

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2013-31.03.2013 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1	İÇİNDEKİLER	
2	VİZYON, MİSYON.....	2
3	RAPORUN DÖNEMİ.....	2
4	ORTAKLIĞIN ÜNVANI	2
5	ŞİRKET PROFİLİ.....	2
5.1	SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	3
5.2	DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ	3
5.3	YÖNETİM KURULU	3
5.4	DENETİM KOMİTESİ.....	3
5.5	DENETİM KURULU	4
5.6	ÜST YÖNETİM KADROSU	4
6	EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER.....	4
6.1	TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ	5
6.2	TÜRKİYE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	7
7	FAALİYETLERE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME.....	9
7.1	İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ	9
7.2	MEVCUT PORTFÖYÜN ÇEŞİTLİLİĞİ	10
7.3	YENİ GELİŞTİRME FIRSATLARINI BELİRLEME VE ELDE ETME KABİLİYETİ	10
7.4	DENEYİMLİ YÖNETİM KADROSU	10
7.5	PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ	11
8	TAMAMLANAN PROJELER	14
9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	15
10	DEVAM EDEN PROJELER.....	15
11	PLANLANAN PROJELER.....	16
12	ARSALAR	17
13	İŞTİRAKLER.....	17
14	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	18
15	PORTFÖYÜMÜZ.....	19
16	PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ	20
16.1	İSTANBUL SAPPHIRE KONUT VE AVM PROJESİ	20
16.2	ZONGULDAK AVM VE OFİS PROJESİ.....	21
16.3	ESENYURT LOJİSTİK MERKEZİ	22
16.4	ANKARA DIŞKAPI MAĞAZA	23
16.5	BEYLİKDÜZÜ YAKUPLU'DA 5 ADET ARSA	24
16.6	İZMİR SEFERİHİSAR TURİZM İMARLI ARSA.....	25
16.7	BEYLİKDÜZÜ E5 YANI ARSA.....	26
16.8	BEYLİKDÜZÜ KAVAKLI ARSA.....	27
17	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU.....	28
18	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	45
19	FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	46
19.1	FİNANSAL TABLOLAR ESAS ALINARAK HESAPLANAN FİNANSAL DURUM, BORÇ ÖDEME DURUMLARI VE KARLILIK ORANLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR	46
19.2	KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR	47

2 VİZYON, MİSYON

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

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

3 RAPORUN DÖNEMİ

01.01.2013-31.03.2013

4 ORTAKLIĞIN ÜNVANI

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

5 ŞİRKET PROFİLİ

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

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

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

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

Merkez Adresi	Namık Kemal Mahallesi Kiler Caddesi No:96 Kat:3 Esenyurt/İSTANBUL
Telefon No	0 212 456 15 00
Faks No	0 212 428 09 94
E-mail	yi@kilergyo.com
Web	www.kilergyo.com

5.1 SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketimizin sermaye yapısı aşağıda detaylandırılmıştır.

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

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

5.2 DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Yoktur.

5.3 YÖNETİM KURULU

6 üyeden oluşan Şirketimiz Yönetim Kurulu aşağıda yer almaktadır.

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

5.4 DENETİM KOMİTESİ

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

Adı Soyadı	Görevi
Cihat Bilge Denge	Denetim Komitesi Üyesi
Namık Bahri Uğraş	Denetim Komitesi Üyesi

5.5 DENETİM KURULU

Yeni Türk Ticaret Kanunu'na göre bağımsız denetime tabi olan şirketteki bağımsız denetçi seçimi ile birlikte 6762 Sayılı (Eski) Kanuna göre görev yapan murakıpların görevleri sona ermiştir.

Şirketimiz yönetim kurulu, denetimden sorumlu komite tarafından da önerilen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:X, No: 22 sayılı "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile SPK'nın konuya ilişkin Kararlarına uygun olarak ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca, Şirketimizin 2013 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile ilgili düzenlemeler kapsamındaki faaliyetleri yürütmek üzere, Eren Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmesine ve Genel Kurul onayına sunulmasına karar vermiştir.

5.6 ÜST YÖNETİM KADROSU

Görevi	Adı Soyadı	Mesleği
Mali İşler Koordinatörü	Murat Altay	S.M.Mali Müşavir
Satış ve Pazarlama Direktörü	Yasemin Seher Çamlıbel	Mimar
Proje Müdürü	Pınar Taşcıoğlu	Mimar

6 EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER

GYODER 2012/4. Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama sürmüştür. Hem gelişmiş ülkeler hemde gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamıştır. Genele yayılan bu yavaşlama yılın son çeyreğinde de etkili olmuştur. Küresel ölçekte yaşanan ekonomik büyümedeki bu yavaşlama karşısında parasal genişleme politikalarının sürdürülüyor olması, ABD'de toparlanma beklentileri ve Çin'de yeni yönetimin ekonomiyi canlandırma girişimleri ümit vermektedir. Bu beklentiler ile birlikte küresel ekonomide kademeli toparlanmanın ilk çeyrek sonrasına kaldığı görülmektedir. 2013 yılının ikinci çeyreğinden itibaren küresel ölçekte iktisadi faaliyetlerde genel bir toparlanma beklenmektedir.

Türkiye ekonomisi yılın dördüncü çeyrek döneminde yüzde 1.4 büyüme göstermiştir. Böylece ekonomik büyüme ilk üç çeyrek büyümesinin de altında kalmıştır ve yıl genelinde büyüme yüzde 2.2 olmuştur. Ekonomiyi soğutma önlemleri özellikle yılın ikinci yarısında daha etkili olmuştur. Büyümede yavaşlama hemen tüm sektörlerde hissedilmektedir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı bir büyüme gerçekleşmiştir. Ekonomiyi soğutma önlemlerinin temel hedefi olan cari açık ve enflasyonda ise gerileme devam etmektedir. 2013 yılında büyüme performansında göreceli bir toparlanma beklentisi bulunmaktadır ve büyümenin yüzde 4 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmektedir

Türkiye İnşaat, Konut ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

İnşaat sektörü 2012 yılında yüzde 0.6 büyümüştür. İnşaat sektöründe büyüme geçen yılki yüzde 11.5 büyümenin ve genel ekonomik büyümenin oldukça altında kalmıştır. Gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri ise geçen yıl yüzde 9.3 büyümenin ardından 2012 yılında da yüzde 6.6 büyüyerek en hızlı büyüyen alt sektör olmuştur.

Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler

Türkiye ekonomisinin temel göstergeleri içinde öncelikli alan olan cari açık 2013 Ocak ayı itibariyle yıllık birikimli 46.8 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık bütçe açığı da yeni yılda gerilemektedir. İşsizlik ise Aralık ayı sonunda yüzde 101'e yükselmiştir. Türk Lirası ise istikrarlı eğilimini sürdürmektedir.

Dönemler	Tüketici Fiyatları Yıllık (%)	Cari Açık Yıllık Milyar \$	Bütçe Açığı Yıllık Milyar TL	İşsizlik %	\$/TL	Merkez Bankası Faiz Oranı %
2011 Q1	3,99	58,90	32,40	10,80	1,54	6,25
2011 Q2	6,24	71,60	21,30	9,20	1,62	6,25
2011 Q3	6,15	77,40	18,10	8,80	1,86	5,75
2011 Q4	10,45	77,00	17,40	9,80	1,90	5,75
2012 Q1	10,43	70,00	19,70	9,90	1,78	5,75
2012 Q2	8,87	60,10	17,40	8,00	1,81	5,75
2012 Q3	9,19	53,40	32,40	9,10	1,79	5,75
2012 Q4	6,16	46,90	29,70	10,10	1,78	5,50
2013 Q1	7,03 (2)	46,80(1)	26,70(2)		1,81	5,50

Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler

Kaynak: TÜİK, TCMB, MALİYE BAKANLIĞI

Beklenti ve Güven Endeksleri

2012 yılı son iki çeyreğinde zayıflayan reel kesim beklentileri ile tüketici güveni yeni yıl ile birlikte tekrar artış eğilimine girmiştir. Özellikle reel kesimin beklentilerinde önemli artış görülmektedir. Yeni seri ile ölçülmeye başlanan tüketici güvenindeki toparlanma ise daha sınırlıdır.

Dönemler	Reel Kesim Beklenti Endeksi	Tüketici Güven Endeksi
2011 Q1	114,80	
2011 Q2	114,60	
2011 Q3	112,40	
2011 Q4	97,20	
2012 Q1	112,90	79,30
2012 Q2	108,10	76,80
2012 Q3	103,10	72,10
2012 Q4	97,90	73,60
2013 Q1	112,10	74,90

Türkiye Ekonomisi Beklenti ve Güven Endeksleri

Kaynak: TCMB, TÜİK

6.1 TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

Yapı ruhsatlarında ve kullanım izin belgeleri

2012 yılının son çeyreğinde alınan konut yapı ruhsatları ile yapı kullanım izin belgeleri sayısında önemli artış yaşanmıştır. Son çeyrekte alınan yapı ruhsatları 225.873 yapı kullanım izin belgesi sayısı ise 177.980 olmuştur.

Dönemler	Yapı Ruhsatı (Daire Sayısı)	Yapı Kullanım izin Belgesi (Daire Sayısı)
2011 Q1	110.619	105.973
2011 Q2	164.694	144.694
2011 Q3	154.923	139.341
2011 Q4	220.049	165.155
2012 Q1	115.637	108.798
2012 Q2	231.966	129.562
2012 Q3	168.116	123.645
2013 Q1	225.873	177.980

Alınan Konut Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzin Belgeleri
Kaynak: TÜİK

Konut Kredilerinde Yavaşlama

2012 yıl sonu itibari ile konut kredileri yüzde 15.4 artarak 86.04 milyar Türk Lirası'na ulaşmıştır. Konut kredilerinde büyüme geçen yılın altında kalmıştır. Konut kredilerinin tüketici kredileri içindeki payı ise yüzde 44.5'e yükselmiştir. Toplam krediler içinde ise yüzde 10.8 ile hemen hemen aynı kalmıştır.

Dönemler	Konut Kredileri Milyar TL	Tüketici Kredileri		Toplam Krediler	
		Milyar TL	Konut Kredileri % Pay	Milyar TL	Konut Kredileri % Pay
2011 Q1	65,4	140,5	46,5	564,3	11,6
2011 Q2	70,8	156,2	45,3	620,4	11,4
2011 Q3	72,8	163,0	44,7	661,3	11,0
2011 Q4	74,6	168,4	44,3	682,9	10,9
2012 Q1	75,4	171,7	43,9	699,1	10,8
2012 Q2	78,4	179,0	43,8	737,2	10,6
2012 Q3	81,0	184,8	43,8	755,6	10,7
2013 Q1	86,0	193,4	44,5	794,8	10,8

Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu

Konut Kredisi Faizleri

Konut kredisi faiz oranlarında 2013 yılının son çeyreğinde hızlı bir gerileme yaşanmıştır. Gerileme yeni yılın ilk çeyrek döneminde de sürmüştür. 5 yıl vadeli ortalama konut kredisi faiz oranları aylık yüzde 0.9'a kadar gerilemiştir. Minimum yüzde 0.78 faiz uygulaması da bulunmaktadır.

