

**kilerGYO**

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

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

*01.01.2015-31.12.2015  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU*

**YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

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

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

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

**Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu**

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

**Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu**

Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in 29 Şubat 2016 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

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

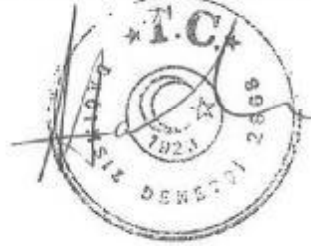
### Görüş

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

### Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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

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



Emre Halit  
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 29.02.2016

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

## 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

01.01.2015-31.12.2015

## 4. ORTAKLIĞIN UNVANI

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 5. ŞİRKET PROFİLİ

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

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

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

Şirketimizin hisse senetleri 20 Nisan 2011 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş. Kurumsal Ürünler Pazarı'nda “KLGYO” koduyla işlem görmektedir.

<b>Merkez Adresi</b>	Zafer Mahallesi Tonguç Baba Caddesi No:96 Kat:3 Esenyurt/İSTANBUL
<b>Telefon No</b>	0 212 456 15 00
<b>Faks No</b>	0 212 428 09 94
<b>E-mail</b>	<a href="mailto:yi@kilergyo.com">yi@kilergyo.com</a> ; <a href="mailto:info@kilergyo.com">info@kilergyo.com</a>
<b>Web</b>	<a href="http://www.kilergyo.com">www.kilergyo.com</a>

### 5.1. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Kiler Holding A.Ş.	A	9.000.000,00	7,26
Kiler Holding A.Ş.	B	71.794.842,99	57,90
Nahit Kiler	B	141.721,36	0,11
Ümit Kiler	B	141.714,28	0,11
Vahit Kiler	B	141.714,28	0,11
Cihat Bilge Denge	B	7,09	0,00
Halka Açık Kısım	B	42.780.000,00	34,50
<b>Toplam</b>		<b>124.000.000,00</b>	<b>100,00</b>

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

### 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
Vahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Üyesi
Kiler Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Temsilen Yunus Nacar)
Sami Çoban	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Hüseyin Oflaz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

### 5.4 DENETİM KOMİTESİ

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

Adı Soyadı	Görevi
Sami Çoban	Denetim Komitesi Başkanı
Hüseyin Oflaz	Denetim Komitesi Üyesi

### 5.5 ÜST YÖNETİM KADROSU

Görevi	Adı Soyadı	Mesleği
Genel Müdür	Tarık Gürdil	İnşaat Mühendisi
Satış ve Pazarlama Direktörü	Yasemin Seher Çamlıbel	Mimar
Proje Koordinatörü	Murat Kısaalioğlu	Mimar
İş Geliştirme Müdürü	Doğan Tolga Özdemir	Harita Yüksek Mühendisi

## 6 EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER

Küresel ekonomi, ılımlı toparlanma yönündeki görünümünü sürdürmektedir. Ülkeler özelinde gelişen ekonomik şoklar ve gelişmeler küresel görünüm üzerinde belirleyici aktörler olmaya devam etmektedir. Gelişmiş ekonomilerdeki zayıf toparlanma ve 5 yıldır gelişmekte olan ekonomilerde devam eden büyümedeki düşüş, yapısal birtakım sıkıntıların da varlığını göstermektedir. Krizden bu yana süregelen düşük verimlilik artışı, bazı gelişmiş ekonomilerde yüksek kamu ve özel kesim borçları, finansal sektör kırılganlığı, düşük yatırım gibi krizin etkilerinin devam etmesi, nüfustaki dönüşüm, kriz sonrası kullanılan krediler ve yatırım artışları nedeniyle gelişmekte olan ekonomilerde devam eden düzenlemeler söz konusu sıkıntılardan bazılarıdır. Bu gelişmeler nedeniyle IMF'in Ekim ayı Ekonomik Görünüm Raporu'na göre dünya ekonomisinin 2015 yılında yüzde 3,1, 2016 yılında ise yüzde 3,6 büyüyeceği tahmin edilmektedir.

Gelişmiş ekonomilerde büyümenin 2015 ve 2016 yılları için ılımlı bir şekilde artması beklenmektedir. Avro Bölgesindeki güçlenme ve Japonya'da pozitif dönen büyüme rakamları, düşen petrol fiyatları, uyumlu para politikası uygulamaları, ülke paralarındaki değer kayıpları bu gelişmelerde etkili olmaktadır. Gelişmiş ekonomilerde işsizlik düşmekte ancak, verimlilik artışı da azalmaktadır. Düşük yatırımlar, nüfustaki olumsuz görünüm ve zayıf verimlilik artışı gibi etkenler, gelişmiş ekonomilerin 2016 yılı büyüme beklentilerini baskılayan etkenler arasındadır. Son dönemlerde petrol ve diğer emtia fiyatlarındaki düşüşler, özellikle petrol ithalatçısı gelişmiş ekonomilerin büyük çoğunluğunda talebi destekleyici bir faktör olmuştur. Ancak gelişmekte olan ekonomilerdeki zayıf görünüm nedeniyle azalan ihracat, gelişmiş ekonomilerin büyümesini negatif yönde etkilemektedir. Bu gelişmeler ışığında IMF, gelişmiş ekonomilerin 2015 yılında yüzde 2 ve 2016 yılında ise yüzde 2,2 büyüyeceğini öngörmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerde, bölgelere ve ekonomilere göre farklılık gösteren çok kutuplu bir yapı görülsede, beş yıldır azalan büyüme oranları nedeniyle genel olarak zayıf bir ekonomik görünüm hakimdir. Bu durum Çin'deki yavaşlama ve petrol ihracatçısı ülkelerde büyümenin azalması olmak üzere iki temel nedene dayanmaktadır. Bunun yanı sıra FED'in politika faiz oranlarındaki artışa bağlı olarak sermaye akımlarının yönünün tersine dönmesiyle birlikte dış finansman koşullarında sıkıntılar yaşanması beklenmektedir. Yine azalan emtia fiyatları ve Çin'deki yavaşlama nedeniyle daralan talep, emtia ihracatçısı Doğu Asya ülkeleri için büyümeyi baskılayan faktörler olarak görülmektedir. Tüm bu gelişmeler ışığında IMF, gelişmekte olan ekonomilerin 2015 yılında yüzde 4, 2016 yılında ise yüzde 4,5 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir. 2016 yılında Bölgedeki ekonomik koşulların normalleşmesi beklenmekte ve dolayısıyla büyümenin yeniden yükselişe geçeceği tahmin edilmektedir.

