

kilerGYO

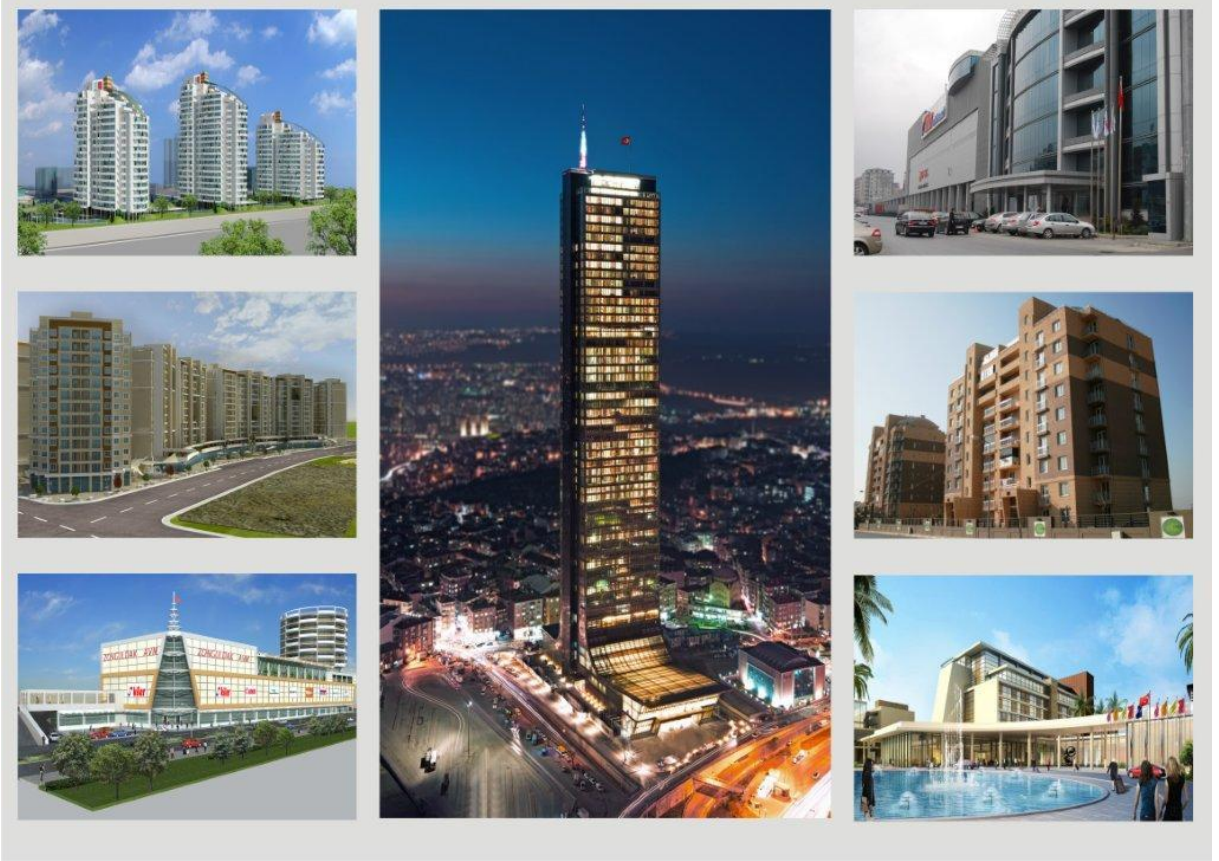
KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu
01.01.2011 – 31.03.2011

Vizyonumuz

Kiler GYO A.Ş.; 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 yaratmaktır.

İÇİNDEKİLER

I. Giriş.....	4
II. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME	17
III. FAALİYETLERE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME	25
IV. FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	35
V. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU	36

I. GİRİŞ

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

Şirketimizin hisse senetleri 20 Nisan 2011 tarihinden itibaren İstanbul Menkul Kıymet Borsası Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir.

Şirket, Türkiye'de tescil edilmiştir ve adresi aşağıdaki gibidir;

Namık Kemal Mah. Tonguç Baba Cad. No:23 Kat:3 Esenyurt – İstanbul

1. Raporun Dönemi

01.01.2011 – 31.03.2011

2. Ortaklığın Unvanı

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

3. Yönetim Kurulu Üyeleri

Şirketimizin Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmaktadır.

25 Şubat 2011 tarihli Olağan Genel Kurul kararına göre, 1 yıl süreyle görevleri devam edecek olan Şirketimiz Yönetim Kurulu aşağıda yer almaktadır.

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

4. Denetim Kurulu Üyeleri

Şirketimiz Denetim Kurulu 2 üyeden oluşmaktadır.

25 Şubat 2011 tarihli Olağan Genel Kurul kararına göre, 1 yıl süreyle görevleri devam edecek olan Şirketimiz Denetim Kurulu Üyeleri aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi
İbrahim Yıldırım	Denetçi
Doğuş Bektaş	Denetçi

5. Üst Yönetim Kadrosu

Görevi	Adı Soyadı	Mesleği
Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Hakan Eren	İnşaat Mühendisi
Finans Direktörü	Erdal Tonguç	İşletme Mühendisi
Mali İşler Müdürü	Murat Altay	İktisatçı
Satınalma Direktörü	Eyyüp Demirhan	İnşaat Yüksek Mühendisi
Proje Koordinatörü	Erdem Kılıcı	İnşaat Mühendisi
Satış ve Pazarlama Direktörü	Yasemin Seher Çamlıbel	Mimar

6. Sermaye Yapısı

Şirketimizin halka arz öncesi sermaye yapısı aşağıda yer almaktadır.

HİSSEDARIN ADI SOYADI /TİCARET ÜNVANI	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI
Kiler Holding A.Ş.	60,972,650	87.1%
Nahit Kiler	4,192,440	6.0%
Ümit Kiler	4,192,440	6.0%
Vahit Kiler	343,000	0.5%
Denge Reklam Turizm İnşaat Emlak Gıda Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	299,460	0.4%
Cahit Bilge Denge	5	0.0%
Namık Bahri Uğraş	5	0.0%
TOPLAM	70,000,000	100%

Halka arz sonrası sermaye yapısı aşağıda detaylandırılmıştır.

HİSSEDARIN ADI SOYADI /TİCARET ÜNVANI	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI
Kiler Holding Anonim Şirketi	57,012,490	65.2%
Nahit Kiler	100,000	0.1%
Ümit Kiler	100,000	0.1%
Vahit Kiler	100,000	0.1%
Namık Bahri Uğraş	5	0.0%
Cihat Bilge Denge	5	0.0%
Halka Açık Kısım	30,187,500	34.5%
TOPLAM	87,500,000	100%

Şirketimizin sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 87.500.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin 9.000.000 adet pay A grubu nama, 78.500.000 adet pay B grubu hamiline yazılıdır. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 2/3'ü A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir.

Şirketimizin hisse senetleri 20.04.2011 tarihinden itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmektedir.

7. Dönem İçinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklikleri

Halka Arz nedeni ile yapılan değişiklikler:

Şirketimizin çıkarılmış sermayesinin 70.000.000 TL'den 87.500.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 17.500.000 TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 12.687.500 TL olmak üzere toplam 30.187.500 TL nominal değerli payların halka arzına ait izahname 05.04.2011 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca tescil edilmiş olup, 11.04.2011

tarikh ve 7791 sayılı T.Ticaret Sicil gazetesinde yayınlanmıştır. Halka arz edilen hisse senetlerimiz 20.04.2011 tarihinden itibaren İMKB'de işlem görmektedir.

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

KURULUŐ :

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

FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI

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

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

Bu kapsamda amaç ve faaliyet konusunu gerçekleştirmek üzere;

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

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

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

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

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

e. ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu

bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından onaylanmış gayrimenkule dayalı projelere, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme karı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilir,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket,

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

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

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

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

d) Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez. Ancak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde izin verilen işletmecilik faaliyetleri nedeniyle istihdam edilen personel bu bent kapsamında değerlendirilmez.

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

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

BORÇLANMA SINIRI VE MENKUL KIYMET İHRACI

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

borçlanma senetlerinin limiti hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

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

SERMAYE VE PAYLAR

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

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

HİSSEDARIN ADI SOYADI /TİCARET ÜNVANI	GRUBU	PAY ADEDİ	AYNI (TL)	NAKDI (TL)	TOPLAM (TL)
Kiler Holding Anonim Şirketi	A	9.000.000	9.000.000	0	9.000.000
Kiler Holding Anonim Şirketi	B	51.972.650	996.480	50.976.170	51.972.650
Nahit Kiler	B	4.192.440	1.345.680	2.846.760	4.192.440
Ümit Kiler	B	4.192.440	1.345.680	2.846.760	4.192.440
Vahit Kiler	B	343.000		343.000	343.000
Denge Reklam Turizm İnşaat Emlak Gıda Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	B	299.460	96.120	203.340	299.460
Namık Bahri Uğraş	B	5		5	5
Cihat Bilge Denge	B	5		5	5

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

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

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

Sermaye piyasası mevzuatına göre lider sermayedar vasıflarını taşıyan ortak veya ortakların asgari sermaye oranını temsil eden paylar, asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca bir başkasına devredilemez. Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay

sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir. Ayrıca, Yönetim Kurulu itibari değeri üzerinde paylar çıkarılmasına ve imtiyazlı pay sahiplerinin haklarının kısıtlanmasına yetkilidir.