Dönemler	Minimum	Ortalama	Maksimum
2011 Q1	0,72	0,95	1,19
2011 Q2	0,80	1,00	1,29
2011 Q3	1,04	1,14	1,49
2011 Q4	1,19	1,29	1,55
2012 Q1	0,96	1,25	1,46
2012 Q2	0,96	1,21	1,39

2012 Q3	0,96	1,21	1,39
2012 Q4	0,82	0,98	1,19
2013 Q1	0,78	0,90	0,99

Kaynak: T.C. Merkez Bankası

Mevcut Konut Fiyatlarında Artış Eğilimi

Mevcut konut fiyatları 2012 yılının son çeyreğinde de artış eğilimini sürdürmüştür. Türkiye genelinde mevcut konut fiyatları 2012 yılında yüzde 17.4 artmıştır. Hemen hemen tüm illerde yıl genelinde benzer fiyat artışları yaşanmıştır.

Dönemler	Türkiye	İstanbul	Ankara	İzmir
2011 Q1	95,2	95,0	92,9	97,5
2011 Q2	96,4	96,5	94,2	97,8
2011 Q3	98,4	99,0	96,7	101,7
2011 Q4	100,8	101,8	98,3	105,6
2012 Q1	103,5	105,2	100,1	108,8
2012 Q2	106,7	108,4	104,0	112,1
2012 Q3	114,5	116,6	111,7	119,8
2012 Q4	118,3	121,8	112,3	123,7

Kaynak: Garanti Mortgage Reidin Emlak Endeksi

6.2 TÜRKİYE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ

2012 yılında ekonomide görülen yavaşlama özellikle hane halkı tüketim harcamaları ile perakende harcamalarda sınırlanmaya yol açmıştır. Buna bağlı olarak perakendeci talebinde yavaşlama ortaya çıkmıştır. Bu gelişmelere bağlı olarak AVM yatırımları da zamana yayılarak sürdürülmüş ve ötelenmiştir. 2012 yılında 20 yeni AVM açılmıştır. Bu sayı 19 yeni AVM'nin açıldığı 2005 yılından sonra en düşük sayıdır. Ancak 2013 yılında ekonomide ve iç talepte toparlanma beklentisine bağlı olarak ve devam eden yatırımların tamamlanması sonucu 35 yeni alışveriş merkezinin açılması beklenmektedir. Büyük ölçekli ve önemli AVM yatırımları 2013 yılında tamamlanarak açılışları yapılacaktır. Yaklaşık 1.2 milyon m2 kiralanabilir alan arz edilecektir.

Türkiye genelinde açılan ve mevcut alışveriş merkezleri

Dönemler	Açılan AVM Sayısı	Açılan AVM Kiralanabilir Alan m ²	Toplam AVM Sayısı	Toplam Kiralanabilir Alan m ²
2011 Q3	8	281.880	287	7.159.846
2011 Q4	11	402.040	298	7.561.886
2012 Q1	5	155.300	303	7.717.186
2012 Q2	6	205.500	309	7.922.686
2012 Q3	3	75.270	312	7.977.956
2012 Q4	6	236.950	318	8.234.906
2012 Q4 STOK			294	7.934.426
2013 Q1	6		324	8.439.464

İSTANBUL OFİS PİYASASI

Ofis Piyasasında Hareketlilik sürüyor

Çok uluslu firmaların bölgesel yönetim ve operasyon merkezlerini İstanbul'da oluşturmaları ve yerli şirketlerin artan büyüme ve kurumsallaşma eğilimlerine bağlı olarak ofis ihtiyacı artışıını sürdürmektedir. İhtiyacın artışına bağlı olarak 2012 yılında önemli bir kullanıcı talebi oluşmuştur. Kiralama talepleri özellikle A sınıfı ofislere yönelik olmuştur. Ofis ihtiyacı ve talebindeki bu kuvvetli eğilim ofis yatırımlarını tetiklemeye devam etmektedir. Yeni ofis arzlarının hemen karşılandığı görülmektedir. Piyasa halen satıcı piyasası niteliğinde bulunmaktadır. Yeni yatırımlar ile birlikte 2013 yılında da önemli bir ofis arzının gerçekleşmesi beklenmektedir. Kağıthane ve özellikle Ümraniye yeni gelişme alanları olarak öne çıkmaktadır. 2012 yılında en canlı ticari gayrimenkul pazarı ofis piyasası olmuştur. Yabancı yatırımcı ve geliştiricilerin de ofis pazarına ilgisi artarak sürmektedir. Yatırım yapılabilir varlıkların sınırlı olması yabancı yatırımcıları geliştirme projelerine de yönlendirmeye başlamıştır.

Ofis Yatırımları da sürüyor

2012 yılında Türkiye genelinde alınan ofis yapı ruhsatları geçen yıla göre yüzde 27.0 oranında artarak 6.24 milyon m² 'ye çıkmıştır. Türkiye genelinde ofis yatırımlarında artış sürmektedir.

Dönemler	Ofis Binası Alınan Yapı Ruhsatı m ²	Ofis Binası Alınan Yapı Kullanma İzin Belgesi m ²
2011 Q1	1.003.417	756.089
2011 Q2	1.024.386	991.262
2011 Q3	1.285.772	784.330
2011 Q4	1.598.326	716.458
2012 Q1	791.187	942.039
2012 Q2	2.080.451	1.010.790
2012 Q3	1.615.325	829.346
2012 Q4	1.750.146	854.853

Türkiye Geneli Ofis (İşyeri) Binası Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni

Kaynak: TÜİK

SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR

Lojistik potansiyeli güçleniyor

2012 yılında lojistik sektöründeki faaliyetleri orta vadede önemli ölçüde olumlu etkileyecek altyapı ve proje gelişmeleri yaşanmaya başlamıştır. Havayolu, liman, hızlı tren ve otoyol projelerinde önemli ilerlemeler sağlanmaktadır. Türkiye'nin bölgesel bir taşımacılık dağıtım merkezi ve köprü olma potansiyeli hayata geçirilmektedir. Buna bağlı olarak küresel lojistik firmalarının Türkiye'yi bölgesel bir merkez olarak kullanma eğilimi de artmaktadır. Bununla birlikte lojistik pazarında halen istenilen faaliyet seviyesine 2012 yılında da ulaşamamıştır. İstanbul'da Gebze-Tuzla ve Hadımköy bölgeleri ulaşılabilirlik avantajı ile nitelikli projelerin geliştirildiği bölgeler olmayı sürdürmüştür. 2012 yılında kira değerlerinde de sınırlı ölçüde artışlar görülmektedir. 2011 yılından sonra 2012 yılında da kira artışları yaşanmıştır. Bölgelere göre değişmekle birlikte aylık m² ortalama kiralari nitelikli binalarda 6-7 dolar arasında gerçekleşmiştir.

Yeni Sanayi Ve Lojistik Bina Yatırımları

2012 yılında Türkiye genelinde alınan sanayi ve depo binaları yapı ruhsatları m² bazında yüzde 13.9 artarak 6.85 milyon m² 'ye ulaşmıştır. Alınan yapı ruhsatları yılın son üç çeyreğinde daha kuvvetli artış eğilimindedir.

Dönemler	Sanayi Binaları ve Depolar Alınan Yapı Ruhsatları m ²
2011 Q1	1.017.427
2011 Q2	1.591.949
2011 Q3	1.318.292
2011 Q4	2.084.105
2012 Q1	958.477
2012 Q2	2.133.264
2012 Q3	1.672.439
2012 Q4	2.082.500

Türkiye Geneli Sanayi Ve Depo Binaları Alınan Yapı Ruhsatları
Kaynak: TÜİK

GYO PİYASA DEĞERLERİ

2012 yılsonu itibariyle İMKB’de işlem gören 24 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın piyasa değeri 8.77 milyar dolara yükselmiştir. Net aktif değerleri ise 2012 yılı Eylül ayı itibari ile 12.6 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

7 FAALİYETLERE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

7.1 İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ

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

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

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

Mevcut ve gelecekte planlanan geliştirme projeleri için mükemmel bir platform olarak İstanbul Sapphire projesinin başarılı bir şekilde tamamlanması (2011), Türkiye’nin ve Avrupa’nın (Moskova hariç) en yüksek ve İstanbul’un mihenk taşı özelliğindeki binalarından birini Kiler GYO portföyüne kazandırmıştır. Bu durum Şirket’i Türkiye’nin önde gelen bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak konumlandırmaktadır. Projenin tasarlanması ve geliştirilmesi sürecindeki kilit ortaklar; son derece saygıdeğer bir mimarlık firması olan, Türkiye’de ve uluslararası ölçekte pek çok projeyi tamamlamış olan Tabanlıoğlu Mimarlık; Londra ve İstanbul’da ofisleri bulunan ve oteller, eğlence tesisleri ve rezidansların geliştirilmesi konusunda ihtisaslaşmış bir danışmanlık firması olan Servotel Corporation gibi, kendi alanlarında mükemmel bir itibara sahip olan Türk ve uluslararası şirketlerdir. İstanbul Sapphire projesi ile ulaşılan başarı; Şirket’le ortaklık kurmak isteyen arsa sahiplerinden yüklenicilere, danışmanlara, kredi verenlere ve mevcut ve müstakbel ticari birimlerin potansiyel kiracılarına ve

mesken birimlerinin alıcılarına kadar Türkiye'deki emlak piyasasının neredeyse bütün katılımcıları arasında yüksek bir bilinirlik ve kredibilite kazandırmıştır. İstanbul Sapphire projesinin global kriz ortamında tamamlanabilmesi ve farklı dizayn ile yeni nesil yeşil alanları birleştirebilmesi bu başarıyı perçinlemiştir.

7.2 MEVCUT PORTFÖYÜN ÇEŞİTLİLİĞİ

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

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

7.3 YENİ GELİŞTİRME FIRSATLARINI BELİRLEME VE ELDE ETME KABİLİYETİ

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

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

Şirket bünyesindeki geliştirme takımı, gayrimenkul geliştirme projelerinin yönetilmesine odaklanmaktadır. Geliştirme sürecinin belirli aşamalarında şirket dışı danışmanlara itibar edilmesi, her proje özelinde en uygun profesyonelleri kullanmak açısından Şirket'e esneklik sunmakta ve muhtelif projelerin geliştirme safhalarında faaliyetleri dalgalı işgücü gereksinimlerine ve diğer gereksinimlere adapte edebilme imkânı kazandırmaktadır. Ayrıca Kiler GYO'nun arsaların temininden geliştirme projelerinin yönetimine ve mülklerin satışı ve kiralanmasına kadar konut ve ticari gayrimenkul geliştirme projelerinin tüm gamında faaliyette bulunması nedeniyle Şirket, değer zincirinin bütün yanlarını kontrol edebilme imkânına sahiptir. Bu durum Şirket'in, izinlerin alınmasından bölgesel analizler ile fizibilitelere ve demografik değişimlere kadar sürekli değişim gösteren koşullara uyacak şekilde modifiye edilen erken safha planlama ve geliştirme sürecinin esasını teşkil eden bir arsa bankasını idame ettirebilmesine imkân sağlamaktadır.

7.4 DENEYİMLİ YÖNETİM KADROSU

Şirket'in sahip olduğu deneyimli kadrosu, Türk gayrimenkul piyasasında kapsamlı bir bilgi ve uzmanlık düzeyine sahiptir. Bu ekip, stratejik arsaların bulunması, planlama ve yapı izinlerinin hızlı bir şekilde alınması ve yerel piyasanın taleplerine uygun nitelikteki cazip ve yenilikçi projelerin konsept geliştirme, tasarım ve yapım işlerinin sevk ve idare edilmesi alanlarında kanıtlanmış bir kabiliyet

göstermiştir. Şirket'in yönetim kadrolarının gayrimenkul, bankacılık, inşaat, finans ve muhasebe, mühendislik, satış ve pazarlama ve şehir planlama konusunda doğrudan tecrübesi bulunmaktadır. Bu tecrübe, Şirket'in projelerini her açıdan yönetebilmesine ve pazarın taleplerini yerine getirmede Şirketin stratejilerini yönlendirmesine imkân vermektedir.