Kaynak: Kalkınma Bakanlığı

### 6.1 TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

#### **İnşaat Sektörü Ciro ve Üretim Endeksi**

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2015 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,1 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,2 oranında arttı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2015 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %0,7 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,3 oranında arttı.

#### **İnşaat sektörü güven endeksi**

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 83,91 iken, Şubat ayında 82,82 değerine düştü. İnşaat sektörü güven endeksindeki bu düşüş; "alınan kayıtlı siparişlerin

mevcut düzeyinin” mevsim normallerinin üzerinde olduğunu değerlendiren girişim yöneticisi sayısının azalmasından kaynaklandı. Gelecek üç aylık dönemde “toplam çalışan sayısında” artış bekleyen girişim yöneticisi sayısı ise arttı.

İnşaat sektöründe bir önceki aya göre; alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi endeksi %6 azalırken, toplam çalışan sayısı beklentisi endeksi %2,2 arttı.

### **Yapı ruhsatları ve kullanım izin belgeleri**

2015 yılında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %12,3, yüzölçümü %16,4, değeri %11,4, daire sayısı %15,5 oranında azaldı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Aralık ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 184,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 100,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 48,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 34,9 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 131,3 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 13,1 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 154,3 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 26,4 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 3,3 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 870 bin 515 dairenin 803 bin 507'si özel sektör, 52 bin 745'i devlet sektörü ve 14 bin 263'ü yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 36,9 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 17,1 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 7,4 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Muş ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 193 bin 744 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 62 bin 697 adet ile Ankara ve 39 bin 783 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Şırnak oldu.

2015 yılında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %12,0, yüzölçümü %6,6, değeri %0,3, daire sayısı %6,0 oranında azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Aralık ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 141,4 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 83,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 34,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 23,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 104,3 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 124,7 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 13,0 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 3,7 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 724 bin 331 dairenin 668 bin 444'ü özel sektör, 39 bin 103'ü devlet sektörü ve 16 bin 784'ü yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 25,0 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 15,6 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 8,4 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Bayburt ve Muş oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 146 bin 846 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 66 bin 288 adet ile Ankara ve 46 bin 509 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Muş ve Şırnak oldu.

### **Bina İnşaatı Maliyet Endeksi**

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ekim-Kasım-Aralık aylarını kapsayan 2015 yılı dördüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %0,3 azalırken, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %5,9 arttı.

BİME’de 2015 yılı dördüncü çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %0,9 artarken malzeme endeksi ise %0,7 azaldı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %8,1 ve malzeme endeksi %4,6 arttı.

### **Konut Satış İstatistikleri**

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında azalarak 84 556 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 15 526 konut satışı ile en yüksek paya (%18,4) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 9 012 konut satışı (%10,7) ile Ankara, 5 243 konut satışı (%6,2) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 6 konut ile Şırnak, 7 konut ile Ardahan ve 11 konut ile Hakkari oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %19,9 oranında azalış göstererek 26 584 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %31,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 685 konut satışı ve %21,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %47,8 ile Artvin oldu.

Türkiye genelinde konut satışları 2015 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,1 oranında azalarak 92.483 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 15.994 konut satışı ile en yüksek paya (%17,3) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 9.810 konut satışı (%10,6) ile Ankara, 5.251 konut satışı (%5,7) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 11 konut ile Hakkari, 16 konut ile Şırnak ve 19 konut ile Ardahan oldu.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %9,4 oranında artarak 57 972 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 9 841 konut satışı ve %17 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %63,4 oldu. Ankara 5 628 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 3 300 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 4 konut ile Ardahan oldu.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %5,5 artarak 40 077 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,4 oldu. İlk satışlarda İstanbul 7 036 konut satışı ile en yüksek paya (%17,6) sahip olurken, İstanbul’u 3 642 konut satışı ile Ankara ve 2 493 konut satışı ile Van izledi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %7,7 azalış göstererek 44\_479 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 8 490 konut satışı ve %19,1 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %54,7 oldu. Ankara 5 370 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 3 042 konut satışı ile İzmir izledi.

Kaynak: TÜİK

## **7 FAALİYETLERE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME**

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

Kiler GYO’nun temel amaç ve faaliyet konusu, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi SPK’nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve

konularda iştiğal etmektedir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esastır.