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

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

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

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

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

İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER

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

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

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

YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ

Madde-14 Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafında bir yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 6 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna

aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekil seçer.

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

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

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

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

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

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

ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

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

A- Taraflar

- a)Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b)Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar

- Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
c)(a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
d)Ortaklığın iştirakleri.
e)Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren işletmeler,

B- Özellik arz eden kararlar

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

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

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ

Madde 18. Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurulca tespit olunur. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine işbu madde çerçevesinde yönetim kurulunun önerisi ve genel kurulun onayı ile sağlanacak, ücret ve huzur hakkı gibi maddi imkanlar, bağımsızlığı koruyacak düzeyde olacaktır.

ŞİRKETİ YÖNETİM VE İLZAM

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

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

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

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

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

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

YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

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

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

DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ

Madde-22 Şirkette görev alacak denetçilerin Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur.

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

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

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

DENETÇİLERİN ÜCRETLERİ

Madde-23 Denetçilerin ücretleri genel kurulca karara bağlanır.

BİLGİ VERME

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

KARIN DAĞITIMI

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

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

II. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

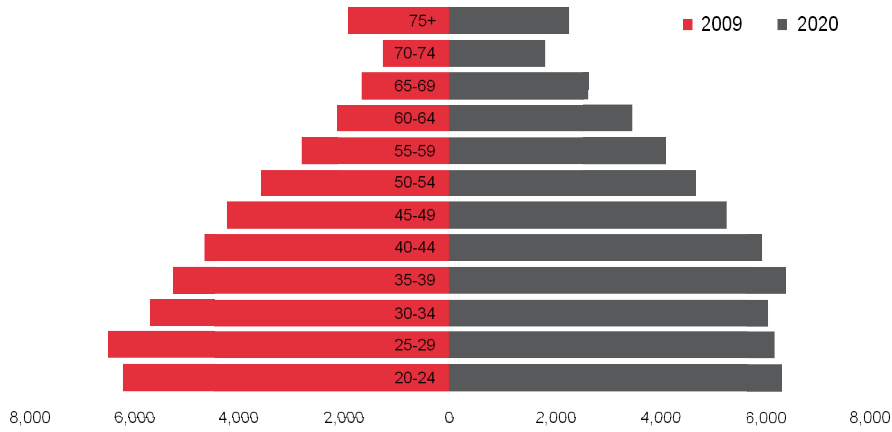
8. İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör

8.1. Konut Sektörü

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2009 yılı nüfus sayım sonuçlarına göre Türkiye'nin toplam nüfusu 72,6 milyon kişidir. 2015 yılında ise nüfusun 76,6 milyon'a ulaşması beklenmektedir.

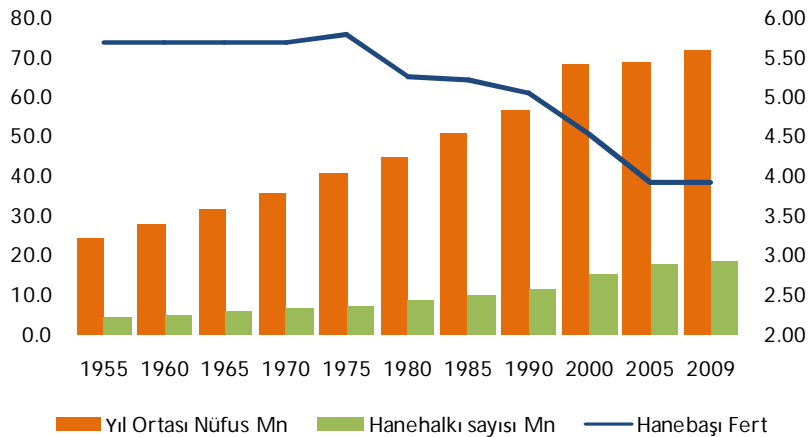
Bununla birlikte son 20 yıldır Türkiye'de nüfus artış hızı yavaşlamaktadır. 2009 yılında yıllık nüfus artış hızı %1,5 iken 2015 yılında %1'in altına düşmesi beklenmektedir.

Türkiye'de nüfusun yaş ortalaması 29,2'dir. 35 yaşından genç nüfus toplam nüfusun yaklaşık %60'ını oluşturmaktadır. Bu genç nüfusun yüksek paya sahip olması konut piyasası açısından son derece önemlidir. Çünkü bu kitle potansiyel konut alıcılarını temsil etmektedir.



Nüfus Yapısı 2009-2020 (Kaynak: DTZ, TÜİK)

Toplam hane sayısı 2000 yılında yaklaşık 15 milyon iken, 2010 yılında bu sayının 17 milyona ulaştığı tahmin edilmektedir. Ortalama hane halkı kişi sayısı son 20 yılda 5,3 kişiden 4,5 kişiye gerilemiştir. Gelecek on yılda da bu sayının düşmeye devam etmesi beklenmektedir. Ancak yine de Avrupa ülkeleri ile karşılaştırıldığında bu sayı yüksektir.



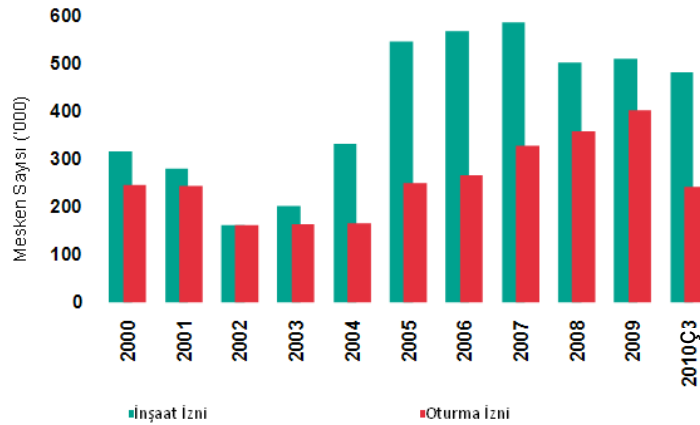
Hane Halkı Sayısında Azalma (Kaynak: TÜİK)

Konut talebinin ana kaynağı nüfus artışıdır. Bir diğer etken göçtür. Ortalama hane halkı sayısının düşmesi de konut büyüklüklerinde stüdyo katlardan villalara değişen farklılaşmaya yol açarken, yeni konut talebini de arttırmaktadır.

8.1.1. Arz

En son 2000 yılında yapılan sayıma göre Türkiye'deki mesken konut sayısı 16,2 milyondur. 1984 ve 2000 yılları arasında mesken stokunda yaşanan artış %128'dir. Bu artış ülkedeki göç, şehirleşme ve konut talebindeki seyri ortaya koymaktadır.

Türkiye: inşaat ruhsat verileri (2000 – 2010Ç3)



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer. (veriler TUIK'den derlenmiştir.)

8.1.2. Başlıca Gelişme Alanları

Sahip oldukları kalabalık nüfus ve sosyo-ekonomik şartlar sebebiyle İstanbul Ankara, İzmir gibi büyükşehirler gelişmiş konut pazarlarına sahiptirler. Yeni gelişen şehirler ayrıca yatırım potansiyeline sahipken özellikle nüfusu 1 milyon üzerindeki merkezler ön plana çıkmaktadırlar.

Ayrıca sanayi ve ticari alandaki gelişmeler ile üniversiteler yeni konut talebi yaratabilmektedir. İç bölgelerde Adana, Gaziantep, Kayseri ve Trabzon gibi şehirler gelişmiş sanayi ve ticari yapılarıyla önem arz etmektedirler. Organize Sanayi Bölgeleri ve Serbest Bölgeler yarattıkları istihdam sebebiyle yeni konut talebinde artışa neden olmaktadır. Bursa ve Manisa gibi şehirlerde görüldüğü üzere kamu ve özel konut geliştiriciler bu tür şehirleri gelişmiş sanayi ve yüksek nüfusları sebebiyle tercih etmektedirler.

Eskişehir, Konya ve Trabzon gibi şehirlerde üniversitelerde çalışan eğitim gören akademisyenler ve öğrenciler konut talebinin gelişimine katkı sağlamaktadır.