7.5 PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ

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

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



ARSA GELİŞTİRME

Bir arazi geliştirme projesinin başarılı olabilmesi için birçok ögenin yerine getirilmiş olması ya da tamam olması gerekmektedir. Bunlar; konum, planlama, pazar zamanlaması ve doğru pazarlama hedeflerinin belirlenmesi, mevcut finansman gücü ve finansman yapısı, inşaat maliyetlerinin ve planlanan programın uyumlandırılması, iyi yönetim, sağlıklı bir ekonomi, ulaşma sanatı, kaliteli servisler olarak sıralanabilir.



Şirketimizce kentlerin gelişim eğilimleri ve ihtiyaçları doğrultusunda, yatırım yapılabilecek arsalar takip edilmektedir. Gerek mülk sahiplerinin doğrudan, gerekse de bu konuda uzmanlaşmış ve yetki belgesine sahip ciddi firmalardan gelen teklifler kapsamlı bir biçimde değerlendirilmektedir.

Konum, imar durumu, ihtiyaç programı, zamanlama, maliyet, finansman, hedef kitle ve projeksiyonlar dikkate alınarak arsa üzerinde geliştirilecek muhtemel projelerden fizibilite analizi sonucu çıkan en verimli ve en karlı yatırım tercih edilmektedir.

Şirket'in Türkiye çapında farklı gayrimenkul türleri hakkındaki tecrübesi ve bilgisi, şehirlerin gelişim, dönüşüm ve yenilenme trendlerini, demografik eğilimleri ve potansiyel müşterilerin beklentilerini ve tercihlerini doğru okuma becerisi kazandırırken, geliştirmeye uygun projelerin belirlenmesi ve gerekli arsaların temin edilmesini sağlamaktadır.

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

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

PROJE GELİŞTİRME

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

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

TASARIM

Şirket, gayrimenkul projelerinin tasarımını dünya standartlarında mimari konseptler ve tasarımcılar kullanarak gerçekleştirmektedir. Geliştirme projelerinin tasarım sürecinin yönetimi ve denetimi şirket tarafından uluslararası tanınırlıkta danışmanlar ile işbirliği içinde yürütülmektedir. Şirket, genel olarak, şematik tasarım ve geliştirme tasarımları dahil olmak üzere tasarım dokümantasyonunu hazırlamaları için önde gelen uluslararası tasarım ve mimarlık firmalarını görevlendirmektedir. Detay ve uygulama projeleri için ise, yerel planlama tasarım ve yapım kuralları hakkında bilgi ve deneyim

sahibi olan firmalar tercih edilmektedir. Depreme hazırlıkla ilgili olarak alınması gereken teknik tedbirlere ilişkin olarak mühendislerin tavsiyeleri göz önünde bulundurulmakta ve arazinin altındaki zemin ve sismik koşullar üzerinde bağımsız değerlendirme amaçlı arazi araştırması yapması için deneyimli mühendislik şirketleriyle çalışılmaktadır.

PLANLAMA VE RUHSAT SÜRECİ

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

FİNANSMAN

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

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

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

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

İNŞAAT PROJESİ YÖNETİMİ

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

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

KİRALAMA VE SATIŞ

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

tasarımda revizyonlar yapılmaktadır. Genellikle alışveriş merkezinin açılış gününden önce kiracıların büyük çoğunluğu ile anlaşmalar imzalanmış olmaktadır.

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

SATIŞ SONRASI HİZMETLER

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

GAYRİMENKUL YÖNETİM HİZMETLERİ

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

PORTFÖY YÖNETİMİ

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

8 TAMAMLANAN PROJELER

İSTANBUL SAPPHİRE RESIDENCE VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

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 başlanan proje Mart 2011'de tamamlanarak faaliyete geçmiştir. 10 bodrum ve yer üstünde 56 kattan oluşan projede 54-56. katlarda Seyir Terası yer almaktadır. Turizm Bakanlığından Turizm Belgesi alan Seyir Terası 236 metre yükseklikten yerli ve yabancı misafirlerine muhteşem İstanbul manzarası sunmakta ve Türkiye'de bir ilk olma özelliği taşımaktadır. Alışveriş merkezi toplamda 6 kata yayılmış olup, 3. bodrum kattan metro bağlantısı yer almaktadır.

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

BEYLİKDÜZÜ ÇINAREVLER

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

9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

İSTANBUL SAPPHİRE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

İstanbul Sapphire AVM 27.604 m² kiralanabilir alan sahip toplam 6 kata yayılmış yaklaşık 46.000 m² inşaat alanına sahip bir projedir. Sapphire AVM'de Kiler GYO hisse payı %72 olup, gerek konumu gerekse de mağaza çeşitlenmesi bakımından nitelikli bir AVM'dir. -3. Bodrum katta metroya olan direk bağlantısı sayesinde de erişilebilirliği çok yüksektir. 261 metre yüksekliği ile Türkiye'nin en yüksek binası olan İstanbul Sapphire'ın 54 ve 56. Katlarında yer alan Seyir Terası ise 360 derece bakış açısı ile İstanbul manzarasını ziyaretçilerine sunmaktadır. İstanbul'un en önemli ofis ve alışveriş merkezi lokasyonunda yer alan İstanbul Sapphire AVM'si ve Seyir terası ile Kiler GYO'nun en prestijli projelerindendir.

ESENYURT LOJİSTİK MERKEZİ

Ambarlı limanı ve şehir merkezine yakın bir konumda olup, depolama, sanayi ve ticaretin geliştiği bölgede konumlanmıştır. D-100 karayoluna 800 m., Ambarlı limanına 5,2 km. ve Atatürk havalimanına 10 km. mesafede yer almaktadır. Lojistik merkez ve ofis binası ve 19 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İdari bina Zemin+6 kattan oluşmaktadır. Lojistik bina ise Zemin+2 kattan oluşmaktadır. Lojistik binanın 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri olup, doluluk oranı %100'dür. Ofis binasının tamamı ve Lojistik binanın 1 katı 2009 yılında satılmıştır.

ANKARA DIŞKAPI MAĞAZA

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

10 DEVAM EDEN PROJELER

REFERANS BAKIRKÖY PROJESİ

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

Referans Bakırköy Projesi tamamlandığında Kiler GYO, Biskon Yapı ile imzalamış olduğu Stratejik İş Ortaklığı sözleşmesi ile gelirlerini ve portföy değerini arttıracaktır.

Proje alanı Bakırköy Osmaniye'de yer almaktadır. 13,073 m² arsa üzerinde 4 blok halinde 2012 yılında inşasına başlanan projenin 2014 yılında tamamlanması hedeflenmiştir. İnşaat alanı 56,700 m² olup, brüt satılabilir alan 39,800 m²'dir. Konut ve ticari ünitelerden oluşan projede kapalı otopark, yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, fitness, sauna, kreş gibi sosyal tesis alanları da yer alacaktır.

11 PLANLANAN PROJELER

BEYLİKDÜZÜ YAKUPLU KONUT PROJESİ

Toplu konut-site tarzı yapıların yoğun olduğu ve İstanbul Avrupa yakasının son dönemlerde revaçta olan bölgelerinden biri olan Beylikdüzü'nde yer almaktadır. D-100 Karayoluna, Tem bağlantı yoluna ve Ambarlı Limanına yakın bir bölgede konumlanmıştır. Yaklaşık 1300 konuttan ve 17 bloktan oluşan projede zemin katta ticari üniteler yer almaktadır. Proje, çevresel avantajların yanında bünyesindeki kapalı havuz, saunalar, hamamlar, fitness merkezi, çocuk oyun alanları, spor sahası, süs havuzları ve geniş yeşil alanlarla zenginleştirilen sosyal donatılarıyla rakiplerinden farklılaşarak, kullanıcılarına ve yatırımcılarına kısa ve uzun vadede yüksek kazançlar sağlamak üzere tasarlanmaktadır. Mimari projeleri geliştirilmekte olan projenin yapımına 2013 yılında başlanması planlanmaktadır.

ZONGULDAK ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Genel olarak konut yerleşimlerinin yer aldığı bölgede, şehir merkezinde ve mevcut ticaret aksının devamında yeni bir çekim merkezi yaratacak konumda yer almaktadır. İnşaat tamamlandığında bölgedeki 2. AVM olma özelliğini taşıyacaktır. 67 adet mağaza, 8 anchor, 5 sinema salonu, 1 teknomarket, 1 süpermarket, 11 kafeterya ve restoranve kapalı çocuk eğlence merkezinin bulunduğu proje, artık ihtiyaca cevap vermeyen mevcut ticari dokudan farklı olarak, modern yaşamın imkânlarını sunan konforlu alışveriş ayrıcalığını şehir merkezine getirecektir. İnşaat ruhsatı alınmış olan projenin yapımına 2013 yılında başlaması planlanmaktadır.

BEYLİKDÜZÜ E-5 YANI KONUT

Metro ve metrobüs hattına yakın olan proje, İstanbul'un en önemli sorunlarından biri olan ulaşım da önemli kolaylık sağladığı için, hem kullanıcılar hem de yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir. E-5 kenarında, metro ve metrobüs güzergahında yer alan proje alanı, konumu itibarıyla değerli bir bölgede yer almaktadır. Projede konut ve ticari üniteler yer alacaktır.

İZMİR SEFERİHİSAR TURİSTİK TESİS

Seferihisar, Cittaslow Kentler Birliği'ne Türkiye'den ilk üye ilçedir. Cittaslow "sakin şehir" anlamını taşıyan ve hava, su, toprak temizliği, yerel üretimi koruyan, misafirperver, slow food faaliyetine destek veren, çevre ve alt yapı politikalarını çevre duyarlılığı çerçevesinde geliştiren, elektromanyetik kirliliğe karşı önlem alan ve bu temel prensipler çerçevesinde yaşamı ve yaşam alanlarını düzenleyen kentlere verilen bir isimdir.

Cittaslow yaklaşımında, şehirlerin hangi alanlarda önemli ve özel oldukları ve bu özelliklerini korumak için strateji geliştirmeleri esastır. Ayrıca insanların kendi sağlıklarını ön planda tutmaları temel prensiplerdendir. En önemlisi bir şehrin, dünyada binlerce birbirinin aynı şehirden kendini farklılaştırmasıdır.

Kiler GYO portföyünün sadece niceliksel değil niteliksel olarak da zenginliğine gösterge olan bu projemiz, Cittaslow prensiplerine uyan Seferihisar ve çevresinde antik çağlardan beri sağlık ve dinlenme amacına hizmet eden zengin termal suların kullanılacağı turistik tesis olarak geliştirilmektedir. Taşınmazın denize sıfır 400 m. cephesi vardır. Bölge İzmir-Seferihisar-Doğanbey adı altında Turizm Bakanlığınca Termal Turizm Merkezi ilan edilmiştir.