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

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

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

## **7.2 MEVCUT PORTFÖYÜN ÇEŞİTLİLİĞİ**

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

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

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

### **KABİLİYETİ**

Şirket portföyünün içerdiği projeler ve mülkler, Kiler GYO'nun yeni geliştirme fırsatlarını belirleyebilme ve daha da önemlisi bunları elde edebilme kabiliyetine işaret etmektedir. Özellikle deneyimli bir geliştirme ortağı arayan üçüncü taraf arsa sahiplerinin ilgisini çekmiş olan referans niteliğindeki İstanbul Sapphire projesinden ötürü, Şirket faaliyetleri Türkiye'deki emlak sektöründe iyi bilinmektedir. Türk emlak piyasasında mesken ve ticari gayrimenkullere dair Şirket bilgi düzeyi, yeni arsaların temini aşamasında sahip olunan fırsatları artırmaktadır. Zira Kiler Grubu mevcut piyasa koşullarında en olumlu düzeyde bulunan bu yatırım ve geliştirme fırsatlarından yararlanabilecek

esnekliğe sahiptir. Ayrıca Şirket'in, arsa sahipleri ile girilen gelir paylaşımı düzenlemelerini de kapsayan geliştirme yaklaşımı, sahip olduğu deneyimin ve geliştirme imkânlarının içerdiği faydaları, cazip arsalar karşılığında arsa sahiplerine sunabilmesine imkân sağlamaktadır. Proje geliştirme modeli ölçek ekonomisine imkân vermekte ve geliştirme risklerini azaltmaktadır.

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

## PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ

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

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





## PROJE GELİŞTİRME

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

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

## TASARIM

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

## PLANLAMA VE RUHSAT SÜRECİ

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

## FİNANSMAN

Şirket, gayrimenkul yatırım ve geliştirme projelerinin finansmanını dağıtılmamış karlar, kısa ve uzun vadeli banka kredileri ve proje finansmanı ve konut projelerinde konut birimlerinin ön satış ve satış gelirleri kombinasyonu ile sağlamaktadır. Kullanılmış 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 alışılacağı üzere şirket proje inşaatını finanse etmek için genellikle konut birimlerinin ön satışını gerçekleştirmekte ve bu ön satış sözleşmelerinden elde edilen fonları kullanmaktadır.

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

## **İNŞAAT PROJESİ YÖNETİMİ**

En iyi kullanım analizlerinin sonucunda proje konseptinin, içeriğinin ve ölçeklerinin belirlenmesi ve mimari projelerin ve programın ardından tasarım ve yapım süreci içerisindeki mimarlar, danışmanlar, mühendislik büroları, inşaat şirketleri, yapı denetim firmaları vb. arasındaki koordinasyonun sağlanması ve projelerin zamanında, bütçesinde ve arzulan kalitede tamamlanmasının yönetimidir. Yapım ve inşaat işleri, ihaleler sonucunda tercih edilen müteahhitler yada proje yönetim firmalarından alınan hizmetler aracılığı ile yürütülmekte ve yönetilmektedir.

## **KİRALAMA VE SATIŞ**

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

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

## **SATIŞ SONRASI HİZMETLER**

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

## **GAYRİMENKUL YÖNETİM HİZMETLERİ**

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

## **PORTFÖY YÖNETİMİ**

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

## 8 KİLER GYO A.Ş. PORTFÖY BİLGİLERİ

<input type="checkbox"/> Tamamlanan Projeler	<input type="checkbox"/> Devam Eden Projeler	<input type="checkbox"/> Planlanan Projeler	<input type="checkbox"/> İştirakler
<input type="checkbox"/> İstanbul Sapphire	<input type="checkbox"/> Zonguldak AVM	<input type="checkbox"/> İzmir Seferihisar Turistik Tesisi	<input type="checkbox"/> Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. (Kütahya Sera AVM)
<input type="checkbox"/> Çınarevler	<input type="checkbox"/> Referans Bakırköy	<input type="checkbox"/> Beylikdüzü Konut Projesi	<input type="checkbox"/> Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.
<input type="checkbox"/> Esenyurt Lojistik Merkezi	<input type="checkbox"/> Referans Güneşli Projesi		
<input type="checkbox"/> Ankara Dışkapı Mağaza	<input type="checkbox"/> Beylikdüzü Kavaklı Arsası Projesi		
	<input type="checkbox"/> Referans Kartal Towers		
	<input type="checkbox"/> Referans Kartal Panorada		
	<input type="checkbox"/> Referans Bahçeşehir		
	<input type="checkbox"/> Referans Kartal Kordonboyu		
	<input type="checkbox"/> Yakuplu 481-484-485-69 Parsel Konut Projesi		
	<input type="checkbox"/> Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi		

### İSTANBUL SAPPHIRE RESIDENCE VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

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

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

### BEYLİKDÜZÜ ÇINAREVLER

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

### ESENYURT LOJİSTİK MERKEZİ

Ambarlı limanı ve şehir merkezine yakın bir konumda olup, depolama, sanayi ve ticaretin geliştiği bölgede konumlanmıştır. D-100 karayoluna 800 m., Ambarlı limanına 5,2 km. ve Atatürk havalimanına 10 km. mesafede yer almaktadır. Lojistik merkez ve ofis binası ve 19 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İdari bina Zemin+6 kattan oluşmaktadır. Lojistik bina ise Zemin+2 kattan oluşmaktadır. Lojistik binanın doluluk oranı 2015 yılı ikinci çeyrek itibariyle %100'dür. Ofis binasının tamamı ve Lojistik binanın 1 katı 2009 yılında satılmıştır.