Kocaeli ve Sakarya illerinde 1999 yılında yaşanan deprem sonrası konut stokunda azalma yaşanmıştır. Dünya Bankası ve T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı bu merkezlerde yeni projeler hayata geçirerek, şehir altyapısının gelişimine katkı sağlamışlardır. Özel sektörden yatırımcılar yine TOKİ ve Belediyelerle işbirliğine giderek yeni projeleri hayata

geçirmektedirler. Özel sektör yatırımcıları halen bölgede son derece aktif olarak çalışmaktadırlar.

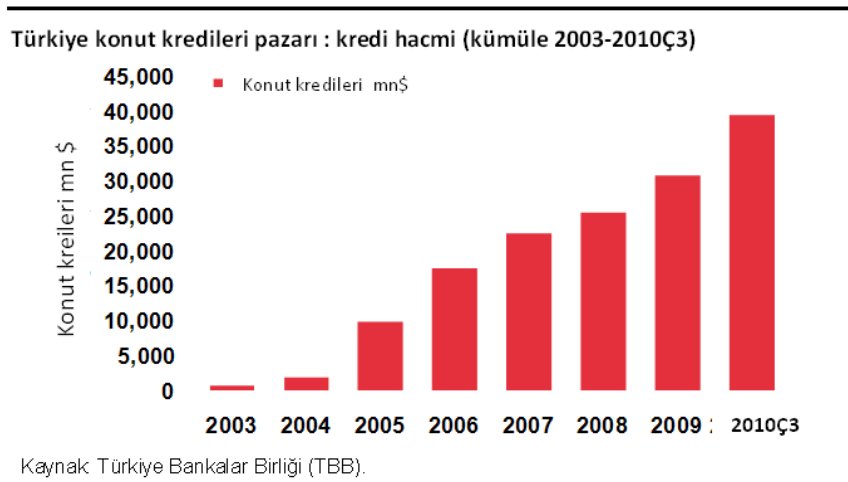
8.1.3. Türkiye’de Konut Finansmanı

2007’den evvel Türkiye’de mortgage finansmanı imkanı bulunmamaktaydı. Bankalar 2005 yılına gelene kadar Türkiye ekonomisinin dengesiz seyri nedeniyle kısa vadeli (5 yıla kadar) ve pahalı bireysel krediler altında sınıflandırılmış konut kredileri dışında finansman sağlayamamaktaydılar. Bugün ise 2007 yılında düzenlenen Mortgage sistemi sayesinde tüm konut kredileri mortgage yasası kapsamında bankalarca kullanıma sunulmaktadır.

Birçok banka günümüzde 120 ay’a (10 yıl) kadar konut kredisi sunabilmektedir. Aralık 2010 itibariyle 10 yıl vadeli kredilerin aylık faiz oranları minimum %0,8 ile maksimum %1,3 arasındadır.

Konut kredileri 2005 yılından bugüne oldukça yüksek seviyelere gelmiştir. Kriz döneminde artan faizlere bağlı olarak konut kredisi pazarında finansman maliyetleri yükselmiştir. Diğer yandan, 2009 yılının ikinci yarısından itibaren faizler düşmüş ve konut kredileri ile apartman daire satışları olumlu yönde etkilenmiştir. Merkez Bankası Kasım 2008’de faizleri indirmeye başlamış ve 2009’un ilk çeyreğinde enflasyon oranındaki kademeli düşüş, Merkez Bankasını faiz oranlarını tarihi bir düşük orana getirme konusunda cesaretlendirmiştir. Merkez Bankası baz faiz oranı Kasım 2008’de %16.3’ten, Kasım 2009’da %6.5’e, Eylül 2010’da ise %6.3’e düşmüştür. Bu düşüş bankaları borç verme konusunda daha fazla teşvik etmiş ve bankalar arasındaki rekabet ev kredisi faiz oranlarının aylık %1’in altına düşmesine neden olmuştur. Fakat kredilerin koşulları bu arada daha kısıtlayıcı hale gelmiştir. Ev pazarını hareketlendirmek için, Hükümet 150 metrekareden daha az olan evlerin satışında uygulanan KDV oranlarını %1 olarak uygulamaktadır.

2010 yılı üçüncü çeyreği itibariyle toplam konut kredileri 40 milyar ABD dolarına ulaşmıştır. [Türkiye Bankalar Birliği-TBB]



8.2. Türkiye Perakende Pazarı

Türkiye’de perakende pazarına son yıllarda çok sayıda büyük ölçekli alışveriş merkezleri katılmıştır. Pazarın gelişiminin ilk aşamalarında başarılı bir şekilde şehir merkezlerinde süpermarket tarzında işleyen mağazacılık uygulanmış, daha sonra 1990’ların ortalarında şehir merkezlerinde arazi fiyatlarının çok yükselmesi nedeniyle bölgesel hiper-market tarzında büyümeye yönelinmiştir.

Yakın geçmişte, özellikle büyükşehirlerde mağazacılık daha çok yaşam alanlarından oluşan power center, yaşam merkezi, outlet gibi daha bölünmüş bir yapıda dönüşmüştür. Beş büyük şehirde outlet merkezleri daha çok şehirlerin dış kenar bölgelerinde yer alırken, büyük markalar Türkiye pazarına İstanbul’dan girmeyi tercih etmişlerdir. Yaşam tarzı ve eğlence merkezleri odaklı alışveriş merkezleri açık alan dizaynları ile sadece büyük şehirlerde değil, Anadolu’nun çeşitli yörelerinde de faaliyete başlamıştır.

8.2.1. Talep

Hane halkı tüketim harcamaları 2009’da GSYİH’nın %75’ini oluşturmaktadır. Perakende harcamaları ise 2009 yılında toplam hane halkı harcamalarının %46’sına karşılık gelmektedir. 2009 sonunda toplam hane halkı harcamaları 465 milyar ABD doları seviyesindedir. Toplam perakende harcamaları ise 225 milyar ABD doları olarak tahmin edilmektedir.

Hane halkı harcamalarında 2002 ve 2007 yılları arasında kaydedilen ortalama büyüme %6,1’dir. Ancak ekonomik daralma nedeniyle 2008 yılı ikinci yarısından itibaren trend daralma yönünde değişmiştir. Hane halkı harcamaları 2009 yılında %2,2 azalmış ve 2010 yılı ilk yarısında %7,3 büyüme kaydetmiştir.

Hane başına düşen aylık ortalama tüketim harcaması 2002-2008 yılları arasında 406 ABD dolarından 1.280 ABD dolarına yükselmiştir. Ancak 2008 ve 2009 yıllarında 1.280 ABD dolarından 1.090 ABD dolarına gerilemiştir. [TUIK]

Türkiye Alışveriş Merkezleri Birliği 2010 yılı ilk dokuz aylık döneminde alışveriş merkezlerinde tahmini 20 milyar TL (13,2 milyar ABD) doları ciro gerçekleştiğini belirtmektedir. 2010 sonunda rakamın 25 milyar TL’yi (16,8 milyar ABD doları) geçmesi beklenmektedir. Ayrıca 2010 yılı 9 aylık periyotta 800 milyon olan ziyaretçi sayısının yılsonunda 1,1 milyar kişiye ulaşması beklenmektedir. [Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği -AYD]

Tüketim alışkanlıklarında yaşanan değişim, harcanabilir gelir ve kişi başı milli gelir artışının, yeni perakende alanlarının büyümesinde etkili olması beklenmektedir. Genç nüfusun özellikle eğlence ve yeni akımlara olan ilgisi, yeni formatta perakendeciliğe katkı sağlayacaktır.

8.2.2. Arz

Türkiye'deki perakende merkezlerinin sayısı son derece hızlı artış göstermiş ve 2010 yılı sonu itibariyle sayısı 241 adete ve hacmi 6,2 milyon metrekareye ulaşmıştır. 2012 yılında 8 milyon metrekare alana ulaşılması beklenmektedir.

Büyük şehirlerdeki perakende alanları Türkiye'nin toplam perakende alanının yaklaşık 2/3'ünü oluşturmaktadır. Halen İstanbul, Ankara, Bursa ve İzmir sırasıyla %40, %17, %6 ve %5 pay ile perakende pazarında önemli bir yere sahiptir.

Türkiye genelinde 2010 yılı sonu itibariyle her 1.000 kişi için ortalama brüt kiralanabilir alan 85 metrekare olurken, perakende merkezi bulunan 47 ilde bu rakam 103 metrekaredir. Avrupa ile kıyaslandığında bu rakamlar halen düşüktür. 2008 yılı verilerine göre Avrupa da her 1000 kişiye karşılık gelen brüt kiralanabilir alan 210 metrekaredir.[ICSC (Uluslararası Alışveriş Merkezleri Birliği)]

Her 1.000 kişi için ortalama brüt kiralanabilir alana göre Ankara 220 metrekare ile ilk sıradadır. İstanbul 194 metrekare ile ikinci sırada yer almaktadır. 2010 yılı üçüncü ve dördüncü çeyreğindeki yeni açılan merkezlerle Bursa 137 metrekareye ulaşmıştır ve üçüncü sırada yer almaktadır. Üst sıralarda yer alan diğer iller arasında Sakarya, Trabzon ve Kocaeli sayılabilir.