REFERANS BAŞAKŞEHİR PROJESİ

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

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

12 ARSALAR

BEYLİKDÜZÜ KAVAKLI ARSASI

Toplu konut-site tarzı yapıların yoğun olduğu ve İstanbul Avrupa yakasının son dönemlerde revaçta olan bölgelerinden biri olan Beylikdüzü'nde yer almaktadır. Çınarevler ve Beylikdüzü Yakuplu projelerimize yakın bir lokasyondadır. Konut imarlıdır. Beylikdüzü Yakuplu projemizin inşaatı ve satışları başladıktan sonra elde edilecek güncel piyasa verilerine göre Beylikdüzü Kavaklı arsasında da proje geliştirme çalışmaları yapılacaktır.

13 İŞTİRAKLER

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

31.12.2012 tarihinde Yönetim Kurulu Kararı ile, Kavacık Rüzgarlıbahçe Selvi Çıkmaızı No:4 Beykoz/İSTANBUL adresinde mukim İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 420818 nolu sicilinde kayıtlı, Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. hisselerinin %50' sini oluşturan 7.500.000 adet, 7.500.000 TL bedelli hisselerin Eren Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. şirketi tarafından yapılan 20.12.2012 tarihli değerlendirme raporuna dayanarak % 5 iskontolu olarak 75.150.000 TL bedel karşılığında Kiler Holding A.Ş.'den satın alınmıştır. Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. portföyünde Sera Kütahya Alışveriş Merkezini bulundurmaktadır. Finansal raporlarımızda özkaynak yöntemiyle konsolide edilmektedir.

Sera Kütahya Alışveriş Merkezi, Eskişehir Karayolu Üzeri, Akkent Mahallesi, Kütahya adresinde yer almakta olup, toplam 187.893,64 m² arsanın 134.548,00 m²'lik bölümünde brüt 64.305,69 m² inşaat alanına sahip olacak şekilde inşa edilmiştir. Toplam kiralanabilir alan 37.548,61 m² olup, onaylı mimari projesine göre 1. bodrum, zemin kat, asma kat, 1. kat ve ara kattan oluşan betonarme tarzda inşa edilmiş yapı olmak üzere toplam 5 katlıdır. 2012 yılı Ağustos ayında faaliyete geçen Sera AVM, Kütahya ilinde yer alan en büyük AVM olması ve kentin girişinde yer alması dolayısıyla stratejik öneme sahiptir. AVM içerisinde yer alan mağazaların ürün çeşitliliği sebebiyle ortalama günlük 9000 kişi tarafından ziyaret edilmektedir. Doluluk oranı %100 'dür. Çevresinde nitelikli alışveriş merkezi konseptini taşıyan tesislerin bulunmaması sebebiyle Kütahya ilindeki en prestijli alışveriş merkezidir. Sera AVM gerek konsepti, gerekse marka dağılımı nedeniyle bölgede farklılık yaratmış durumdadır.

14 HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Ocak 2013–30 Nisan 2013 tarihleri arası hisse senedi performansı(Kaynak: bigpara.ekolay.net)



15 PORTFÖYÜMÜZ

Varlıklar		Yer ve Özellikler	Ekspertiz Değeri TL
Gayrimenkul Projeleri			556.642.514
Gayrimenkul Projeleri	İstanbul Sapphire Konut ve AVM Projesi	Toplam 11.602 m ² arsa üzerinde 165.139 m ² inşaat	534.702.514
		Kiler GYO payları; Konut %70 (211 adet bağımsız bölümden 148 adet bağımsız bölüm) , AVM (245 adet bağımsız bölümden %72, İstanbul Sapphire Seyir Terasından %70 Hisse)	
		50.024 m ² konut alanı, 24.179 m ² 'si Kiler GYO'ya ait	
		Portföyden 31.03.2013 itibariyle 86 bağımsız bölüm satış işlemi gerçekleşmiştir. Kiler GYO hissesi olan 62 adet satılmamış bağımsız bölüm bulunmaktadır	
		32.114 m ² kiralanabilir alan, 23.121 m ² 'si Kiler GYO'ya ait	
	Seyir Terası 2.742 m ²		
	Zonguldak AVM ve Ofis Projesi	Zonguldak ili Mithatpaşa Mahallesi 9 Pafta 309 Ada 1 Parsel'de toplam 6.580 m2 alana sahip arsa	21.940.000
Kiler GYO'nun hissesi % 50			
Binalar			74.500.000
Binalar	Esenyurt Lojistik Merkezi	İstanbul Esenyurt Haramidere'de 1,2,3,4,5,6,7 ve 16 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde toplam 41.348 m ² kiralanabilir alan	68.500.000
		Doluluk Oranı %100	
	Ankara Altındağ Mağaza	Ankara İli Altındağ İlçesi Fehmiyağcı Mahallesi 4275 Ada 1 Parsel1,2,3,4,5,134,135 nolu bağımsız bölüm Toplam 4.678 m ²	6.000.000
Mağaza, ofis ve depo			
Arsalar ve Araziler Toplam			82.432.000
Arsalar ve Araziler	Beylikdüzü Yakuplu Arazisi	İstanbul Beylikdüzü Yakuplu'da, G21A04A2D Pafta 481-482-483-484-485 Ada'da 5 adet ayrı parselde bulunan Tarla vasfında	55.720.000
		Toplam alanı 53.066 m ²	
		Tamamı Kiler GYO'ya ait	
	İzmir Seferihisar Turizm Tesis Arsası	İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Köyü, Galinos Mevkii 1 Pafta, 1356 parselde Arsa vasfında	17.732.000
		Toplam 49.949 m ²	
		Tamamı Kiler GYO'ya ait	
	Beylikdüzü E5 Yanı Konut Arsası	Arsa vasfında	8.435.000
		Toplam alanı, 6.371 m ²	
		Kiler GYO Payı, %59,50	
		Kiler GYO Arsa Payı, 3.791 m ²	
	Beylikdüzü Kavaklı Konut Arsası	İstanbul Beylikdüzü Kavaklı 344 ada 1 parsel Arsa vasfında	545.000
		Toplam alanı 736 m ²	
Tamamı Kiler GYO'ya ait			
Portföy Toplam			713.574.514

16 PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ

16.1 İSTANBUL SAPPHIRE KONUT VE AVM PROJESİ

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	SAPPHIRE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE REZİDANS'TA 331 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Büyükdere Caddesi, Sapphire AVM ve Rezidans, 4. Levent- Şişli / İstanbul	
İl	İstanbul	
İlçe	Şişli	
Mahalle	Mecidiyeköy	
Pafta	304	
Ada	1947	
Parsel	91	
Yüzölçümü (m²)	11.602,48	
Gayrimenkulün Kullanımı	Rezidans ve Alışveriş Merkezi	
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazlar, 31.12.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, "Kağıthane 3. Etap Uygulama" kapsamında, "Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. Taşınmazların yapılaşma koşulları için, 08.09.1995 tarihli, 1/1000 ölçekli, "Büyükdere Caddesi Güzergahı Uygulama İmar Planı" şartları geçerli olup; TAKS=0,25-0,35 E=2,50 İnşaat Nizamı: Blok Nizam'dır.	
Rapor Tarihi	31.12.2012	
Rapor Kapsamı	Değerleme raporu, Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin piyasa değerleri ile söz konusu bağımsız bölümlerin içinde yer aldığı kompleksin işletmecilik faaliyetlerinden kendi payına düşen ortak alan gelirleri esas olmak üzere, söz konusu gayrimenkullerin ve ilgili faaliyetlere ilişkin 31.12.2012 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır. Değerleme kapsamında 245 adet dükkan, 68 adet satışı gerçekleştirilmemiş rezidans nitelikli bağımsız bölüm ve 18 adet rezidans nitelikli bağımsız satışı satış vaadi sözleşmesi ile gerçekleştirilmiş ancak tapu devri yapılmamış gayrimenkul yer almaktadır.	
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	630.300.000,00	352.870.000,00

16.2 ZONGULDAK AVİM VE OFİS PROJESİ

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	ZONGULDAK AVİM VE OFİS PROJESİ	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Merkez İlçesi, Üzülmüş Caddesi, 309 Ada, 1 No'lu Parsel - Merkez/ Zonguldak	
İl	Zonguldak	
İlçe	Merkez	
Mahalle	Mithatpaşa	
Pafta		
Ada	309	
Parsel	1	
Yüzölçümü (m²)	6.580,00	
Gayrimenkulün Kullanımı	Boş durumda arsa.	
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmaz 08.06.2007 onay tarihli "I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup; "Ticaret" lejandında Emsal: 5,00 Hmax=49,50 m.	
Rapor Tarihi	31.12.2012	
Rapor Kapsamı	Değerleme raporu, Zonguldak ili, Merkez ilçesi, Mithatpaşa mahallesi, Üzülmüş Caddesi mevki, 309 ada, 1 parsel no'lu, 6.580,00 m2 yüzölçümlü, ½ hissesi "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi", ½ hissesi "Kadir CANER" mülkiyetindeki, gayrimenkul üzerinde geliştirilen alışveriş merkezi ve ofis projesinin 31.12.2012 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.	
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	21.940.000,00	12.280.000,00

16.3 ESENYURT LOJİSTİK MERKEZİ

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	ESENYURT DEPOLAMA TESİSİ VE YÖNETİM BİNASI																												
Gayrimenkulün Açık Adresi	Namık Kemal Mahallesi Kiler Caddesi No:96 Haramidere - Esenyurt / İstanbul																												
İl	İstanbul																												
İlçe	Esenyurt																												
Mahalle	Namık Kemal																												
Pafta																													
Ada	347																												
Parsel	10																												
Yüzölçümü (m²)	44.448,79																												
Gayrimenkulün Kullanımı	B.A.K işyeri ve Arsası																												
İmar Durumu	Taşınmazlar; 12.11.2010 onay tarihli "1/1000 ölçekli Esenyurt 4. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları; "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" Emsal: 1,50																												
Rapor Tarihi	31.12.2012																												
Rapor Kapsamı	Değerleme raporu aşağıda listelenen gayrimenkullerin 31.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Bu rapor Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır. Bağımsız Bölüm <table> <tr> <th>No</th><th>Alanı</th><th>Kat Niteliği</th></tr> <tr> <td>1</td><td>974</td><td>2. Bodrum Kat Depo</td></tr> <tr> <td>2</td><td>17.640,38</td><td>2. Bodrum Kat Depo</td></tr> <tr> <td>3</td><td>86,24</td><td>2. Bodrum Kat Depo</td></tr> <tr> <td>4</td><td>86,24</td><td>2. Bodrum Kat Depo</td></tr> <tr> <td>5</td><td>86,24</td><td>2. Bodrum Kat Depo</td></tr> <tr> <td>6</td><td>86,24</td><td>2. Bodrum Kat Depo</td></tr> <tr> <td>7</td><td>86,24</td><td>2. Bodrum Kat Depo</td></tr> <tr> <td>16</td><td>22.303</td><td>Zemin Ara Katlı Depo</td></tr> </table>		No	Alanı	Kat Niteliği	1	974	2. Bodrum Kat Depo	2	17.640,38	2. Bodrum Kat Depo	3	86,24	2. Bodrum Kat Depo	4	86,24	2. Bodrum Kat Depo	5	86,24	2. Bodrum Kat Depo	6	86,24	2. Bodrum Kat Depo	7	86,24	2. Bodrum Kat Depo	16	22.303	Zemin Ara Katlı Depo
No	Alanı	Kat Niteliği																											
1	974	2. Bodrum Kat Depo																											
2	17.640,38	2. Bodrum Kat Depo																											
3	86,24	2. Bodrum Kat Depo																											
4	86,24	2. Bodrum Kat Depo																											
5	86,24	2. Bodrum Kat Depo																											
6	86,24	2. Bodrum Kat Depo																											
7	86,24	2. Bodrum Kat Depo																											
16	22.303	Zemin Ara Katlı Depo																											
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD																											
	21.940.000,00	12.280.000,00																											