#### **ANKARA DIŞKAPI MAĞAZA**

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

#### **ZONGULDAK ALIŞVERİŞ MERKEZİ**

Genel olarak konut yerleşimlerinin yer aldığı bölgede, şehir merkezinde ve mevcut ticaret aksının devamında yeni bir çekim merkezi oluşturacak konumda yer almaktadır. Toplam 6.268m<sup>2</sup> arsa üzerinde, 46.500 m<sup>2</sup> kapalı alan için düzenlenmiş 12.04.2010 tarihli onaylı mimari projesine göre; proje kapsamında 17.500m<sup>2</sup> kiralanabilir alanlı AVM ile 6.850 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip 86 üniteden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. İnşaat tamamlandığında bölgedeki 2. AVM olma özelliğini taşıyacaktır. 69 adet mağaza, 4 anchor, 8 sinema salonu, 1 teknomarket, 1 süpermarket, 13 kafeterya&-restoran ile kapalı çocuk eğlence merkezinin yer alması planlanan proje, artık ihtiyaca cevap vermeyen mevcut ticari dokudan farklı olarak, modern yaşamın imkânlarını sunan konforlu alışveriş ayrıcalığını şehir merkezine getirecektir. 2013 yılında inşasına başlanan projenin 2016 yılı ikinci çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

#### **REFERANS BAKIRKÖY PROJESİ**

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Biskon Yapı A.Ş. arasında 04.05.2012 tarihinde, Biskon Yapı'nın Halk GYO ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği % 49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın % 90'ı karşılığında, söz konusu gayrimenkul projesinin finansman,

konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi imzalanmıştır.

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

#### **REFERANS GÜNEŞLİ PROJESİ**

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

Proje, gerçekleştirilen tüm yatırımlar ve Metro'nun hizmete girmesiyle birlikte İstanbul'un en hızlı değer kazanan bölgelerinden biri olan Güneşli – Bağcılar hattında 9.234 m<sup>2</sup> büyüklüğünde arsa üzerinde yükselmektedir. Estetik tasarımı ve merkezi lokasyonu itibariyle öne çıkan Referans Güneşli'de 2 blok üzerinde 161 konut ve 32 dükkan yer almaktadır. Projede satılabilir konut alanı 24.707 m<sup>2</sup> iken, satılabilir ticaret alanı ise 7.700 m<sup>2</sup>'dir.

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

#### **BEYLİKDÜZÜ KAVAKLI ARSASI PROJESİ**

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 242DNIID pafta, 344 ada, 1 parselde kayıtlı 736,39m2 arsa, yapılaşma şartları ve geliştirilebilir proje konsepti açısından mevcut değerinden daha fazla kıymet kazanacağı öngörüsü ile, çevre arsaları da kapsayacak şekilde büyük bir alanda proje geliştirme aşamasında olan Batıbeyler Yapı San Tic Ltd. Şti. firmasına %44 hisse ile kat karşılığı olarak verilmiş olup 18.04.2014 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Proje

ile ilgili Batıbeyler Yapı San.Tic.Ltd.Şti. tarafından imar plan düzenleme çalışmalarına devam edilmektedir.

#### **REFERANS KARTAL TOWERS PROJESİ**

Referans Kartal Towers, İller Bankası tarafından gelir paylaşımı usulü ile ihale edilmiş olan İstanbul-Kartal ilçesi 2505 ada 70 parselde bulunan 13.170 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmekte ve konut ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.

Proje geliştirme çalışmaları tamamlanan ve inşai faaliyetlere başlanan projenin ruhsatı 06.03.2015 tarihinde alınmıştır. Deniz manzarası olgusu ön planda tutulmuş olan projede, 34 ve 25 katlı iki yüksek blok ile yatay konseptte tasarlanmış 5 katlı bir blok üzerinde 451 adet konut ve 6 adet ticari ünitenin yer alması planlanmaktadır. Ticari üniteler ana yol cepheci konumlandırılmış olup, sosyal tesis blokların altında oluşturulan podiumda açık havuz -kapalı havuz ilişkisi sağlanacak şekilde tasarlanmıştır. Satış için ön talepler toplanmaya başlanmış olup, projenin 2017 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

#### **REFERANS KARTAL PANORADA PROJESİ**

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

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

#### **REFERANS BAHÇEŞEHİR PROJESİ**

Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş.'nin düzenlediği İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesi'nde yer alan 25.920,50 m2 büyüklüğündeki 558 Ada, 8 Parsel üzerine "Kiptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşi" ihalesi ile ilgili olarak, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan proje kapsamında Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ile Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. arasında 08.06.2015 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İşi" sözleşmesi imzalanmıştır.

Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi tarafından gerçekleştirilecek olan konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin geliştirme ve tasarım süreçlerine devam edilmektedir.

#### **REFERANS KARTAL KORDONBOYU PROJESİ**

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

#### **YAKUPLU 481-484-485-69 PARSELLER KONUT PROJESİ**

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 481 ada 1 parsel, 484 ada 1 parsel, 485 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsalar ile komşu olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 0 ada 69 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında "Düzenleme Şeklinde, Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır.

İlgili gayrimenkuller üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Projenin gerçekleştirilme süresi sözleşmeye konu taşınmazların net

imar parseli halini alarak tapu işlemlerinin tamamlanmasından itibaren en geç 48 ay olarak belirlenmiştir.

### **YAKUPLU 482-88 PARSELLER KONUT PROJESİ**

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 482 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsa ile bu arsanın komşu parseli olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 88 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" imzalanmıştır. İlgili gayrimenkuller üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Projenin gerçekleştirilme süresi sözleşmenin imzasını takiben 40 ay olarak belirlenmiştir.

### **İZMİR SEFERİHİSAR TURİSTİK TESİSİ**

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.

Kiler GYO portföyünün sadece niceliksel değil niteliksel olarak da zenginliğine gösterge olan bu projemiz, Cittaslow prensiplerine uyan Seferihisar ve çevresinde antik çağlardan beri sağlık ve dinlenme amacına hizmet eden zengin termal suların kullanılacağı turistik tesis olarak geliştirilmektedir. Proje alanı denize sıfır konumda olup, sahil şeridi ve deniz ile 400 m. cephesi bulunmaktadır. Bölge İzmir-Seferihisar-Doğanbey adı altında Turizm Bakanlığı'nca Termal Turizm Merkezi ilan edilmiştir. Arsa vasıflı gayrimenkul, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı köyünde yer almakta olup tamamı Şirket'e aittir. Proje 36.000 m2 inşaat alanına sahip 400 odalı turistik tesis şeklinde planlanmaktadır. Proje yatırım ve geliştirme çalışmaları devam etmektedir. 2016 yılı içerisinde proje çalışmalarının başlaması planlanmıştır.