8.2.3. Devam eden projeler

Halen, yapımı devam eden toplam perakende merkezi alanı 2,8 milyon metrekare olarak hesaplanmaktadır. 2012 yılsonu itibariyle toplam perakende merkezi alanının 8 milyon metrekareye ulaşması beklenmektedir. Önümüzdeki 3 yılda Türkiye'de 75 yeni perakende merkezi açılışı gerçekleşecektir. Bunun sonucu olarak, 2015'te toplam perakende arzının 10 milyon metrekare olması beklenmektedir.

8.2.4. Kiralar

Türkiye'de 2008 yılında kapalı alanlarda sigaraya getirilen yasak sonrası yiyecek-içecek alanında faaliyet gösteren işletmelerde ciddi ölçüde ciro kayıpları yaşanmıştır. 2008 yılının son çeyreğinde ekonomik daralmaya paralel perakende satışlarda düşüş yaşanmıştır. TL/\$ ve TL/€ kurlarındaki yükselişe bağlı olarak kiralar sebebiyle mağaza işletmeciliği üzerindeki baskı daha da artmıştır. Yatırımcılar bu sorunların üstesinden gelmeye yardımcı olmak üzere işletmecilere bazı kolaylıklar sağlamışlardır. Bu kolaylıklar arasında kiralarda indirim, kira anlaşmalarında sabit kira yerine ciroya bağlı kira ve değişken kurlar üzerinden kiralama en sık kullanılanlar olmuştur.

Global ekonomik krizin olumsuz etkileri ve büyük miktarda yeni alanların devreye girmesi ile 2008 ve 2009 yıllarında kiralarda ciddi düşüşler yaşanmıştır. Sadece benzerlerine göre daha önceden yüksek kiralalarla yapılan kontratlarda düşüş beklenmektedir. Ekonomik toparlanma ile birlikte sınırlı ölçüde de olsa kiralarda gelecek 2 yılda artış beklenmektedir.

8.2.5. Yatırımlar

Uluslararası yatırımcılar ve geliştiriciler 2005 yılından başlayarak Türkiye'deki perakende pazarının çekiciliğini kavramaya başlamışlardır. Bu yıldan itibaren Türkiye perakende pazarına yatırımlar hızla artmıştır.

2005 yılında Akmerkez halka arzı, Forum Bornova satışı, Ataköy Turizm Merkezi (Galeria AVM) özelleştirmesi ve Tepe Grup arazilerinin satışı yoluyla toplam 500 milyon ABD doları tutarında yatırım gerçekleştirilmiştir.

2006 yılında yaklaşık 1,2 milyar ABD dolar tutarında perakende merkezi işlemi gerçekleştirilmiştir. Öne çıkan işlemler arasında Forum Mersin ve Forum Trabzon satın alma işlemi ile Carrefour portföy satışı sayılabilir.

2007 yılında yıllık işlem tutarı 500 milyon ABD dolarını geçmiştir. Corio grubu Teras Park (Denizli), Ada Center (Sakarya), 365 (Ankara), Anadolu Projesi (Bursa) ile Türkiye'deki en aktif yatırımcı grubu olmuştur. Diğer önemli işlemler VasNed tarafından gerçekleştirilen Elysium Shops (İstanbul), Quinn Grup'un Prestige Mall (İstanbul), Boğaziçi Gayrimenkul Fonu'nun (Merrill Lynch ve Krea Gayrimenkul tarafından kurulan) Neo Alışveriş Merkezi (Eskişehir) ve Union Yatırım'ın Forum Kayseri Projesi'dir.

2008 yılında gerçekleşen işlem tutarı 1 milyar ABD doları olarak tahmin edilmektedir. Carrefour Merter Projesi (Marmara Forum) 268 milyon Euro bedelle Multi Turk Mall ve Apolla Gayrimenkul ortak girişimine satılmıştır.

2009 yılında Corio grubu Teras Park'ta ek %11 pay edinmiş ve Tekira Alışveriş Merkezi satın almasını tamamlamıştır. 2009 yılı işlem tutarı 146 milyon ABD doları seviyesindedir.

2010 yılı ilk çeyreğinde Union Yatırım Forum Mersin'in geri kalan %35 payını Multi Corporation'dan satın almıştır. Bu satın alma için Union Yatırım 68 milyon Euro ödemiş ve Forum Mersin'in tamamına sahip duruma gelmiştir. 2010 yılı Haziran ayında Corio Bursa Anatolium alışveriş merkezini 176 milyon Euro bedel karşılığında satın almıştır. Anatolium alışveriş merkezi Eylül 2010'da açılmıştır.

8.3. Türkiye Lojistik Pazarı

Nakliyat, depolama ve iletişim sektörlerinin 2008 yılı GSYİH payı %14 ve tahmini büyüklüğü 110 milyar ABD dolarıdır. Bu tutar 2009 ve 2010 yılları için sırasıyla 86 ve 100 milyar ABD dolarıdır.

2008 yılında Türkiye'nin dış ticaret hacmi 330 milyar ABD dolarını geçmiştir. 2002 ve 2008 yılları arasında dış ticaret hacmindeki artış %25'dir. Ancak 2009 yılında ekonomik daralamaya bağlı olarak ithalat ve ihracat aktiviteleri olumsuz yönde etkilenmiştir. Geçtiğimiz yıl toplam ithalat 140 milyar ABD doları iken ihracat 102 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye ekonomisinin yüksek büyüme seviyesi üçüncü taraf lojistik hizmetlerindeki düşük kullanım ile birlikte önemli gelişme potansiyeli sunmaktadır. Türkiye'nin coğrafi avantajları ve

Avrupa ile Ortadoğu pazarlarına eşit uzaklığı diğer önemli özelliğidir. Büyüyen ekonomiye paralel özellikle perakende alanındaki gelişmeler Türkiye’de faaliyet gösteren şirketleri lojistik hizmetleri dışarıdan sağlama yönünde etkilemiştir. Her ne kadar lojistik sektörü bölünmüş ve rekabetçi bir yapıda olsa da yeni Avrupa Birliği uyum yasalarıyla birlikte üçüncü taraf lojistik hizmetleri önemli fırsatlar sunmaktadır.

Türkiye’nin batısı özellikle Marmara bölgesi sanayinin en fazla gelişmiş olduğu alandır. Orta ve büyük ölçekli sanayi kuruluşlarının önemli bölümü İstanbul, Kocaeli, Sakarya ve Tekirdağ gibi illerde yer almakta ve daha iyi nakliyat ve iletişim ağının sunduğu olanaklardan faydalanmaktadır. İzmir, Mersin ve Trabzon limanları ve havaalanları sayesinde ana dağıtım merkezleridir.

Türkiye’deki limanlar, havaalanları ve diğer aktarma merkezleri Avrupa’daki lojistik merkezlerinin benzeri imkânlarla sahip değildir. Ülke halen modern çok yönlü demiryolu, karayolu ve havayolunu bünyesinde taşıyan bir aktarma merkezine sahip değildir.

Dağınık yapısı ve şeffaflıktan uzak işleyişi sebebiyle Türkiye’de depolama alanının büyüklüğü konusunda sağlıklı veri bulunmamaktadır. Toplam depolama alanının 5 milyon metrekare civarında olduğu tahmin edilmektedir. Ancak, mevcut stok oldukça eski ve Avrupa standartlarından uzak ve talebi karşılamakta yetersizdir. Şayet GSYİH büyümesinde %3’lük seviye yakalanırsa ek her bir %1’lik GSYİH artışı lojistik sektörü için %5 büyüme anlamı taşıyacaktır. Bu da yaklaşık 100.000-150.000 metrekare ek depolama talebi demektir. Bu varsayımına dayanılarak önümüzdeki 2 yıl için Türkiye’de yeni depolama arzının yaklaşık 400.000 metrekare olması öngörülmektedir.

Modern depolama talebi temel olarak daha büyük lojistik şirketleri ve imalatçılardan gelmektedir. Büyük perakendeciler, hipermarketler artan tüketici talebi nedeniyle önemli depolama kullanıcısı durumuna gelmişlerdir.