16.4 ANKARA DIŞKAPI MAĞAZA

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	ANKARA DIŞKAPI 7 ADET TİCARİ KULLANIMLI BAĞIMSIZ BÖLÜM	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Fehmi Yağcılar Mahallesi, Açık Sokak, No: 31, Altındağ / ANKARA	
İl	Ankara	
İlçe	Altındağ	
Mahalle	Fehmi Yağcı	
Pafta		
Ada	4275	
Parsel	1	
Yüzölçümü (m²)	3.093,00	
Gayrimenkulün Kullanımı	Betonarme İşyeri ve Arsası	
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmaz, Altındağ Belediyesi tarafından yapılmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "Belediye ve Sağlık Tesisi, Ticaret ve Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" içerisinde kalmakta olup, yapılaşma koşulları; 5 kat izinli, Hmax: 15,50 m., Çekme mesafeleri: 5,00 m. olarak belirlenmiştir.	
Rapor Tarihi	31.12.2012	
Rapor Kapsamı	Değerleme raporu Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mahallesi, 4275 Ada, 1 Parsel no'lu "Betonarme İşyeri ve Arsası" vasıflı, 3.093,00 m² yüzölçümlü tam hisse ile "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki bodrum kat, 1192/6186 arsa paylı 1 no'lu "Hipermarket"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 2 no'lu "Dükkan"; bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 3 no'lu "Dükkan"; 1. ve 2. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 4 no'lu "Depo'lu Dükkan"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 5 no'lu "Dükkan"; 3. bodrum kat, 40/6186 arsa paylı 134 no'lu "Ticari Depo"; 3. bodrum kat, 16/6186 arsa paylı 135 no'lu "Ticari Depo" vasıflı gayrimenkullerin 31.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerleme raporudur.	
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	6.000.000,00	3.359.000,00

16.5 BEYLİKDÜZÜ YAKUPLU'DA 5 ADET ARSA

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	BEYLİKDÜZÜ YAKUPLU 5 ADET ARSA				
Gayrimenkulün Açık Adresi	481 Ada-1 Parsel, 482 Ada-1 Parsel, 483 Ada-1 Parsel, 484 Ada-1 Parsel, 485 Ada-1 Parsel Yakuplu - Beylikdüzü / İstanbul				
İl	İstanbul				
İlçe	Beylikdüzü				
Mahalle	Fehmi Yağcı				
Pafta					
Ada	481, 482, 483, 484, 485				
Parsel	1, 1, 1, 1, 1				
Yüzölçümü (m²)	13.04.2045				
Gayrimenkulün Kullanımı	Tarla				
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmaz, Konut, Park, Yol, Sağlık ve Dini tesis alanında kalmakla birlikte taşınmazların tamamı 18. madde uygulaması kapsamındadır. Arazi toplulaştırma sınırı içerisinde yer alan parsellerin; birleştirilmesi ve toplu konut uygulaması ile yapılması önerilmiştir. Bunun cazip hale gelmesi için her koşul için farklı yapı emsalleri önerilmiştir. Toplulaştırma sınırı içerisinde yer alan konut fonksiyonu olan alanlarda, belirtilen yapı düzenleri parsellerin tevhit işlemlerinin gerçekleştirilmesi ve ada bazında yapılması için geçerlidir. Toplu konut uygulaması içerisinde yapılacak konut parsellerinde, minimum 2 ha'lık imar parselleri ve yapı adalarının oluşturulması koşulu ile yapılacak parsellerde hmax:30.50 m. (plan tadilatı ile 30.50 yükseklik 40.50 m. çıkarıldı) olacak, yapı emsalı %55 arttırılacaktır. Münferit yapılacak parseller hmax değişmemek koşulu ile toplulaştırma işlemi ile oluşacak yapı emsalından % 55 azaltılacaktır. Arazi toplulaştırmalarında yol, yeşil alan, sosyal donatı alanı vb. alanların planda ayrılan m²'lerinin korunması koşulu ile yer değişikliğinin yapılması ve toplu konut uygulaması vaziyet planındaki kitle oturumları gibi konularda Beylikdüzü Belediyesi yetkilidir. Buna göre; parsellerin alanı 2 ha. geçtiği ve arazi toplulaştırması sınırı içerisinde kaldığı için; E=2.48 h= 40.50 metredir.				
Rapor Tarihi	31.12.2012				
Rapor Kapsamı	Değerleme raporu aşağıda listelenen gayrimenkullerin 31.12.2012 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Bu rapor Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.				
İli	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü
Mahallesi	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu
Mevkii	Çukurbosna Yolu	Bitli tepe	Bitli tepe	Çukurbosna Yolu	Çukurbosna Yolu
Pafta No	G21A04A2D	2	2	G21A04A2D	G21A04A2D
Ada No	481	482	483	484	485
Parsel No	1	1	1	1	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Yüzölçümü	15.481,80 m2	16.158,89 m2	5.713,27 m2	4.463,97 m2	11.247,98 m2
Maliği/ Hissesi	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş./ Tam	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş./ Tam	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş./ Tam	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş./ Tam	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL		55.720.000,00 TL		
	USD		31.194.000,00 USD		

16.6 İZMİR SEFERİHİSAR TURİZM İMARLI ARSA

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İZMİR SEFERİHİSAR TURİZM TESİS İMARLI ARSA	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Yunus Emre Caddesi, No:11(1356 parsel), Payamlı- Seferihisar / İZMİR	
İl	İzmir	
İlçe	Seferihisar	
Mahalle		
Pafta	1	
Ada		
Parsel	1356	
Yüzölçümü (m²)	49.949,00	
Gayrimenkulün Kullanımı	Arsa	
İmar Durumu	Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme Değerlendirme Kurulu'nun 18.05.2011 tarih ve 110/11 sayılı kararı ile onanan, 23.06.2011 tarih, 4957/2634 sayılı, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından onaylı, 1/25000 ölçekli, İzmir-Seferihisar-Doğanbey Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tercihli Kullanım Alanı" lejandında kalmaktadır. Bu alanlarda turizm tesislerinin belgilendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelikte belirtilen tesisler yapılabilir. Tesis türleri ve bu planda yer almayan yapılaşma hükümleri ve parsel büyüklükleri alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu alanlarda konut ve turizm tesisi ile birlikte bu kullanımlara hizmet edebilecek sağlık, sosyal kültürel, teknik altyapı, ticaret, spor, idare vb. kullanımlar yer alabilir. Turizm tesis yapılması halinde, turizm tesis alanı için getirilen yapılanma koşulları geçerlidir. Turizm Tesis Alanları: E:0,45 H max: 17,50 m.(5 kat)'dir. Min. ifraz: 10.000 m², min. parsel büyüklüğü 7.000 m²'dir. Asıl konaklama tesisleri ile birlikte, termal kür tesisi yapılması halinde, E:0,60 olarak uygulanır. (Emsal:0,15'lik ilave artış sadece kür tesisi olarak kullanılabilir.) Bu alanlarda Turizm tesisi ile birlikte bu kulanıma hizmet edebilecek sağlık, sosyal kültürel, teknik altyapı, ticaret spor, idare vb. kullanımlar yer alabilir.	
Rapor Tarihi	31.12.2012	
Rapor Kapsamı	Değerleme raporu, İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Payamlı köyü, Galinos Mevki, 1 pafta, 1356 parsel no'lu, 49.949 m² arsa alanına sahip, tapuda "Arsa" vasıflı gayrimenkulün, 31.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.	
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	17.732.000,00	9.927.000,00

16.7 BEYLİKDÜZÜ E5 YANI ARSA

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	BEYLÜKDÜZÜ E5 KENARI 2 ADET ARSA	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Cumhuriyet Mahallesi, Siyavus Paşa Sokak, 184 ada, 1 no'lu ve 183 ada, 1 no'lu parseller, Beylikdüzü/ İstanbul	
İl	İstanbul	
İlçe	Beylikdüzü	
Mahalle		
Pafta	F21	
Ada	183, 184	
Parsel	1, 1	
Yüzölçümü (m²)	6.371,40	
Gayrimenkulün Kullanımı	Arsa	
İmar Durumu	183 Ada 1 Parsel Bir kısmı "Konut Alanı", bir kısmı "İmar Yolu" olarak belirlenmiştir. Tarafımızca yapılan Konut alanında kalan kısım için; Emsal:2, Hmax: 27,50 metre olarak belirlenmiştir. 184 Ada 1 Parsel Bir kısmı "Konut Alanı", bir kısmı "Belediye Hizmet Alanı" olarak belirlenmiştir. Konut alanında kalan kısım için; Emsal:2, Hmax: 27,50 metre olarak belirlenmiştir.	
Rapor Tarihi	31.12.2012	
Rapor Kapsamı	Değerleme raporu aşağıda mülkiyet ve tapu bilgileri verilen taşınmazların 31.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.	
İli	İstanbul	
İlçesi	Beylikdüzü	
Köyü	Kavaklı	
Mevkii	Ada Çiftliği	
Pafta No.	F21	F21
Ada No	183	184
Parsel No	1	1
Niteliği	Arsa	Arsa
Arsa Yüzölçümü(m²)	2.093 m²	4.278,40 m²
Maliği-Hissesi	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (119/200) Bizimkent Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. (11/40) Beyaz Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (13/100)	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (119/200) Bizimkent Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. (11/40) Beyaz Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (7/200) İsmail Gürsel Özkan (19/200)
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL 8.435.000,00	USD 4.722.000,00

16.8 BEYLİKDÜZÜ KAVAKLI ARSA

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	BEYLÜKDÜZÜ E5 KENARI 2 ADET ARSA	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Kavaklı Mahallesi, Sokullu Caddesi, 242DNIID pafta, 344 ada, 1 no'lu parsel, Beylikdüzü/ İstanbul	
İl	İstanbul	
İlçe	Beylikdüzü	
Mahalle		
Pafta	242DNIID	
Ada	344	
Parsel	1	
Yüzölçümü (m²)	736,39	
Gayrimenkulün Kullanımı	Arsa	
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmaz, 21.01.2007 tarihinde onaylanmış olan "1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı" na göre; Planlama alanının fonksiyonu "Konut Alanı"dır. Emsal: 1,60'dır. Hmax: 15,50 m.'dir.	
Rapor Tarihi	31.12.2012	
Rapor Kapsamı	Değerleme raporu İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı köyü, Çukurbosna mevki, 242DNIID pafta, 344 ada, 1 parsel no'lu, 736,39 m2 yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulün 31.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.	
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	545.000,00	300.000,00

17 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

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

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

Bu kapsamda; Kiler GYO'nun, 1 Ocak - 31 Aralık 2012 faaliyet dönemi itibariyle, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilkeler baz alınarak hazırlanmış olan "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır.

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

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

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

Pay sahipleri ile ilişkilerini koordine etmek amacıyla, Yönetim Kurulu'nun 11.03.2011 tarih ve 38 sayılı yönetim kurulu kararı ile Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi kurulmuştur. Pay sahiplerimiz söz konusu birimle temas kurarak şirketimiz ile iletişim kurabilmektedirler.

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

Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi tüm çalışmalarında elektronik haberleşme olanaklarını ve Şirketin internet sitesini kullanmaya özen göstermektedir. Erişim bilgileri aşağıda belirtilmiş olup her türlü istek ve soru için yi@kilergyo.com adresinden ulaşılabilmektedir.