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

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

### **REFERANS BAŞAKŞEHİR PROJESİ**

Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. aktifinde kayıtlı İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, İkitelli Mahallesi 1266 Ada , 1 Parsel kayıtlarında kain 5.447,56 m arsanın üzerinde hali hazırda yapılı bulunan betonarme+çelik konstrüksiyon çatılı tek katlı binanın yıkılarak yerine konut-ticari alan inşaatları yapılması projesi kapsamında 24.05.2012 tarihinde düzenlenen Kat Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi 29.06.2015 tarihinde taraflarca feshedilmiştir.

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

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

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

## 9 PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER

Kiralanan Gayrimenkul	Kullanım Amacı	Kiraya Verilen	Kira Süresi	Yıllık Kira
Ankara Dış Kapı Mağaza	Mağaza	Kiler Ankara Mağ. San. Tic. A.Ş.	5 Yıl	85.050 TL+%4,00Aylık Ciro
Esenyurt Lojistik Merkezi	Lojistik Depo	Kiler Alışveriş Hizm.Gıda San.ve Tic.A.Ş.	5 Yıl	1.791.696 USD
Esenyurt Lojistik Merkezi	Lojistik Depo	Muhtelif	5 Yıl	659.905 USD
İstanbul Sapphire Avm	Mağaza	Muhtelif	5 Yıl (ortalama)	3.660.000 EUR (Ortalama)
Kütahya Sera AVM	Mağaza	Muhtelif	5 Yıl	6.692.368 USD (Ortalama)

## 10 HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

01 Ocak 2015–31 Aralık 2015 tarihleri arası hisse senedi performansı



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

## 11 PORTFÖYÜMÜZ

Varlıklar	Yer ve Özellikler	Ekspertiz Değeri-TL	
<b>Gayrimenkul Projeleri Toplam Değer</b>		<b>1.155.764.500</b>	
<b>Gayrimenkul Projeleri</b>	İstanbul Sapphire Konut ve AVM Projesi	Toplam 11.602 m <sup>2</sup> arsa üzerinde 165.139 m <sup>2</sup> inşaat alanı Kiler GYO payları; Konut %70, AVM %70, Seyir Terası %70 Portföyden 30.06.2015 itibarıyla 96 bağımsız bölüm satış işlemi gerçekleşmiştir. Kiler GYO hissesi olan 52 adet satılacak bağımsız bölüm bulunmaktadır. AVM de 22.756,50 m <sup>2</sup> toplam kiralanabilir alan, Kiler Gyo Payı: %70	772.131.000
	Zonguldak AVM ve Ofis Projesi	Zonguldak ili Mithatpaşa Mahallesinde 92 Ada 56 Parsel'de toplam 6.349,53 m <sup>2</sup> alana sahip arsa nitelikli gayrimenkul üzerinde geliştirilen AVM ve Konut Projesi Kiler GYO'nun hissesi % 50	47.498.500
	Beylikdüzü Kavaklı Konut ve İşyeri Projesi	İstanbul Beylikdüzü Kavaklı 344 ada 1 parsel Arsa vasfında Toplam alanı 736,39 m <sup>2</sup> Tamamı Kiler GYO'ya ait 18/04/2014 tarihinde Batı Beyler Yapı San Ltd.Şti. ile Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır.	1.445.000
	Referans Güneşli	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, 245DS2C Pafta 2339 Ada 13 Parsel no'lu,9.234,52m <sup>2</sup> yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün arsa karşılığı hasılat paylaşım işi	15.537.000
	Referans Kartal Towers Projesi	İller Bankası A.Ş'nin düzenlediği İstanbul İli, Kartal İlçesi 13.170 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki parselin "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhalesi" ile ilgili olarak Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi ile İller Bankası A.Ş. arasında 13.06.2014 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" sözleşmesi kapsamında geliştirilen proje.( Kiler GYO hissesi % 99)	31.042.000
	Referans Kartal Panorama Projesi	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 Parsel no'lu arsa nitelikli gayrimenkullerin tamamı Kiler GYO mülkiyetinde ve 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkuller üzerinde geliştirilen proje	83.570.000
	Referans Kartal Kordonboyu Projesi	İstanbul İli, Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi'nde 186 pafta 568 ada 21 parselde bulunan 3.028,37 m <sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Holding A.Ş.'nin mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	8.880.000
	Referans Bahçeşehir Projesi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesinde yer alan 25.920,50 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki 558 Ada, 8 Parsel gayrimenkul üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	83.658.000
	Yakuplu 481-484-485-69 Parseller Konut Projesi	İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 481-484-485 parsellerde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsalar ile 69 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında "Düzenleme Şeklinde, Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	50.664.000
	Yakuplu 482-88 Parseller Konut Projesi	İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 482 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsa ile 88 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" ile geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	61.339.000
<b>Binalar Toplam Değer</b>		<b>143.295.000</b>	
<b>Binalar</b>	Esenyurt Lojistik Merkezi	İstanbul Esenyurt Haramidere'de 1,2,3,4,5,6,7 ve 16 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde toplam 44.448,79 m <sup>2</sup> kiralanabilir alan Doluluk Oranı %100	136.705.000
	Ankara Altındağ Mağaza	Ankara İli Altındağ İlçesi Fehmiyağcılar Mahallesi 4275 Ada 1 Parsel1,2,3,4,5,134,135 nolu bağımsız bölüm Toplam 3.093 m <sup>2</sup> Mağaza, ofis ve depo	6.590.000