Modern depolama alan arzı son derece sınırlıdır. Birçok önemli sanayi ve lojistik alanlar mal sahiplerince kullanılmaktadır. Yetersiz altyapı ve hizmet seviyesi nedeniyle birçok şirket kendi ihtiyacına uygun şekilde yapılanma yoluna gitmişlerdir. Alternatif olarak birçok kullanıcı Serbest Bölgeler ve Organize Sanayi Bölgesi’nde faaliyete geçmiştir. Buralarda sunulan altyapı hizmetleri daha kaliteli olup, teşvikler yoluyla bu tür yerler cazip kılınmıştır.

Yeterli yerleşim sahasının bulunmaması ve yüksek arazi fiyatları modern depolamacılığın önündeki önemli engellerdendir. Şehirlerin dış kenar bölgeleri nispeten daha düşük arazi fiyatları sayesinde cazip durumdadır.

8.3.1. Kiralar ve Getiriler

İstanbul ülkedeki en önemli lojistik merkezidir. Hemen hemen tüm önemli lojistik firmalarının merkezi buradadır. İstanbul’dan ülkenin diğer yörelerindeki şube operasyonları yönetilmektedir.

Ana sanayi işletmeleri E5 ve TEM otoyollarının çevresinde yoğunlaşmaktadır. Özellikle dağıtım ve depolama merkezleri genellikle şehrin dış kenar bölgelerinde konumlanmıştır.

Bunlar havalimanlarına, limanlara ve karayolu bağlantılarına ulaşım imkânına sahiptirler. Önemli sanayi kuruluşları Anadolu yakasında Dudullu, Samandıra ve Gebze civarında Avrupa yakasında ise Hadımköy, Yenibosna ve Beylikdüzü civarındadır.

Bu bölgelerden Asya yakasında kiralar metrekare başına aylık 5-8 ABD dolar seviyelerindedir. Avrupa tarafında ise lokasyonun altyapısına ve inşaat kalitesine bağlı olarak kiralar 5-7 ABD doları aralığında değişmektedir. Getiriler yaklaşık %9-%10 aralığındadır.

III. FAALİYETLERE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

9. İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör İçerisindeki Yeri

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

Şirketimizin sektör içindeki yerini belirtmek için portföyümüzü kısaca tanıtabiliriz;

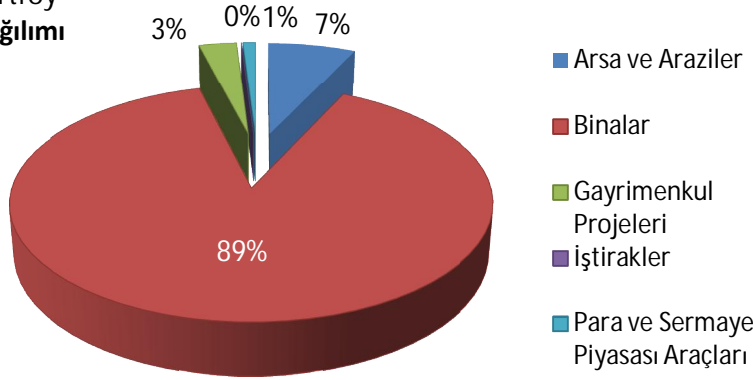
31.03.2011 Tarihi İtibariyle Portföy Bilgileri

Net Aktif Değer (TL)	754,210,121.00
Pay Başına Net Aktif Değer (TL)	10.77

Portföy Dağılımı

Arsa ve Araziler	7%
Binalar	89%
Gayrimenkul Projeleri	3%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	1%

Portföy Dağılımı



Portföy Büyüklüklerine Göre İlk 5 GYO

GYO	Sermaye (milyon TL)	Portföy Büyüklüğü (milyon TL)	NAD (milyon TL)	Birim Pay başına NAD (TL)
1 EMLAK KONUT	2,500.0	7,649	5,799	2.32
2 TORUNLAR	224.0	3,131	2,506	11.19
3 SİNPAŞ	500.0	1,659	1,227	2.47
4 İŞ	450.0	1,504	1,403	3.12
5 KİLER ⁽¹⁾	87.5	1,040	754	10.77
TOPLAM	3,761.5	14,982.9	11,688.4	

(1) 31.03.2011 Portföy tablosu baz alınmıştır.

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

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

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

9.1. Mevcut portföyün çeşitliliği

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

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

9.2. Yeni geliştirme fırsatlarını belirleme ve elde etme kabiliyeti

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.

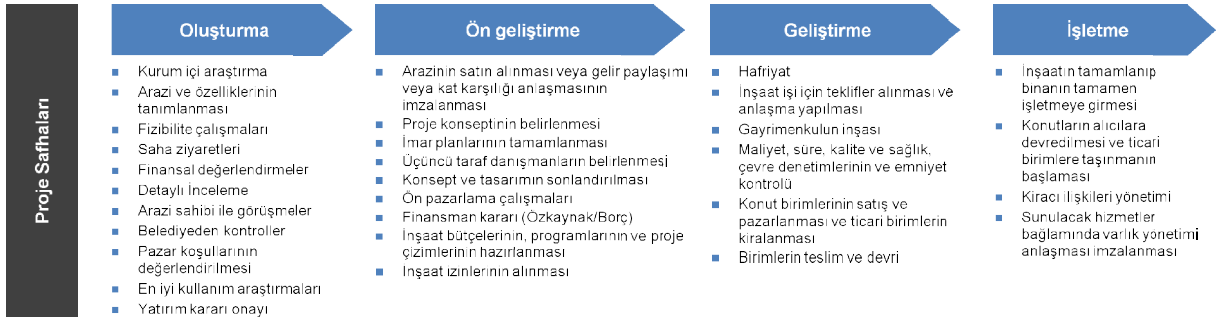
9.3. Deneyimli yönetim kadrosu

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

10. 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 iskan izinlerinin temini, yapım süreçlerinin denetimi, satış, pazarlama ve kiralama faaliyetlerinin yönetimi dâhil olmak üzere farklı gayrimenkul sınıflarının yatırım ve geliştirme süreçlerinin tüm aşamalarındaengin tecrübesiyle başarılı projelere ve sonuçlara ulaşmaktadır. Şirket, geliştirme hizmetlerinin yanı sıra, projelerin hayata geçmesiyle birlikte son kullanıcılara yönelik mülk yönetimi ve portföy yönetimi hizmetleriyle gayrimenkullerindeki ziyaretçi trafiğini, doluluk oranlarını ve satış ile kira gelirlerinin azami düzeye çıkarılmasını yönetmektedir.



Şirketimizin devam eden projelerine ve portföyünde yer alan arsalar üzerinde geliştirilmesi planlanan projelere ilişkin veriler aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Tamamlanmış Gayrimenkul Projeleri

Sapphire 	<ul style="list-style-type: none">261 metre ile Türkiye ve AB'deki en yüksek binaUltra lüks konutlar, alışveriş merkezi ve ofis kompleksi
Esenyurt 	<ul style="list-style-type: none">Lojistik merkezi ve ofisTürkiye'nin en büyük lojistik merkezlerinden biri
Çınarevler 	<ul style="list-style-type: none">Beylikdüzü'nde 5 blokta 216 konuttan oluşan projeDaha üst seviye "yaşam standardı" arayışında olan orta gelirli alıcıları hedeflemekte
Dışkapı Mağaza 	<ul style="list-style-type: none">Ankara'da bir hipermarket, mağaza ve depolardan oluşan ticari gayrimenkul

Planlanan Gayrimenkul Projeleri

Projeler	Şehir	Proje Safhası	Varlık Tipi
Zonguldak AVM	Zonguldak	Ön Geliştirme	Alışveriş Merkezi
Beylikdüzü E-5 Konut	İstanbul	Ön Geliştirme	Konut
Beylikdüzü Yakuplu Konut	İstanbul	Ön Geliştirme	Konut
Seferihisar Turistik Tesis	İstanbul	Ön Geliştirme	Otel ve SPA
Kütahya AVM (1)	Kütahya	Ön Geliştirme	Alışveriş Merkezi

(1) Şirket Yönetim Kurulunun 16.02.2011 tarih ve 29 sayılı yönetim kurulu kararı ile aşağıda açıklaması yer alan Kütahya Hisse Alım Ön Anlaşmasının imzalanması hususunda yetkilendirme yapılmıştır. Şirketimiz ile Sn.Nahit Kiler ve Sn.Ümit Kiler arasında Nahit Kiler ve Ümit Kiler'in Şeker Gıda Ticaret ve Sanayi Limited Şirketinde sahip oldukları ve Şeker Gıda sermayesinin %50'sine karşılık gelen 5.000 (beşbin) adet hissenin Şirketimize satılmasına ilişkin olarak 18 Şubat 2011 tarihinde ön anlaşma akdedilmiştir. Bu ön anlaşma uyarınca satış işlemi Şeker Gıda'nın sahip olduğu arsa üzerinde yapılması planlanan Kütahya Alışveriş Merkezi inşaatının tamamlanmasını müteakip gerçekleşecektir. Dolayısıyla, söz konusu proje 31 Mart 2011 tarihi itibarıyla portföyümüzde yer almamaktadır.