Pay sahipleri ile ilişkiler birimine ait iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Adresi	Telefon	Faks	Elektronik Posta
Murat Altay Birim Yöneticisi	Namık Kemal Mh. Kiler Cd. No.96 Kat.3 Esenyurt İstanbul	0212 456 15 00	0 212 428 09 94	yi@kilergyo.com
Esengül Özsoy Birim Üyesi	Namık Kemal Mh. Kiler Cd. No.96 Kat.3 Esenyurt İstanbul	0212 456 15 00	0 212 428 09 94	yi@kilergyo.com

Pay sahiplerinden dönem içinde şirketimize yapılmış cevaplanmamış yazılı başvuru bulunmamaktadır. 2012 yılında telefon aramaları dışında 92 yerli yatırımcının sorularına e-posta ile cevap verilmiş olup sorular ağırlıklı olarak hisse performansı, projelerin değerlendirilmesi, bedelsiz sermaye artırımları, genel kurul tarihi ve gündemi, temettü, hisse geri alımı ile ilgili olmuştur.

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

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

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirketimizin çıkarılmış sermayesinin 70.000.000 TL'den 87.500.000 TL'ye artırılması nedeniyle, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanarak 17.500.000 TL nominal değerli B grubu paylar ile 12,687,500 TL nominal değerli B Grubu paylar ortak satışı yoluyla, 13-14-15 Nisan 2011 tarihlerinde talep toplanması suretiyle, halka arz edilmiş ve Şirketimiz hisseleri 20 Nisan 2011 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. Şirketimiz ana sözleşmesinde özel denetçi atanması talebi düzenlenmemiştir. 2012 faaliyet dönemi içerisinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

4. Genel Kurul Bilgileri

Şirketimiz 2012 faaliyet dönemi içerisinde 2 adet Genel Kurul gerçekleştirmiştir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin 2011 yılına ait olağanüstü genel kurul toplantısı 09.03.2012 tarihinde, saat 10:30 da, şirket merkez adresi olan Namık Kemal Mahallesi, Kiler Caddesi, No:96 Kat:3 Esenyurt / İSTANBUL adresinde, İstanbul Valiliği Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 08.03.2012 tarih ve B.14.4.İLM.00.02.34 / 10.02.01_48-11246 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Komiseri Mehmet AKARSU'nun gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 23 Şubat 2012 tarih ve 8012 sayılı nüshasında ilan edilmek suretiyle ve ayrıca nama yazılı pay sahipleri ile önceden hisse tevdi ederek adresini bildiren hamiline yazılı pay sahiplerine taahhütlü mektupla, toplantı gün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

Hazirun cetvelinin tetkikinden, şirketin toplam 87.500.000,00 Türk Liralık sermayesine tekabül eden 87.500.000 adet hisseden 815.410,37 Türk Liralık sermayeye karşılık 815.410,37 adet hissenin asaleten, 59.762.426,63 Türk Liralık sermayeye karşılık 59.762.426,63 adet hissenin de vekaleten olmak üzere 60.577.837 adet hissenin toplantıda temsil edildiğinin ve böylece gerek kanun ve gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Sayın Ümit KİLER tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

Genel kurul toplantı daveti 23.02.2012 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve internet sitemizde de yayınlanmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin 2011 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 05.06.2012 tarihinde, saat 10:30 da, şirket merkez adresi olan Namık Kemal Mahallesi, Kiler Caddesi, No:96 Kat:3 Esenyurt / İSTANBUL adresinde, İstanbul Valiliği Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 04/06/2012 tarih ve 32114 sayılı yazısıyla Bakanlık adına görevlendirilen Bakanlık Komiseri Mehmet AKARSU'nun gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 14 Mayıs 2012 tarih ve 8067 sayılı nüshasında, Türkiye ve Star Gazetelerinin 14 Mayıs 2012 tarihli nüshalarında ilan edilmek suretiyle, ayrıca nama yazılı pay sahipleri ile önceden hisse tevdi ederek adresini bildiren hamiline yazılı pay sahiplerine taahhütlü mektupla, toplantı gün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

Hazirun cetvelinin tetkikinden, şirketin toplam 87.500.000,00 Türk Liralık sermayesine tekabül eden 87.500.000 adet hisseden 60.407.375,45 Türk Liralık sermayeye karşılık 60.407.375,45 adet hissenin asaleten, 178.105,55 Türk Liralık sermayeye karşılık 178.105,55 adet hissenin de vekaleten olmak üzere 60.585.481 adet hissenin toplantıda temsil edildiğinin ve böylece gerek kanun ve gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı Yönetim Kurulu Başkanı Nahit KİLER tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir. Toplantıda pay sahipleri soru sorma haklarını kullanmış olup bu sorular toplantı sürecinde cevaplanmıştır.

Genel kurul toplantı daveti 11.05.2012 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve internet sitemizde de yayınlanmıştır.

Genel Kurul Davet Mektubunda olağan genel kurul bilgilendirme dokümanı, toplantı tarihinden on beş gün önce şirket merkezinde ve www.kilergyo.com.tr adresindeki şirket internet sitesinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulacağı, genel kurul toplantı tarihi, adresi , Genel Kurul Toplantısı'na katılmak isteyen hissedarlarımızın , Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin "Genel Kurul Bloka" işlemlerini düzenleyen hükümleri çerçevesinde hareket etmeleri konusundaki bilgilendirmeler, toplantıya bizzat iştirak edemeyecek hissedarlarımızı için vekaletname örneği ile temsil belgesinin kapsamı hakkında bilgilendirmeler yapılmış ve genel kurul gündem maddeleri açıklanmıştır.

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

Genel kurul bilgilendirme dokümanında yer verilen bilgiler şöyledir;

Yönetim Kurulu faaliyet raporu

Denetçi raporları

Yasal Kayıtlara Göre Düzenlenen Bilanço

Yasal Kayıtlara Göre Düzenlenen Gelir Tablosu

SPK.nun Seri XI No:29 sayılı Tebliğ Hükümlerine göre düzenlenen Bilanço

(Faaliyet Raporu ek 1,2. Sayfa)

SPK.nun Seri XI No:29 sayılı Tebliğ Hükümlerine göre düzenlenen Gelir Tablosu

(Faaliyet Raporu ek 3 Sayfa)

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Denetçilerin 2011 yılı faaliyetleri sebebiyle ayrı ayrı ibra edilmesi.

Şirket kayıtlı sermaye tavanının 1.400.000.000 TL olarak devamı, Esas sözleşmenin 3, 6, 7, 8, 14, 17, 18, 21, 22, 25, 26, 27, 30, 31 ile 33. maddelerinin değiştirilmesi ve 37. maddenin eklenmesinin Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğünün onayladığı şekliyle görüşülüp karara bağlanması.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV, No:41 sayılı tebliğinin 5. Maddesi kapsamında "İlişkili Taraflarla" yapılan işlemler hakkında bilgi verilmesi .

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09.09.2009 tarih ve 28/780 sayılı Kararı uyarınca, verilen rehin, teminat ve ipotekler hususunda bilgi verilmesi.

Sapphire Projesi Seyir Terası gelirleri için Kiler Holding A.Ş. tarafından verilen garanti kapsamında yükümlülüklerindeki gelişmeler hakkında bilgi verilmesi.

Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Düzenlemeleri uyarınca; Yönetim Kurulu tarafından yapılan Bağımsız Denetim Şirketi ve Portföy Değerleme Şirketi seçiminin onaylanması hakkında karar alınması.

Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Düzenlemeleri uyarınca; Şirketimizin Bilgilendirme Politikası, Bağış ve Yardım Politikası, Kar Dağıtım Politikası ve Ücret Politikası hakkında bilgi verilmesi

Yönetim Kurulunun 2011 yılı kar dağıtım teklifi (Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına ve şirket kar dağıtım politikasına uygun olarak hazırlanan Yönetim Kurulu teklifi)

Yeni Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimi (Kiler Holding A.Ş. tarafından teklifi)

Yeni Denetçilerin seçimi(Kiler Holding A.Ş. tarafından teklifi)

Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri ile huzur haklarının tespiti (Kiler Holding A.Ş. tarafından teklifi)

Denetçilerin ücretinin tespiti(Kiler Holding A.Ş. tarafından teklifi)

Şirketin 2011 yılı içinde bağış yapmadığı hakkında bilgi verilmesi

Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında yapılan ek açıklamalar:

1.Ortaklık Yapısı ve Oy Hakları;

2. Şirketin veya önemli iştirak ve bağlı ortaklıklarının şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyet değişikliklerine ilişkin bilgi;

3. Pay Sahiplerinin, SPK'nın ve/veya şirketin ilgili olduğu diğer kamu kurum ve kuruluşlarının gündeme madde konulmasına ilişkin talepleri hakkında bilgi;

EK/1 Esas Sözleşmenin İlgili Madde Değişikliklerini İçeren Tadil Metni

EK/2 İlişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında bilgi

EK/3 Sapphire Projesi Seyir Terası gelirleri için Kiler Holding A.Ş. tarafından verilen garanti kapsamında yükümlülüklerindeki gelişmeler

EK/4-A Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kar Dağıtım Politikası

EK/4-B Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bağış ve Yardım Politikası

EK/4-C Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bilgilendirme Politikası

EK/4-D Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ücret Politikası

Ek/5 Kar Dağıtım Tablosu

EK/6 Yönetim Kurulu Aday Listesi ve özgeçmişleri ile grup içi ve grup dışındaki görevleri

Şirketimizin 2011 yılı genel kurul toplantı tutanağı 19.06.2012 tarih 8093 sayılı TTSG'nde 13.06.2012 tarihinde tescil edilmiştir. Genel Kurul toplantı tutanaklarına Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan ve şirketimiz 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 ilzamı, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafında bir yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 6 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

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

6. Kar Payı Hakkı

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

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

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

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

Şirket Yönetim Kurulunun 2011 yılı Kar Dağıtımına ilişkin olarak;

Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Kar Dağıtım Politikası ve Şirket Esas Sözleşmesi gereği mahsup edilen geçmiş yıllar zararı ve ayrılması gereken Birinci Tertip Yasal Yedekler' den sonra net dağıtılabilir kar tutarı; Sermaye Piyasası Mevzuatına göre 49.216.776,10 TL, Mali Mevzuat Kayıtlarına göre ise 40.484.780,10 TL'dir.

Buna göre, 36.500.000,00 TL'lik(%41,7143) kısmının ortaklara bedelsiz hisse senedi olarak dağıtılmasına, 3.212.500,00 TL'lik kısmının İkinci Tertip Yasal Yedek olarak ayrılmasına, kalan tutarların olağanüstü yedekler hesabına alınmasına şeklindeki teklifi 7.644 adet hayır/çekimser oya karşılık 60.577.837 olumlu oy ile kabul edilmiştir.

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. Kiler GYO A.Ş. Bilgilendirme Politikası Yönetim Kurulu tarafından hazırlanmış olup 11.05.2011 tarih ve 49 sayılı yönetim kurulu kararı ile yürürlüğe girmiştir. Yönetim kurulumuz kamunun aydınlatılmasıyla ilgili olarak hazırladığı bilgilendirme politikasını genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunar ve kamuya açıklar. Bilgilendirme politikasında bir değişiklik olması halinde, değişiklik yapılan hususlar ve gerekçeleri yönetim kurulunun onayından geçtikten sonra, yapılacak ilk genel kurulun bilgisine sunulur ve kamuya açıklanır. Şirket bilgilendirme politikasına şirketimiz internet adresinden (www.kilergyo.com.tr) ulaşılabilir.

