM AKTİF KARLILIĞI</b>	<b>-1,64%</b>	<b>-0,51%</b>
Net Kar	-33.337.123	-9.612.133
Toplam Aktif	2.029.882.206	1.884.646.664
<b>CARİ ORAN</b>	<b>1,71%</b>	<b>1,46%</b>
Dönen Varlıklar	873.158.535	709.029.159
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	512.038.946	484.296.049
<b>NAKİT ORANI</b>	<b>3,95%</b>	<b>1,23%</b>
Hazır Değerler +Menkul Kıymetler	20.202.115	5.934.251
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	512.038.946	484.296.049
<b>BORÇLANMA ORANI</b>	<b>90,43%</b>	<b>75,99%</b>
Borç Toplamı	963.922.122	838.120.798
Özkaynaklar	1.065.960.084	1.102.939.650
<b>BORÇLARIN AKTİFE ORANI</b>	<b>25,23%</b>	<b>28,35%</b>
Kısa Vadeli Borçlar	512.038.946	550.253.015
Aktif Toplamı	2.029.882.206	1.941.060.448
<b>KALDIRAÇ ORANI</b>	<b>47,49%</b>	<b>43,18%</b>
Borç Toplamı	963.922.122	838.120.798
Aktif Toplamı	2.029.882.206	1.941.060.448
<b>BRÜT KAR MARJİ</b>	<b>14,07%</b>	<b>4,29%</b>
Brüt Kar	12.925.862	3.017.315
NET SATIŞLAR	91.899.082	70.296.404
<b>FAALİYET KARI</b>	<b>196,10%</b>	<b>23,78%</b>
Faaliyet Karı	180.214.672	16.717.207
Net Satışlar	91.899.082	70.296.404
<b>NET KAR ORANI</b>	<b>-36,28%</b>	<b>-13,67%</b>
Vergi Öncesi kar	-33.337.123	-9.612.133
Net Satışlar	91.899.082	70.296.404

## FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.09.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017
<b>VARLIKLAR</b>		
<b>Dönen varlıklar</b>		
Nakit ve nakit benzerleri	20.202.115	18.255.702
Ticari alacaklar	435.602.898	227.639.287
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5.638.515	5.554.093
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	429.964.383	222.085.194
Stoklar	393.069.758	424.808.343
Peşin ödenmiş giderler	5.972.012	5.424.552
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	-
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	5.972.012	5.424.552
Diğer dönen varlıklar	18.311.752	17.645.058
<b>Toplam dönen varlıklar</b>	<b>873.158.535</b>	<b>693.772.942</b>
<b>Duran varlıklar</b>		
Finansal yatırımlar	-	2.500
Ticari alacaklar	29.280.701	110.467.311
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	29.280.701	110.467.311
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	153.214.321	162.404.587
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	968.881.913	968.881.913
Maddi duran varlıklar	2.107.159	2.404.778
Maddi olmayan duran varlıklar	2.503	9.565
Diğer duran varlıklar	3.237.074	3.116.852
-İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar	3.237.074	3.116.852
<b>Toplam duran varlıklar</b>	<b>1.156.723.671</b>	<b>1.247.287.506</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>2.029.882.206</b>	<b>1.941.060.448</b>

	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>
	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>KAYNAKLAR</b>		
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		
Kısa vadeli borçlanmalar	57.856.320	101.724.488
-Banka kredileri	57.856.320	101.724.488
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	201.081.680	204.657.592
-Banka kredileri	198.572.954	201.146.192
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	2.508.726	3.511.400
Ticari borçlar	24.716.195	40.287.392
-İlişkili taraflara ticari borçlar	1.984.037	5.459.021
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	22.732.158	34.828.371
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	531.549	421.052
Diğer borçlar	14.779.732	868.161
-İlişkili taraflara diğer borçlar	14.375.821	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	403.911	868.161
Ertelenmiş gelirler	212.761.872	202.073.683
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	311.598	220.647
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>512.038.946</b>	<b>550.253.015</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		
Uzun vadeli borçlanmalar	445.720.805	281.242.727
-Banka Kredileri	445.720.805	280.860.647
-Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	-	982.080
Uzun vadeli karşılıklar	6.162.371	6.025.056
-Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar	327.300	190.759
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	5.835.071	5.834.297
Ertelenmiş gelirler	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	-	-
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>451.883.176</b>	<b>287.867.783</b>

**ÖZKAYNAKLAR**

Ödenmiş sermaye	124.000.000	124.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	126.511.211	126.511.211
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	-	-
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)	-	-
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	(29.790)	24.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	-	-
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları (kayıpları)	-	-
-Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)	-	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	9.055.513	9.055.513
Geçmiş yıllar karları veya zararları	839.760.273	530.253.255
Net dönem karı veya zararı	(33.337.123)	313.095.671
<b>Toplam özkaynaklar</b>	<b>1.065.960.084</b>	<b>1.102.939.650</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>2.029.882.206</b>	<b>1.941.060.448</b>

## KAR VEYA ZARAR TABLOLARI VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017
Hasılat	91.899.082	356.813.207	14.507.278	9.493.347
Satışların maliyeti (-)	(78.973.220)	(109.686.208)	(10.252.812)	(1.947.133)
<b>Brüt kar (zarar)</b>	<b>12.925.862</b>	<b>247.126.999</b>	<b>4.254.466</b>	<b>7.546.214</b>
Pazarlama giderleri (-)	(2.298.012)	(2.312.214)	(771.606)	(702.231)
Genel yönetim giderleri (-)	(6.309.329)	(6.996.910)	(1.916.639)	(1.378.512)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	-	49.065.815	-	(37.851)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	192.585.925	20.810.052	118.762.940	4.913.512
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(16.689.774)	(20.400.433)	(6.895.883)	1.480.100
<b>Esas faaliyet karı (zararı)</b>	<b>180.214.672</b>	<b>287.293.309</b>	<b>113.433.278</b>	<b>11.821.232</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	(9.185.694)	2.851.540	(6.180.650)	689.793
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	-
<b>Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)</b>	<b>171.028.978</b>	<b>290.144.849</b>	<b>107.252.628</b>	<b>12.511.025</b>
Finansman gelirleri	2.422.965	11.506.558	(91.053)	(3.700)
Finansman giderleri (-)	(206.789.066)	(56.977.113)	(127.287.060)	(19.456.459)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)</b>	<b>(33.337.123)</b>	<b>244.674.294</b>	<b>(20.125.485)</b>	<b>(6.949.134)</b>
Vergi (gideri) / geliri	-	-	-	-

<b>Dönem karı (zararı)</b>	<b>(33.337.123)</b>	<b>244.674.294</b>	<b>(20.125.485)</b>	<b>(6.949.134)</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir (gider)</b>				
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	(53.790)	(63.253)	(56.733)	(142.875)
<b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</b>				
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)	-	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir (gider)</b>	<b>(33.390.913)</b>	<b>244.611.041</b>	<b>(20.182.218)</b>	<b>(7.092.009)</b>
<b>Pay başına kazanç (kayıp)</b>	<b>(0,27)</b>	<b>1,97</b>	<b>(0,16)</b>	<b>(0,06)</b>