10.1. Arsa Geliştirme

şirketimizce kentlerin gelişim eğilimleri ve ihtiyaçları doğrultusunda, yatırım yapılabilecek arsalar takip edilmektedir. Gerek mülk sahiplerinin doğrudan gerekse de bu konuda uzmanlaşmış ve yetki belgesine sahip ciddi firmalardan gelen teklifler kapsamlı bir biçimde değerlendirilmektedir. Konum, imar durumu, ihtiyaç program, zamanlama, maliyet, finansman, hedef kitle ve projeksiyonlar dikkate alınarak arsa üzerinde geliştirilecek muhtemel projelerden fizibilite analizi sonucu çıkan en verimli ve en karlı yatırım tercih edilmektedir.

şirket'in Türkiye çapında farklı gayrimenkul türleri hakkındaki tecrübesi ve bilgisi şehirlerin gelişim, dönüşüm ve yenileme trendlerini, demografik eğilimleri ve potansiyel müşterilerin beklentilerini ve tercihlerini doğru okuma becerisi kazandırırken, geliştirmeye uygun projeleri belirlemek ve gerekli arsaları temin etmesini sağlamaktadır.

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

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

10.2. Proje Geliştirme

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.

10.3. Tasarım

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

koşullar üzerinde bağımsız değerlendirme amaçlı arazi araştırması yapması için deneyimli mühendislik şirketiyle çalışmaktadır.

10.4. Planlama ve Ruhsat Süreci

Gayrimenkul geliştirmenin 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.

10.5. Finansman

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

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

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

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

10.6. İnşaat Projesi Yönetimi

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

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

10.7. Kiralama ve Satış

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

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

10.8. Satış Sonrası Hizmetler

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.

10.9. Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri

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 kiralamalar ve kiracılardan aylık kiralardan tahsilatı yer almaktadır.

10.10. Portföy yönetimi

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.

11. PORTFÖYÜMÜZ

Varlıklar		Yer ve Özellikler	Ekspertiz Değeri TL
Gayrimenkul Projeleri			901,430,712
Gayrimenkul Projeleri	İstanbul Sapphire Konut ve AVM Projesi	Toplam 11.602 m2 arsa üzerinde 165.139 m2 inşaat	868,511,625
		Kiler GYO payları; Konut %70, AVM %72, Seyir Terası %70	
		50.024 m2 konut alanı, 24.179 m2'si Kiler GYO'ya ait	
		Portföyden 31.03.2011 itibariyle 10.720 m ² konut satılmış olup, 5.120 m ² teslim edilmiştir.	
		32.114 m2 kiralanabilir alan, 23.121m2'si Kiler GYO'ya ait	
	Seyir Terası 2.742 M2		
	Zonguldak AVM ve Ofis Projesi	Toplam 6.580 m2 alana sahip arsa	28,343,087
		Kiler GYO'nun hissesi % 50	
	Beylikdüzü Çınar Evler Konut Projesi	Toplam 216 Dairelik Konut Projesi	4,576,000
	Tamamı Kiler GYO'ya ait		
	Kalan Daire Sayısı 22		
Binalar			58,375,156
Binalar	Esenyurt Lojistik Merkezi	Toplam 41.348 m2 kiralanabilir alan	52,700,000
		Doluluk Oranı %100	
	Ankara Altındağ Ticari	Toplam 4.678 m2	5,675,156
		Mağaza, ofis ve depo	
Arsalar ve Araziler Toplam			68,808,483
Arsalar ve Araziler	Büyükçekmece Yakuplu Arazisi	Tarla vasfında	50,000,000
		Toplam alanı 53.066 m2	
		Tamamı Kiler GYO'ya ait	
	İzmir Seferihisar Turizm Tesis Arsası	Arsa vasfında	11,238,525
		Toplam 49.949 m2	
		Tamamı Kiler GYO'ya ait	
	Beylikdüzü E5 Yanı Konut Arsası	Arsa vasfında	7,164,958
		Toplam alanı, 6.371 m2	
		Kiler GYO Payı, %59,50	
		Kiler GYO Arsa Payı, 3.791 m2	
	Beylikdüzü Kavaklı Konut Arsası	Arsa vasfında	405,000
		Toplam alanı 736 m2	
Tamamı Kiler GYO'ya ait			
Portföy Toplam			1,028,614,351

11.1. TAMAMLANAN PROJELER

İSTANBUL SAPPHIRE

İstanbul Sapphire 261 metre anten yüksekliği ile Avrupa'nın (Moskova hariç) en yüksek binasıdır. Konut, avm, seyir terası kullanımlarının bir arada yer aldığı karma bir proje olma özelliği taşımaktadır. 2006 yılında inşaatına başlanmış olup, 2011 yılı mart ayında tamamlanmıştır. 10 bodrum ve yer üstünde 56 kattan oluşmaktadır. 54-56. Katlarda seyir terası yer almaktadır. Turizm Bakanlığında Turizm Belgesi almış olan Seyir Terası 261 metre yükseklikten misafirlerine muhteşem İstanbul manzarası sunmakta ve Türkiye'de bir ilk olma özelliği taşımaktadır. Alışveriş merkezi toplamda 6 kat olup, 3. Bodrum kattan metro bağlantısı mevcuttur.

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

ESENYURT LOJİSTİK MERKEZ

Ambarlı Limanı ve şehir merkezine yakın bir konumda olup, depolama, sanayi ve ticaretin geliştiği bölgede konumlanmıştır. D-100 karayoluna 800 m., Ambarlı limanına 5,2 km. ve Atatürk havalimanına 10 km. mesafede yer almaktadır. Lojistik merkez ve ofis binası ve 19 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İdari bina Z+6 kattan oluşmaktadır. Lojistik bina ise Z+2 kattan oluşmaktadır. Lojistik binanın 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri olup, doluluk oranı %100'dür.

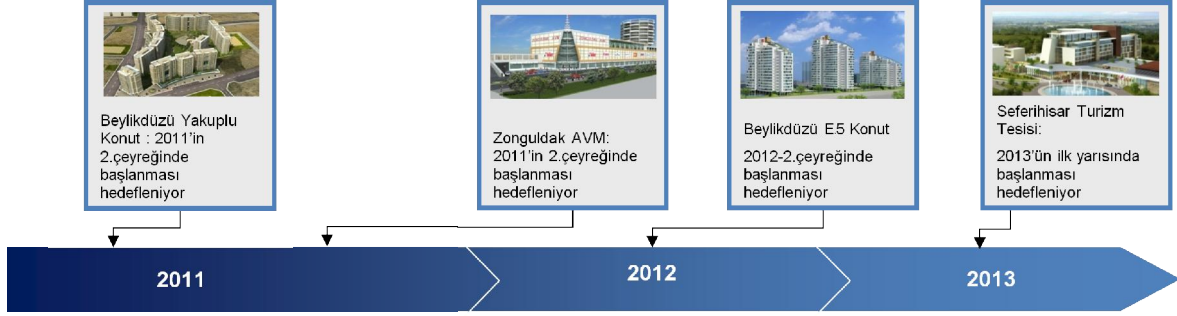
BEYLİKDÜZÜ ÇINAREVLER

Toplu konut-site tarzı yapıların yoğun olduğu ve aynı zamanda sanayi amaçlı yapıların yer aldığı bir bölgede yer almaktadır. Atatürk havalimanına 14 km., Beylikdüzü merkeze 3 km. mesafededir. 5 bloktan oluşmaktadır. Payımıza düşen 136 bağımsız birimin 114'si satılmış, 22 bağımsız birim kalmıştır. Şubat 2008'de inşaatlara başlanmış olup, Ağustos 2009'da tamamlanmıştır.

ANKARA DIŞKAPI MAĞAZA

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

11.2. PLANLANAN PROJELER



Planlanan projeler için verilen bilgiler, arsanın bulunduğu bölgenin imar hakları, geliştirilecek olan projenin büyüklüğü ve unite sayısı, tipleri dikkate alınarak hesaplanan tahmini değerlerdir. Bu değerler mimari projenin kesinleşmesi ve inşaat ruhsatlarının alınmasına kadar değişiklik gösterebilmektedir.

BEYLİKDÜZÜ YAKUPLU KONUT PROJESİ

Toplu konut-site tarzı yapıların yoğun olduğu ve aynı zamanda sanayi amaçlı yapıların yer aldığı bir bölgede yer almaktadır. D-100 Karayoluna, Tem bağlantı yoluna ve Ambarlı Limanına yakın bir bölgede konumlanmıştır. Yaklaşık 1300 konuttan ve 17 bloktan oluşan projede zemin katta ticari üniteler yer almaktadır.