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketin internet sitesi mevcut olup, adresi www.kilergyo.com'dur. Söz konusu adreste, Şirketimizle ilgili olarak yine SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü içerikte bilgilere yer verilmektedir. Kamuya yapılan açıklamalara ilişkin bilgilere kurumsal internet sitesi üzerinden erişim imkanı sağlanır. Kurumsal internet sitesinde yer alan bilgilerin büyük bir kısmı hem Türkçe hem de İngilizce olarak sunulmakta olup, site içeriği SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü şekilde düzenlenmektedir. Şirket kurumsal internet sitesinde zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir bilgiler yayınlanır. Şirket internet sitesi vasıtasıyla aşağıda yer alan bilgilere ulaşım imkanı bulunmaktadır;

- . Şirket Profili
- . Faaliyetlerimize ilişkin bilgi
- . Son durum itibariyle 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
- . Ticaret Sicil Bilgileri
- . Faaliyet Raporu
- . SPK Sürekli Bilgilendirme Formu
- . Gayrimenkul Değerleme Raporları
- . Özel Durum Açıklamaları
- . Kar Dağıtım Politikası

- . Ücret Politikası
- . Bağış ve Yardım Politikası
- . Fiyat Tespit Raporu
- . Bilgilendirme Politikası
- . Duyurular
- . Yatırımcı Sunumları
- . İletişim bilgileri
- . Projelere ilişkin genel bilgiler
- . GYO sektörüne ilişkin genel bilgiler

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

10. Faaliyet Raporu

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

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

13. İnsan Kaynakları Politikası

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

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

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

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

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

14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

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

Mevzuata ilişkin ;

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

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

İşleyişe ilişkin;

Adil, sağlıklı ve güvenli bir çalışma ortamı yaratılır.

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

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

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

Hissedarlara ilişkin;

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

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

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

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

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

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin;

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

Kurumsal yönetim ilkelerine uyum titizlikle gözetilir.

Kamuya açıklanan bilgilerde şeffaflık ilkesi gözetilir.

Sektöre ilişkin;

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

Rakiplerle rekabet ederken dürüst ve adil davranılır, yasalara uyulur.

Çıkar Çatışmalarına ilişkin;

Çalışanlar şirketteki görev ve yetkilerini hiçbir şekilde kendisine, ailesine veya üçüncü şahısların lehine çıkar sağlayacak şekilde kullanamaz. Çıkar çatışmalarına engel olacak her türlü önlem alınır.

Hiçbir çalışan, şirket operasyonlarından şahsi yarar sağlayamaz; şirket mülklerini, bilgilerini ve pozisyonlarını şahsi çıkarları için kullanamaz, şirket ile rekabete giremez.

Çalışanlar, şirket harcamalarına azami özeni göstererek, tasarruf ve maliyet bilinci içinde hareket eder.

Sosyal Sorumluluk ve Çevreye ilişkin;

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

Tüm faaliyetlerde toplumsal yarar ve çevreye saygı doğrultusunda hareket edilir.
Tüm faaliyetlerde çevrenin korunmasına özen gösterilir.
Devlete karşı olan tüm mali sorumluluklar, mevzuata uygun olarak yerine getirilir.

Çalışanlara İlişkin;

Çalışanlar; dürüst, güvenilir, etik ve ahlaki değerlere özen gösteren, belli bilgi, birikim ve sorumluluk duygusuna sahip kişiler arasından seçilirler.
Şirketin karlılığının ve pazar payının artırılmasını gözetir, görevlerini en iyi şekilde yerine getirirler.
Her zaman şirketi en iyi şekilde temsil eder, yasalara ve şirket içi düzenlemelere uygun davranırlar.
Titiz, düzenli, disiplinli ve özverili çalışırlar, mesleki becerilerini geliştirmek ve deneyimlerini artırmak için çaba harcarlar.
Şirket malvarlığının ve kaynaklarının doğru ve etkin kullanımı için çaba gösterir, kişisel çıkarlar doğrultusunda kullanımı engellerler.
Şirket dışında başka bir faaliyet alanında görev almazlar.
Etik kurallara uyulmasına azami derecede özen gösterir ve uyulmaması halinde gerekli önlemlerin alınması amacıyla yetkili mercilere başvururlar.
Birbirleriyle olan ilişkilerinde ölçülü ve dikkatli davranırlar.
Denetimden sorumlu kişilerin çalışmalarını sürdürürebilmeleri için destek olur, ihtiyaç duyulan hallerde gereken imkânları ve yardımı sağlarlar.
Çalışanlar ve yöneticiler, etik kuralların prensiplerini tüm işlerinde uygularlar. Bu kurallar, internet ve e-mail de dahil medya ile olan tüm şirket içi ve şirket dışı her tür iletişimde uygulanır.

Sosyal Sorumluluk

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

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

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

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

NAHİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKANI

05.06.2012 tarihinden itibaren 3 yıl süreyle seçilmiştir.

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

İnşaat sektörünün dünyadaki gelişimini yakından takip eden ve inceleyen Nahit Kiler, Kiler Holding kuruluşu Kiler GYO ile Türkiye'nin en önemli iş merkezi/ rezidans projesi olan İstanbul Sapphire projesini hayata geçirdi. Nahit Kiler'in inşaat sektöründeki bilgi ve birikimi, holding çatısı altında inşaat projelerini perakendeyle yarışır hale getirdi.

Nahit Kiler'in şirket dışında aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

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

Nahit Kiler, aynı zamanda BETAV ve GYODER üyesidir.

ÜMİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI

05.06.2012 tarihinden itibaren 3 yıl süreyle seçilmiştir.

Ümit Kiler, ilk ve orta öğrenimini Bitlis'te, liseyi İstanbul'da tamamlayan, Ümit Kiler perakende sektöründe başta İstanbul ve Ankara olmak üzere 200' ün üzerinde şubesiyle 20 yıldır faaliyet gösteren Kiler Alışveriş ile turizm, inşaat, enerji ve şeker sanayi sektörlerinde faaliyet gösteren grup şirketlerinde yönetim kurulu üyesidir.

Ümit Kiler'in şirket dışında aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

FİRMA	GRUP İÇİ/DIŞI	GÖREVİ
Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda San. Tic. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Kiler Ankara Mağazacılık San. Tic. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı

Gülkar Enerji Üretim ve Tic. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Nuve Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Ayone Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Ekol Elektrik Üretim San. Ve Tic. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Nur-Tek Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Yayla Etçilik Besicilik A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Özbey Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Bist Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Kiler Holding A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Metanoks Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi

Ümit Kiler aynı zamanda, İTO meclis üyesi, TÜSİAD, BETAV, BİGİAD ve Fenerbahçe Spor Kulübü üyesi MÜSİAD Dış İlişkiler Komisyon Başkanı ve TOBB İstanbul Genç Girişimciler Kurulu Başkanı'dır.

RASİM KAAAN AYTOĞU -YÖNETİM KURULU ÜYESİ

14.12.2012 tarihinden itibaren ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere seçilmiştir.

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

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

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

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

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

Yunus Nacar, 1951 yılında Kahramanmaraş'ta doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat-Maliye bölümü mezunudur. 1976 -1982 yılları arasında Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzmanı olarak görev yapan Nacar, 1982-1984 döneminde Işıklar Holding'in Denetim Kontrol Müdürü olarak

çalıştı.1985-1989 yıllarında yürüttüğü Faisal Finans Kurumu Genel Müdür Yardımcılığı'nın ardından 1989-1999 döneminde Kuveyt Türk Finans Kurumu'nda önce Genel Müdür Yardımcısı, ardından Genel Müdür olarak görev yaptı. 1999-2005 yılları arasında Anadolu Finans Kurumu'nun Genel Müdürlüğü'nü üstlenen Yunus Nacar, 2006 - 2011 yılları arasında ise Türkiye Finans Katılım Bankası Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. Mevcut durumda Kiler Holding A.Ş.'de CEO görevini yürütmektedir.

CİHAT BİLGE DENGİ -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

05.06.2012 tarihinden itibaren 3 yıl süreyle seçilmiştir.

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

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

Şu anda TED Ankara Koleji Vakfı Okullarında Genel Müdür Yardımcılığı yapmaktadır ve Kiler GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir.

NAMIK BAHİRİ UĞRAŞ -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

05.06.2012 tarihinden itibaren 3 yıl süreyle seçilmiştir.

Namik Bahri Uğraş, Ege Üniversitesi, İktisat Fakültesi, Ekonomi Bölümünden mezun olmuştur.

İş hayatına 1983 yılında, Interbank'ta Pazarlama Uzmanı unvanı ile başlamıştır. Daha sonra sırasıyla Körfezbank'ta Pazarlama Müdürlüğü, Osmanlı Bankası, İktisat Bankası, Halk Bankası, Ak Emeklilik, Şeker Bank'ta Genel Müdür Yardımcılığı pozisyonlarında görev almıştır. Şu anda, Borova İnşaat, Birlik Mensucat, Deniz Yatırım, Ekspo Faktoring, Simit Sarayı ve Kavukçu A.Ş.'nde Yönetim Kurulu Üyesi olup Kiler GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir.

Bağımsız Üyelerin faaliyet döneminde bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum yaşanmamıştır.

Yöneticilere ilişkin yasaklar, esas sözleşme 21 nolu maddede tanımlanmıştır. Buna göre; "Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Kurulca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın "Müzakerelere iştirak edilmemesi" başlıklı 332 nci maddesi hükmü saklıdır." Yönetim Kurulu üyelerimizin tamamı söz konusu prensiplere uygun hareket etmektedir. Yönetim kurulu üyeleri Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, SPK Kurumsal Yönetim ilkeleri ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaktadırlar.

Aday gösterme komitesine 2012 yılında yapılacak olağan genel kurulu için 2 bağımsız yönetim kurulu üyesi aday gösterilmiş ve komite adayların bağımsızlık kriterlerini taşıyıp taşımadığına dair raporunu yönetim kuruluna 21.05.2012 tarihinde sunmuştur.

16. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

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

17. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

1-Denetimden Sorumlu Komite

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

Komite Üyesi : Cihat Bilge Denge

Komite Üyesi : Namık Bahri Uğraş

Denetimden Sorumlu Komite Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

- 1) Denetimden Sorumlu Komite biri başkan olmak üzere en az iki üyeden oluşur.
- 2) Komite üyelerinin tamamı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir.
- 3) Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumluluğu, Yönetim Kurulu'nun Türk Ticaret Kanunu'ndan doğan sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.
- 4) Denetimden Sorumlu Komite yılda en az dört defa olmak üzere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

b) Görev Alanları

- 1) Muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetim ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.
- 2) Bağımsız Denetim Kuruluşu hakkında teklifte bulunur ve bu kuruluştan alınacak hizmetleri belirleyerek Yönetim Kurulu'nun onayına sunar.
- 3) Komite, sorumlu yöneticiler ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, izlenen muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.
- 4) Muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak Şirkete ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirler.

2- Yatırım Komitesi

Yatırım komitesi şirketin 08.03.2011 tarih ve 35 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir.