<b>Arsalar ve Araziler Toplam Değer</b>			<b>45.331.000</b>
<b>Arsalar ve Araziler</b>	Beylikdüzü Yakuplu Arsa	İstanbul Beylikdüzü Yakuplu'da, G21A04A2D Pafta 483 parselde bulunan tarla vasfında Toplam alanı 5.713,27 m <sup>2</sup> Tamamı Kiler GYO'ya ait	8.147.000
	İzmir Seferihisar Turizm Tesis Arsası	İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Köyü, Galinos Mevkii 1 Pafta, 1356 parselde Arsa vasfında Toplam 49.949 m <sup>2</sup> Tamamı Kiler GYO'ya ait	19.480.000
	Beylikdüzü E5 Yanı Konut Arsası	Arsa vasfında 183 ada 1 parsel ve 184 ada 1 parsel nolu arsalar; 2.093 m2 yüzölçümüne sahip 183 ada 1 parsel arsa 138/200 hisse oranında Kiler GYO'ya ait, 4.278,40 m2 yüzölçümüne sahip 184 ada 1 parsel arsa 119/200 hisse oranında Kiler GYO'ya ait.	17.704.000
<b>İştirakler Toplam Değeri</b>			<b>77.221.610</b>
<b>İştirakler</b>	Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Kütahya Sera AVM, Şeker Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş. aktifinde yer almakta olup, Kiler Gyo A.Ş.'nin %50 iştiraki bulunmaktadır. Brüt inşaat alanı 196.953 m2, Brüt kiralanabilir alan 37.501 m2'dir.	77.219.110
	Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	İstanbul Sapphire Alışveriş Merkezinin işletilmesi amacıyla kurulmuş olup, Kiler Gyo A.Ş.'nin %2,5 iştiraki bulunmaktadır.	2.500
<b>Portföy Toplamı</b>			<b>1.421.612.110</b>

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

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	SAPPHIRE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE RESIDENCE	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Kâğıthane İlçesi, Emniyet Evleri Mahallesi, Sapphire AVM ve Rezidans, 4. Lev ent-Şişli İstanbul	
Pafta	304	
Ada	1947	
Parsel	91	
Yüzölçümü	11.602,48 m2 arsa alanı, 165.139 kapalı alan	
Gayrimenkulün Kullanımı	Rezidans ve Alışveriş Merkezi	
İmar Durumu	İstanbul Kâğıthane Belediyesi'nin hazırlamış olduğu ve rapor ekinde sunulan 28124617-1883807-15/6691 Nolu yazında belirtildiği üzere rapor konu gayrimenkuller 31.12.2007 tadili 22.01.2010 tarih onanlı 1/1000 ölçekli Kâğıthane 3. etap uygulama imar planında kısmen yol kısmen "C" sembolü alanda kalmaktadır. "C" sembolüyle gösterilen alan 08.09.1995 onaylı 1/1000 ölçekli Büyükdere Caddesi güzergahı uygulama imar planı şartları geçerli olup konu gayrimenkuller E:2.50 h:serbest TAKS: 0.25-0.35 lejantlı ticaret sahasında kalmaktadır.	
Rapor Tarihi	08.01.2016	
Rapor Kapsamı	11.602,48 m2 yüzölçümlü, "Kâğıt Bina" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde yer alan 203 adet bağımsız bölüm	
31.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	801.567.000	285.917.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	ZONGULDAK AVM VE KONUT PROJESİ	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 92 Ada, 56 No'lu Parsel -Merkez / Zonguldak	
Pafta		
Ada	92	
Parsel	56	
Yüzölçümü	6.349,53 m2	
Gayrimenkulün Kullanımı	AVM ve Konut Projesi	
İmar Durumu	94 ada 56 parsel 08.06.2007 tarih 12/102 sayılı Zonguldak Belediyesi Meclisi tarafından onaylanmış "1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup ticaret alanı imarlıdır. Parsel E:5,00, hmax:49,50m yapılaşma koşulludur.	
Rapor Tarihi	08.01.2016	
Rapor Kapsamı	Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 92 Ada, 56 Parsel no'lu, 6.349,53m2 yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki ½ hissesi.	
31.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	47.498.500	16.942.500