ZONGULDAK ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Genel olarak konut yerleşimlerinin yer aldığı bölgede ve mevcut ticaret aksının devamında yeni bir çekim merkezi yaratacak konumda yer almaktadır. İnşaat tamamlandığında bölgedeki 2. AVM olma özelliğini taşıyacaktır. 71 adet küçük dükkan, 8 anchor, 5 sinema salonu, 1 technoshop, 9 foodcourt ve 1 restaurant vardır.

BEYLİKDÜZÜ E5 YANI KONUT

E-5 kenarında yer alan arsa, metro-metrobus güzergahındadır. Proje alanı konumu itibariyle değerli bir bölgede yer almaktadır. Proje tamamlandığında konut ve ticari üniteler yer alacaktır.

İZMİR SEFERİHİSAR SAĞLIK TURİZM TESİSİ

Seferihisar Cittaslow Kentler Birliğine Türkiye'den ilk üye ilçedir. Cittaslow Sakin şehir anlamını taşıyan ve hava, su, toprak temizliği, yerel üretimi koruyan, misafirperver, slow food faaliyetine destek veren, çevre ve alt yapı politikalarını çevre duyarlılığı çerçevesinde geliştiren, elektromanyetik kirliliğe karşı önlem alan ve bu temel prensipler çerçevesinde yaşamı ve yaşam alanlarını düzenleyen kentlere verilen bir isimdir. Taşınmazın denize 400 m. cephesi vardır. Bölge İzmir-Seferihisar-Doğanbey adı altında Turizm Bakanlığınca Termal Turizm Merkezi ilan edilmiştir.

IV. FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş (TL) 31.03.2011	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 31.12.2010
CARİ ORAN	1.20	1.12
Dönen Varlıklar	284,322,722	294,772,348
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	237,363,211	262,372,358
ASİT TEST ORANI	0.15	0.12
Toplam Dönen Varlıklar-Stoklar-Diğer Dönen Varlıklar	35,727,759	31,811,295
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	237,363,211	262,372,358
NAKİT ORANI	0.05	0.04
Hazır Değerler+Menkul Kıymetler	11,316,593	9,999,679
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	237,363,211	262,372,358
BORÇLANMA ORANI	2.50	2.93
Borç Toplamı	301,493,883	319,111,908
Öz Varlıklar	120,611,059	108,931,190
K.V.BORÇLARIN TOPLAM BORÇLARA ORANI	0.79	0.82
Kısa Vadeli Borçlar	237,363,211	262,372,358
Borç Toplamı	301,493,883	319,111,908
KALDIRAÇ ORANI	0.71	0.75
Borç Toplamı	301,493,883	319,111,908
Aktif Toplamı	422,104,942	428,043,098
ÖZ KAYNAKLARIN AKTİF TOPLAMINA ORANI	0.29	0.25
Öz Kaynaklar	120,611,059	108,931,190
Toplam Aktif	422,104,942	428,043,098

V. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

1. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiler GYO), Sermaye Piyasası Kurumu (SPK) tarafından Temmuz 2003'te yayınlanan ve Şubat 2005'te revize edilen "Kurumsal Yönetim" ilkelerini benimsemekte, bu alanda meydana gelen değişiklikleri yakından takip etmekte ve tüm menfaat sahiplerine değer yaratılması noktasında, söz konusu ilkelerle uyumlu olmanın gerekliliğine inanmakta ve "Kurumsal Yönetim İlkeleri" ne tam uyum sağlanması noktasında çalışmalarına devam etmektedir.

Bu kapsamda; Kiler GYO'nun, 1 Ocak - 31 Mart 2011 faaliyet dönemi itibariyle, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan "Kurumsal Yönetim İlkeleri" baz alınarak hazırlanmış olan "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" aşağıda yer almaktadır.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

Pay sahipleri ile ilişkilerini koordine etmek amacıyla, Yönetim Kurulu'nun 11.03.2011 tarih ve 38 sayılı yönetim kurulu kararı ile Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi kurulmuştur. Birim yöneticisi olarak 15.03.2011 tarih ve 39 sayılı yönetim kurulu kararı ile Hakan Eren ve Erdal Tonguç atanmıştır.

Pay sahiplerimiz söz konusu birimle temas kurarak şirketimiz ile iletişim kurabilmektedirler.

Adı Soyadı	Adresi	Telefon	Faks	Elektronik Posta
Hakan Eren	Namık Kemal Mh.Tonguç Baba Cd.No.23 Kat.3 Esenyurt İstanbul	0212 456 15 00	0 212 428 09 94	yi@kilergyo.com
Erdal Tonguç	Namık Kemal Mh.Tonguç Baba Cd.No.23 Kat.3 Esenyurt İstanbul	0212 456 15 00	0 212 428 09 94	yi@kilergyo.com

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirketimizin çıkarılmış sermayesinin 70.000.000 TL'den 87.500.000 TL'ye artırılması nedeniyle, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanarak 17.500.000 TL nominal değerli B grubu paylar ile 12,687,500 TL nominal değerli B Grubu paylar ortak satışı yoluyla, 13-14-15 Nisan 2011 tarihlerinde talep toplanması suretiyle, halka arz edilmiş ve

Şirketimiz hisseleri 20 Nisan 2011 itibariyle de İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Kurumsal Ürünler Pazarında işlem görmeye başlamıştır.

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

01.01.2011 – 31.03.2011 döneminde Şirketimiz herhangi bir özel durum açıklamasında bulunmamıştır.

4. Genel Kurul Bilgileri

Şirketimiz dönem içerisinde 1 adet Genel Kurul gerçekleştirmiştir.

2010 yılı Olağan Genel Kurul'u 25.02.2011 tarihinde Şirketimiz merkezinde gerçekleştirilmiştir. Genel Kurulun önemli gündem maddelerinden bazıları aşağıda yer almaktadır:

- Bir yıl süreyle görev yapmak üzere toplantıda hazır bulunan Sayın Nahit Kiler ve Sayın Ümit Kiler ile A Grubu pay sahipleri tarafından Kiler Holding A.Ş.'yi temsilen aday gösterilen Sayın Aziz Ahmet Kacar ve Sayın Hakan Eren, ve ayrıca toplantıda hazır bulunan Sayın Namık Bahri Uğraş ve Cihat Bilge Denge'nin bağımsız yönetim kurulu üyeleri olarak seçilmesine katılanların oybirliği ile karar verildi.
- Yine toplantıda hazır bulunan Sayın İbrahim Yıldırım ve Sayın Doğu Bektaş'ın 1 yıllığına şirket denetçileri seçilmelerine katılanların oybirliği ile karar verildi.

Genel Kurul tutanaklarına şirket internet sitesinden ulaşılabilir.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

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

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

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

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

Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır.

Aşağıda listelenen Genel Kurul kararlarında belirtildiği üzere Şirketimiz 2008-2009-2010 yıllarında temettü dağıtmamıştır.

- 20.05.2009 tarihinde gerçekleşen 2008 yılı şirket Olağan Genel Kurulu'nda net karın olağanüstü kar yedeklerine alınmasına ve kar dağıtılmamasına,
- 03.06.2010 tarihinde gerçekleşen 2009 yılı şirket Olağan Genel Kurulu'nda net karın olağanüstü kar yedeklerine alınmasına ve kar dağıtılmamasına,
- 25.02.2011 tarihinde gerçekleşen 2010 yılı şirket Olağan Genel Kurulu'nda net karın olağanüstü kar yedeklerine alınmasına ve kar dağıtılmamasına,

Karın dağıtımında imtiyazlı hisse bulunmamaktadır.

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. Şirkette yönetim hâkimiyetini sağlayacak orandaki imtiyazlı payların asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca sadece lider sermayedar tarafından iktisap edilmesi gerekmektedir.

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.

9. Özel Durum Açıklamaları

Şirket dönem içinde özel durum açıklamasında bulunmamıştır. Şirket özel durum açıklamalarını SPK'nın Seri VIII No:61 sayılı "Bilgi, Belge ve Açıklamaların Elektronik Ortamda İmzalanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'na Gönderilmesine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" in hükümleri çerçevesinde İMKB'ye bildirerek pay sahiplerinin bilgisine sunmaktadır.