Komite Başkanı : Nahit Kiler

Komite Üyesi : Rasim Kaan Aytoğu

Komite Üyesi : Cihat Bilge Denge

Yatırım Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

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

3-Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Komite Başkanı : Cihat Bilge Denge

Komite Üyesi : Nahit Kiler

Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

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

b) Görev Alanları

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

Aday Gösterme Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

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

b) Görev Alanları

- 1) Yönetim Kurulu'na uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapar,
- 2) Bağımsız üyeler ile ilgili aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını dikkate alarak değerlendirir ve değerlendirmesine ilişkin raporunu Yönetim Kurulu onayına sunar. Bağımsız Yönetim Kurulu Üye adayı, mevzuat, Ana Sözleşme ve kurumsal yönetim ilkelerinde yer alan kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna ilişkin yazılı bir beyanı aday gösterildiği sırada komiteye verir,
- 3) Bağımsız üyelerden birinin bağımsızlığını ortadan kaldıran veya görevini yerine getirmesine engel olan bir durum ortaya çıktığı takdirde asgari bağımsız Yönetim Kurulu üye sayısının yeniden sağlanması için, bağımsız olmayan üyelerden birinin görevini yerine getirmesine engel olacak bir durum ortaya çıktığı takdirde ise, Yönetim Kurulu üye sayısının yeniden sağlanması için; yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere üye seçimi için değerlendirme yapar ve değerlendirme sonucunu yazılı olarak Yönetim Kurulu'na bildirir,
- 4) Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunar.
- 5) Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirmesi ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamalara ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunar,

Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları**a) Çalışma Esasları**

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

b) Görev Alanları

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

Ücret Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları**a) Çalışma Esasları**

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

b) Görev Alanları

- 1) Yönetim Kurulu tarafından belirlenen Ücretlendirme Politikasının uygulanmasını denetler ve Kurumsal Yönetim çerçevesinde bu politikaları geliştirmeye yönelik çalışmalar yaparak bu konuda Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur.
- 2) Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve üst düzey yöneticilerin ücret önerilerini oluşturur ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunar.

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

18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimizin maruz kaldığı başlıca riskler;

- 1) Finansal riskler (kredi, kur, faiz, likidite ve sermaye riski),
- 2) Operasyonel riskler ve
- 3) Hukuki riskler

olarak üç ana baslıkta takip edilmektedir.

08.06.2012 tarih ve 77 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuş, Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmesine karar verilmiştir.

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

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

19. Şirketin Stratejik Hedefleri

Vizyonumuz

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

Misyonumuz

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

Stratejimiz

- Makroekonomik gelişmeleri iyi analiz edip, azami getiri elde etmek için gereken kaynaklar ile yatırımlar arasındaki optimum dengeyi kurmak;
- Gelecekle ilgili piyasa beklentilerini doğru analiz ederek, stratejisini ve portföy dağılımını her türlü ekonomik koşula uyum sağlayacak şekilde düzenlemek ve sürekli hale getirmek;
- Finansal Yönetim, Satış-Pazarlama ile Proje Geliştirme ve Yönetimi konularındaki nitelikli profesyonel yönetim kadrosunun sağladığı rekabetçi gücüyle, stratejik yol haritasını vizyonuyla uyumlu çerçevede planlamak;
- Risk-getiri dengesini, ortaklarımıza azami değer yaratacak şekilde yönetmek

Şirket'in Vizyonu ve Stratejik Prensipleri

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

Stratejik Finansal Planlama Süreci

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

Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

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

20. Mali Haklar

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

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

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

18 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Seri: VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde değişiklik yapan Seri:VI, No:29 sayılı Tebliğ’in 28.07.2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulanmasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda” yer verilmesine karar verilmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler Seri: VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Konsolide olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	1.557.742	24.194.685
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	294.950.471	303.171.989
İştirakler	625	625
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	-	-
Diğer Varlıklar	191.244.915	176.102.730
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	487.753.753	503.470.029
Finansal Borçlar	166.230.197	179.456.629
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Finansal Kiralama Borçları	-	0
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	0	0
Özkaynaklar	314.665.063	307.299.707
Diğer Kaynaklar	6.858.493	16.713.693
Toplam Kaynaklar	487.753.753	503.470.029

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	-	-
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	1.557.742	24.194.685
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	-	-
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	17.149.798	17.149.798
Yabancı İştirakler	-	-
İşletmeciler Şirkete İştirak	625	625
Gayrinakdi Krediler	326.496	414.996
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	-	-

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**Portföy Sınırlamaları**

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012	Asgari / Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	0%	0%	<10%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	60%	60%	>50%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	0%	5%	<50%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	0%	0%	<49%
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	4%	3%	<20%
İşletmeci Şirkete İştirak	0%	0%	<10%
Borçlanma Sınırı	53%	59%	<500%
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	0%	5%	<10%

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

FİNANSAL ORAN ANALİZLERİ	31.03.2013	31.12.2012	31.12.2011
CARİ ORAN	1,42	1,51	1,68
<i>Dönen Varlıklar</i>	196.073.656	205.843.479	272.475.965
<i>Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar</i>	137.981.081	136.133.414	162.459.812
ASİT TEST ORANI	0,34	0,36	0,47
<i>Top.Dönen Varlıklar-Stoklar-Diğ.Dönen Varlıklar</i>	46.774.303	48.841.712	76.830.771
<i>Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar</i>	137.981.081	136.133.414	162.459.812
NAKİT ORANI	0,01	0,18	0,10
<i>Hazır Değerler+Menkul Kıymetler</i>	1.816.483	24.453.426	15.472.619
<i>Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar</i>	137.981.081	136.133.414	162.459.812
BORÇLANMA ORANI	0,55	0,64	0,69
<i>Borç Toplamı</i>	173.088.690	196.170.322	184.355.452
<i>Özkaynaklar</i>	314.665.063	307.299.707	266.804.700
KALDIRAÇ ORANI	0,35	0,39	0,41
<i>Borç Toplamı</i>	173.088.690	196.170.322	184.355.452
<i>Aktif Toplamı</i>	487.753.753	503.470.029	451.160.152
ÖZ KAYNAKLARIN AKTİF TOPLAMINA ORANI	0,65	0,61	0,59
<i>Öz kaynaklar</i>	314.665.063	307.299.707	266.804.700
<i>Aktif Toplamı</i>	487.753.753	503.470.029	451.160.152
ÖZKAYNAK KARLILIĞI	0,02	0,13	0,20
<i>Net Kar</i>	7.365.356	40.495.007	54.199.034
<i>Özkaynaklar</i>	314.665.063	307.299.707	266.804.700
TOPLAM AKTİF KARLILIĞI	0,02	0,08	0,12
<i>Net Kar</i>	7.365.356	40.495.007	54.199.034
<i>Toplam Aktif</i>	487.753.753	503.470.029	451.160.152

19.1 KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR

BİLANÇO (TL)	DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31.03.2013	DENETİMDEN GEÇMİŞ 31.12.2012	DENETİMDEN GEÇMİŞ 31.12.2011
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR	196.073.656	205.843.479	272.475.965
Nakit ve Benzerleri	1.557.742	24.194.685	15.213.878
Finansal Yatırımlar	258.741	258.741	258.741
Ticari Alacaklar	44.957.820	24.388.286	58.411.496
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	21.172.760	7.863.293	41.350.397
<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>	23.785.060	16.524.993	17.061.099
Stoklar	120.340.907	127.873.453	162.815.519
Diğer Alacaklar	0	0	2.946.656
Diğer Dönen Varlıklar	28.958.446	29.128.314	32.829.675
<i>İlişkili Taraflara Verilen Ticari Avanslar</i>	8.000.000	7.500.000	0
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	20.958.446	21.628.314	0
DURAN VARLIKLAR	291.680.097	297.626.550	178.684.187
Finansal Yatırımlar	625	625	625
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	74.252.992	75.150.000	0
Ticari Alacaklar	17.944.279	18.941.174	0
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	16.596.797	17.122.922	0
<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>	1.347.482	1.818.252	0
Diğer Alacaklar	0	0	190.636
Canlı Varlıklar	0	0	0
Maddi Duran Varlıklar	346.054	371.328	554.650
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	174.609.564	175.298.536	177.935.128
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7.950	9.035	3.148
Diğer Duran Varlıklar	24.518.633	27.855.852	0
<i>İlişkili Taraflara Verilen Ticari Avanslar</i>	24.518.633	27.855.852	0
TOPLAM VARLIKLAR	487.753.753	503.470.029	451.160.152

KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR (Devamı)

BİLANÇO (TL)	DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31.03.2013	DENETİMDEN GEÇMİŞ 30.06.2012	DENETİMDEN GEÇMİŞ 31.12.2011
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	137.981.081	136.133.414	162.459.812
Finansal Borçlar	134.138.288	122.434.826	154.138.417
Ticari Borçlar	1.096.008	13.308.712	3.330.728
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	14.374	12.294.522	156.743
<i>Diğer Ticari Borçlar</i>	1.081.634	1.014.190	3.173.985
Diğer Borçlar	527.040	368.658	514.541
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	0	6.400	266.850
<i>Diğer Borçlar</i>	527.040	362.258	247.691
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.219.745	21.218	4.476.126
<i>Alınan Avanslar</i>	2.219.745	21.218	4.476.126
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	35.107.609	60.036.908	21.895.640
Finansal Borçlar	32.091.909	57.021.803	18.882.078
Ticari Borçlar	0	0	0
Borç Karşılıkları	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	15.700	15.105	13.562
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	0	0	0
ÖZKAYNAKLAR	314.665.063	307.299.707	266.804.700
Ödenmiş Sermaye	124.000.000	124.000.000	87.500.000
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	0	0	0
Hisse Senedi İhraç Pirimleri	86.174.476	86.174.476	86.174.476
Değer Artış Fonları	0	0	0
Sermaye Yedekleri	40.336.735	40.336.735	40.336.735
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	6.789.213	6.789.213	1.445.935
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	49.999.283	9.504.276	-2.851.480
Net Dönem Karı/Zararı	7.365.356	40.495.007	54.199.034
TOPLAM KAYNAKLAR	487.753.753	503.470.029	451.160.152

KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR (Devamı)

GELİR TABLOSU (TL)	DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31.03.2013	DENETİMDEN GEÇMİŞ 31.12.2012	DENETİMDEN GEÇMİŞ 31.12.2011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	23.046.280	98.358.086	273.089.495
Satışların Maliyeti (-)	-8.221.517	-38.728.469	-175.830.219
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar (Zarar)	0	0	0
BRÜT KAR/ZARAR	14.824.763	59.629.617	97.259.276
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-259.212	-2.205.168	-2.339.054
Genel Yönetim Giderleri (-)	-903.265	-8.685.313	-11.591.266
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	0	0	0
Diğer Faaliyet Gelirleri	9.044	259.936	315.297
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	0	-376	-248.937
FAALİYET KARI/ZARARI	13.671.330	48.998.696	83.395.316
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	-897.008	0	0
Finansal Gelirler	751.800	15.365.105	11.831.931
Finansal Giderler (-)	-6.160.766	-23.868.794	-41.028.213
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	7.365.356	40.495.007	54.199.034
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri	0	0	0
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	0	0	0
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	7.365.356	40.495.007	54.199.034
DURDURULAN FAALİYETLER	0	0	0
DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ SONRASI DÖNEM KARI/ZARARI	0	0	0
DÖNEM KARI/ZARARI	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR:	0	0	0
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	0	0	0
Duran Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	0	0	0
Finansal Riskten Korunma Fonundaki Değişim	0	0	0
Yabancı Para Çevrim Farklarındaki Değişim	0	0	0
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıpla	0	0	0
Ana Ortaklık Payları	0	0	0
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	7.365.356	40.495.007	54.199.034