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İSTANBUL İLİ - ESENYURT İLÇESİ 347 ADA 10 PARSEL B.A.K. İŞYERİ VE ARSASI		
Gayrimenkulün Açık Adresi	Zafer Mahallesi Tonguç Baba Caddesi No:96 Haramidere / Esenyurt		
Pafta			
Ada	347		
Parsel	10		
Yüzölçümü	44.448,79 m2 arsa alanı, 41.348,58 m2 kapalı alan.		
Gayrimenkulün Kullanım	B.A.K. İşyeri ve Arsası		
İmar Durumu	Değerlemeye konu 347 Ada 10 Parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.11.2010 tarih ve 2575 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt 4. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda kalmaktadır. Bu planda parselin emsali E=1.50'dir. Bölgede 12.07.2013 tarih ve 1525 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile 4. Etap 1/1000 Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Bu planda söz konusu parsel Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda yer almakta olup E=1.50 ve hmax=13.50'dir.		
Rapor Tarihi	08.01.2016		
Rapor Kapsamı	Bağımsız Bölüm	Alanı	Kat Niteliği
	1	974	2. Bodrum Kat
	2	17.640,38	2. Bodrum Kat
	3	86,24	2. Bodrum Kat
	4	86,24	2. Bodrum Kat
	5	86,24	2. Bodrum Kat
	6	86,24	2. Bodrum Kat
	7	86,24	2. Bodrum Kat
	16	22.303	Zemin+ Zemin Ara Kat
31.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL		USD
	136.705.000		48.675.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	ANKARA İLİ ALTINDAĞ İLÇESİ 4275 ADA 1 PARSEL KİLER DİŞKAPI MAĞAZASI		
Gayrimenkulün Açık Adresi	Fehmi Yağcılar Mahallesi, Açıkl Sokak, No:31, Altındağ / ANKARA		
Pafta			
Ada	4275		
Parsel	1		
Yüzölçümü	3.093 m2 arsa alanı, 4.886.26 m2 kapalı alan		
Gayrimenkulün Kullanım	Betonarme İşyeri ve Arsası		
İmar Durumu	4275 ada 1 parsel "Belediye ve Sağlık Tesisi Ticaret ve Sosyo Kültürel Tesis Alanı" olup; hmax:5 kat, saçak seviyesi:15.50m'dir. Parselin ön, yan, arka bahçe çekme mesafeleri: 5,00 m'dir.		
Rapor Tarihi	08.01.2016		
Rapor Kapsamı	4275 ada 1 parsel "Belediye ve Sağlık Tesisi Ticaret ve Sosyo Kültürel Tesis Alanı" olup; hmax:5 kat, saçak seviyesi:15.50m'dir. Parselin ön, yan, arka bahçe çekme mesafeleri: 5,00 m'dir.		
31.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL		USD
	6.590.000		2.350.633

Değerleme Konu Gayrimenkul	BEYLİKDÜZÜ YAKUPLU 5 ADET ARSA				
Gayrimenkulün Açık Adresi	481 Ada-1 Parsel, 482-1 Parsel, 483 Ada-1 Parsel, 484 Ada-1 Parsel, 485 Ada-1 Parsel Yakuplu / Beylikdüzü / İSTANBUL				
Pafta					
Ada	481,482,483,484,485				
Parsel	1,1,1,1,1				
Yüzölçümü	53.065,91 m2				
Gayrimenkulün Kullanımı	Tarla				
İmar Durumu	<p>481 Ada 1 Parsel: 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında Konut Alanında kalmaktadır. Yapılanma koşulları E=1.60,Hmax=15.50'dir. 482 Ada 1 Parsel: 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında Konut Alanında kalmaktadır. Yapılanma koşulları E=1.60 Hmax=15.50 olarak planlanmıştır.</p> <p>483 Ada 1 Parsel: 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında Konut Alanı, Park Alanı ve İmar Yolunda kalmaktadır. Konut alanında kalan kısmın yapılanma şartları E=1.60, Hmax=15.50'dir. 484 Ada 1 Parsel: 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanında kalmakta iken söz konusu parselin de yer aldığı bölgede 16.07.2010 tarihinde Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında Sağlık Tesis Alanı olarak planlanmıştır. 485 Ada 1 Parsel: 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanı, Dini Tesis Alanı, Spor Tesis Alanı, Park Alanı ve Konut Alanında kalmakta iken, söz konusu parselin de yer aldığı bölgede 16.07.2010 tarihinde Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında bu parselin bir kısmı Sağlık Tesis Alanı, bir kısmı Park Alanı, bir kısmı Dini Tesis Alanı ve bir kısmı da Konut Alanı olarak planlanmıştır. Konut Alanının yapılaşma koşulları E=1.60, Hmax=15.50'dir.</p>				
Rapor Tarihi	08.01.2016				
Rapor Kapsamı	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü, Çukurbosna Mevki, 481 Ada, 1 parsel; Bitlitepe Mevki, 2 pafta, 482 ada, 1 parsel; Bitlitepe Mevki, 2 pafta, 483 ada, 1 parsel; Çukurbosna Yolu Mevki, G21A04A2D pafta, 484 ada, 1 parsel ve Çukurbosna Yolu Mevki, 485 ada, 1 parsel olarak belirlenen, tamamı "Tarla" niteliğindeki gayrimenkuller.				
İli	Istanbul	Istanbul	Istanbul	Istanbul	Istanbul
İlçesi	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü
Mahallesi	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu
Mevki	Çukurbosna Yolu	Bitlitepe	Bitlitepe	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 GYO A.Ş./TAM	Kiler GYO A.Ş./TAM	Kiler GYO A.Ş./TAM	Kiler GYO A.Ş./TAM	Kiler GYO A.Ş./TAM
31.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL			USD	
	73.555.000			26.237.000	