10. 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
- Faaliyetlerimize ilişkin bilgi
- Son durum itibarıyla ortaklık yapısı
- Yönetim Kurulu Üyelerinin listesi
- Üst Yönetim Ekibi
- Şirket Ana Sözleşmesi
- İzahname ve Sirküler
- Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu
- Finansal Raporlar
- Portföy Tablosu
- Genel Kurul Bilgileri
- Faaliyet Raporu
- SPK Sürekli Bilgilendirme Formu
- Gayrimenkul Değerleme Raporları
- Özel Durum Açıklamaları
- Kar Dağıtım Politikası

- Fiyat Tespit Raporu
- Bilgilendirme Politikası
- Duyurular
- Yatırımcı Sunumları
- İletişim bilgileri
- Projelere ilişkin genel bilgiler
- GYO sektörüne ilişkin genel bilgiler

11. Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

Halka arz öncesi ortaklık yapısı:

Ortaklar	Halka Arz Öncesi Ortaklık Yapısı	
	Tutar	Oran
Kiler Holding A.Ş.	60,972,650 TL	87.10%
Nahit Kiler	4,192,440 TL	5.99%
Ümit Kiler	4,192,440 TL	5.99%
Vahit Kiler	343,000 TL	0.49%
Denge Reklam Turizm İnşaat Emlak Gıda Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	299,460 TL	0.43%
Cahit Bilge Denge	5 TL	0.00%
Namık Bahri Uğraş	5 TL	0.00%
Toplam	70,000,000 TL	100.00%

Kiler GYO Dolaylı Ortaklık Yapısı	Halka Arz Öncesi	
	Pay Tutarı	Pay Oranı
Nahit Kiler	24.432.649	34,90%
Ümit Kiler	24.432.575	34,90%
Vahit Kiler	20.523.243	29,32%
Hikmet Kiler	305.762	0,44%
Sevgül Kiler	305.762	0,44%
Cihat Bilge Denge	5	0,00%
Namık Bahri Uğraş	5	0,00%
TOPLAM	70.000.000	100,00%

Halka arz sonrası ortaklık yapısı:

Ortaklar	Halka Arz Sonrası Ortaklık Yapısı	
	Tutar	Oran
Kiler Holding A.Ş.	57,012,490 TL	65.16%
Nahit Kiler	100,000 TL	0.11%
Ümit Kiler	100,000 TL	0.11%
Vahit Kiler	100,000 TL	0.11%
Cahit Bilge Denge	5 TL	0.00%
Namık Bahri Uğraş	5 TL	0.00%
Halka Açık Kısım	30,187,500 TL	34.50%
Toplam	87,500,000 TL	

Kiler GYO Dolaylı Ortaklık Yapısı	Halka Arz Sonrası	
	Pay Tutarı	Pay Oranı
Ortaklık Yapısı		
Nahit Kiler	18,914,167	21.62%
Ümit Kiler	18,914,099	21.62%
Vahit Kiler	18,914,099	21.62%
Hikmet Kiler	285,062	0.33%
Sevgül Kiler	285,062	0.33%
Cihat Bilge Denge	5	0.00%
Namık Bahri Uğraş	5	0.00%
Halka Açık Kısım	30,187,500	34.50%
TOPLAM	87,500,000	100,00%

12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

içeriden öğrenebilecek durumda olan kişiler aşağıdaki gibidir;

Adı – Soyadı	Görevi
Nahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkanı
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Aziz Ahmet Kacar	Yönetim Kurulu Üyesi
Hakan Eren	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür
Cihat Bilge Denge	Yönetim Kurulu Üyesi
Namık Bahri Uğraş	Yönetim Kurulu Üyesi
İbrahim Yıldırım	Denetçi
Doğuş Bektaş	Denetçi
Erdal Tonguç	Finans Direktörü
Murat Altay	Mali İşler Müdürü
Yasemin Seher Çamlıbel	Satış ve Pazarlama Direktörü
Eyyüp Demirhan	Satınalma Direktörü

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

13. 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.

14. 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 paylaşmak vasıtasıyla şirket yönetimine aktif olarak katılmaktadırlar. Diğer menfaat sahiplerinin yönetime katılmalarına ilişkin belirlenmiş bir model bulunmamaktadır.

15. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimizin, insan kaynakları politikası, nitelikli ve yüksek potansiyelli bireylerin istihdam edilmesini ve verimliliğin artırılması noktasında bireysel insiyatife 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 Mali İşler ve Finans Direktörlüğü sorumlulukları arasındadır. Dönem içerisinde çalışanlardan ayrımcılık konusu dahil olmak üzere herhangi bir şikayet gelmemiştir.

16. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Tüm kurumsal paydaşlarla olduğu gibi müşteri ve tedarikçilerle çalışmada da fırsatçı yaklaşımlardan şiddetle kaçınılarak profesyonel, dürüst, uzun süreli ve güvenilir ilişkilerin kurulması amaçlanmaktadır. Müşteri ve tedarikçilerle yapılan sözleşmelere bağlı kalmak ve bu kapsamda tüm yükümlülükleri zamanında yerine getirmek şirketimizin çok önemli bir prensibidir.

17. 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. Şirketimiz 01.01.2011 – 31.03.2011 tarihleri arasında bağış ve yardımda bulunmamıştır.

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

18. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafında bir yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 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 vekil seçer.

ADI SOYADI	GÖREVİ
Nahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkanı
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Aziz Ahmet Kacar	Yönetim Kurulu Üyesi
Hakan Eren	Yönetim Kurulu Üyesi
Cihat Bilge Denge	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)
Namık Bahri Uğraş	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

Geçmiş faaliyet dönemi itibariyle bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum yaşanmamıştır.

Yöneticilere ilişkin yasaklar, esas sözleşme 21 nolu maddede tanımlanmıştır. Buna göre;

“Yönetim kurulu üyeleri ile, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimseler arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmuş olması veya eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunması durumunda, bu durumda bulunan yönetim kurulu üyesi bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Yönetim kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine veya usul ve furuu ile eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden üye, şirketin, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır.”

Yönetim Kurulu üyelerimizin tamamı söz konusu prensiplere uygun hareket etmektedir.

19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Yönetim kurulu üyeleri Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, SPK Kurumsal Yönetim ilkeleri ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaktadırlar.

20. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri

Vizyonumuz:

Kiler GYO A.Ş.; 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 yaratmaktır.

21. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirket yönetim kurulunun 08.03.2011 tarih ve 36 sayılı ve 10.03.2011 tarih ve 37 numaralı yönetim kurulu kararları ile denetimden sorumlu komite üyeleri belirlenmiştir.

ADI - SOYADI	UNVANI
Hakan Eren	Yönetim Kurulu Üyesi
Aziz Ahmet Kacar	Yönetim Kurulu Üyesi
Namık Bahri Uğraş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Cihat Bilge Denge	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Denetim Komitesi Görevleri; Yönetim Kurulu adına iç kontrol, risk yönetimi ve iç denetim sistemlerinin etkinliğini ve yeterliliğini, bu sistemler ile muhasebe ve raporlama sistemlerinin işleyişini ve üretilen bilgilerin bütünlüğünü gözetmek, bağımsız denetim kuruluşlarının yönetim kurulu tarafından seçilmesinde gerekli ön değerlendirmeleri yapmak, yönetim kurulu tarafından seçilen bağımsız denetim kuruluşlarının faaliyetlerini düzenli olarak izlemektir.

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

22. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

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

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

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

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

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

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

Yönetim kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır.

Genel müdür olarak görev yapacak kişinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara haiz olması ve münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.

Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.

23. 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 yönetimine hazırlanan yönetim kurulu raporunun toplantı öncesinde tüm üyelere ulaştırılmaktadır. Yönetim Kurulu toplantılarının gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından yönetim kurulu üyelerinin görüşleri doğrultusunda belirlenir. Toplantıda alınan kararların yanı sıra açıklanan farklı görüşler, öneriler ve sorular da toplantı zabıtlarına geçirmektedir. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto hakkı tanınmamaktadır.

01.01.2011 – 31.03.2011 döneminde Yönetim Kurulu 17 kez toplanmıştır.

24. Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Şirketimiz gerek faaliyetlerimizi düzenleyen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri VI, No:11) ve gerekse de Türk Ticaret Kanunu ilgili hükümlerine uygun hareket etmektedir. Esas sözleşmemizin 21 nolu maddesinde bu konuya detaylı olarak yer verilmiştir.

25. Etik Kurallar

Şirketimizin günlük hayatında vazgeçilmez bir unsur olan etik kurallar tüm çalışanlarca bilinmekte ve söz konusu kurallara uygun hareket edilmektedir. Ancak, bununla beraber şirket etik kuralları kamuoyuna duyurulmamıştır.

26. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirket yönetim kurulunun 08.03.2011 tarih ve 36 sayılı ve 10.03.2011 tarih ve 37 numaralı yönetim kurulu kararları ile denetimden sorumlu komite üyeleri belirlenmiştir.

ADI - SOYADI	UNVANI
Hakan Eren	Yönetim Kurulu Üyesi
Aziz Ahmet Kacar	Yönetim Kurulu Üyesi
Namık Bahri Uğraş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Cihat Bilge Denge	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

27. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

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.