Değerleme Konu Gayrimenkul	İZMİR SEFERİHSAR ARSA		
Gayrimenkulün Açık Adresi	Seferihisar İlçesi, Payamlı Mahallesi, Galinos Mevki, Seferihisar / İZMİR		
Pafta	1		
Ada			
Parsel	1356		
Yüzölçümü	49.949 m2		
Gayrimenkulün Kullanımı	Arsa		
İmar Durumu	<p>27.05.2014 tarihinde onaylanan plana göre taşınmaz E: 0,45, Hmaks: 5 kat yapılaşma koşulları ile "Turizm Tesis Alanı (TTA)" nda kaldığı öğrenilmiştir. İmar uygulaması görmeden (kamuya ait yol terk ve yoldan ihdas) yapılmadan ruhsat ve inceleme hükmü bulunmaktadır. Bu alanlarda "turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelikte belirtilen otel, tatil köyü, motel, pansiyon, kamping ve konaklama tesisleri ile termal kür tesisleri yapılabılır. Ancak, turizm tesis alanlarında dev remülk yapılamaz. Minimum parsel büyüklüğü 7.000 m², yapı yüksekliği hmaks:5 kat, 17,50 Metredir.</p>		
Rapor Tarihi	08.01.2016		
Rapor Kapsamı	İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Mahallesi, Galinos Mevki, 1 Pafta, 1356 Parsel no'lu, 49.949 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkul.		
31.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL		EUR
	19.480.000		6.305.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	BEYLİKDÜZÜ D-100 KENARI 2 ADET ARSA	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, Ada Çiftliği Mevkii, 184 Ada 1 No'lu ve 183 Ada 1 No'lu Parseller	
	Beylikdüzü / İSTANBUL	
Pafta	F21	
Ada	183,184	
Parsel	1,1	
Yüzölçümü	183 Ada 1 Parsel: 2.093,00 m2 184 Ada 1 Parsel 4.278,40 m2	
Gayrimenkulün Kullanımı	Arsa	
İmar Durumu	183 Ada 1 Parsel: 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda 183 Ada 1 Parsel'in bir kısmı, yapılaşma koşulları E:2,00 ve Hmax: 27,50 metre olmak üzere "Konut Alanı", bir kısmı "İmar Yolu" olarak planlanmıştır. Beylikdüzü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde görevinin paftası üzerinde yaptığı ölçüme göre 183 ada 1 parselin "İmar Yolu" olarak belirlenen alanı ~200 m2, "Konut Alanı" olarak belirlenen kısmı ~1.893 m2'dir. 184 Ada 1 Parsel; Kısmen E:2,00 hmax:27,50 yapılaşma koşullarında konut alanında, kısmen Belediye Hizmet Alanında* (BHA) kalmaktadır. Beylikdüzü Belediyesi'nde görevli personelin, dijital ortamda imar planı üzerinde yapmış olduğu ölçüme göre parselin Konut Alanında kalan kısmı yaklaşık 2.365m2, Belediye Hizmet Alanı'nda kalan kısmı yaklaşık 1.913 m2 dir.	
Rapor Tarihi	08.01.2016	
Rapor Kapsamı	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, Ada Çiftliği Mevkii, 183 Ada 1 Parsel ve 184 Ada 1 Parselde kayıtlı "arsa" nitelikli gayrimenkullerin Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait hisseleri.	
İli	İstanbul	
İlçesi	Beylikdüzü	
Köyü	Kavaklı	
Mevkii	Ada Çiftliği	
Pafta No	F21	F21
Ada No	183	184
Parsel No	1	1
Niteliği	Arsa	Arsa
Arsa Yüzölçümü (m2)	2.093,00	4.278,40
Maliği / Hissesi	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (119/200)	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (119/200)
	Bizimkent Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (11/40)	Bizimkent Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (11/40)
	Beytaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (13/100)	Beytaş Turizm Eğitim Sağlık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (7/200)
		Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (19/200)
31.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL 17.704.000	USD 6.315.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	BEYLİKDÜZÜ KAVAKLI 1 ADET ARSA	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Kavaklı Mahallesi, Sokullu Caddesi, 242DNIID pafta, 344 Ada, 1 No'lu parsel, Beylikdüzü / İSTANBUL	
Pafta	242DNIID	
Ada	344	
Parsel	1	
Yüzölçümü	736,39 m2	
Gayrimenkulün Kullanımı	Arsa	
İmar Durumu	Konu gayrimenkul 21.01.2007 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, "Beylikdüzü Uygulama İmar Planı"nda Konut alanı olarak planlanmış olup arazi toplulaştırma ve 18. Madde uygulama alanında kalmaktadır. Ancak değerlendirme konusu parselin yer aldığı bölgede plan ve proje müdürlüğü tarafından plan notu tadilatı hazırlanmış, 02.07.2012 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır. Onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama Plan Notu Değişikliğinde E:1,60 hmax:15,50 konut alanı olarak planlanmış olup arazi toplulaştırma ve 18. Madde uygulama alanında kalmaktadır. Ancak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 17.12.2012 tarihinde onaylanan plan notu tadilatı gereği, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 20.02.2013 tarih ve 336 sayılı yazısına istinaden 18.Madde sınırı dışına çıkarılmıştır.	
Rapor Tarihi	08.01.2016	
Rapor Kapsamı	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Köyü, Çukurbosna Mevkii, 242DNIID Pafta 344 Ada 1 Parsel no'lu, 736,39 m2 yüzölçümlü, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait "Arsa" nitelikli gayrimenkul.	
31.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL 1.445.000	USD 515.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	REFERANS GÜNEŞLİ PROJESİ	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Kırsız Mahallesi, 245DS2C pafta, 2339 Ada, 13 No'lu parsel, Bağcılar / İSTANBUL	
Pafta	2339	
Ada	13	
Parsel	1	
Yüzölçümü	9.234,52 m2	
Gayrimenkulün Kullanımı	Gayrimenkul Projesi	
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmaz Bağcılar Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bağcılar Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 04.11.2015 tarihli yazılı imar durum belgesine göre, 15.09.2008 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, "Bağcılar Uygulama İmar Planı" kapsamında, "Tali İş Merkezi" lejandında kalmaktadır.	
Rapor Tarihi	08.01.2016	
Rapor Kapsamı	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kırsız Köyü, 245DS2C Pafta 2339 Ada 13 Parsel no'lu,9.234,52m2 yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkul üzerinde geliştirilen proje	
31.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	15.537.000	5.530.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	REFERANS KARTAL TOWERS PROJESİ	
Gayrimenkulün Açık Adresi	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi Ada Çiftliği Mevki 2505 Ada 70 Parsel	
Pafta		
Ada	2505	
Parsel	70	
Yüzölçümü	13.170 m2 Arsa	
Gayrimenkulün Kullanımı	Gayrimenkul Projesi	
İmar Durumu	70 No'lu parsel Konut + Ticaret alanında kalmaktadır. Yapılanma şartları raporun 5.3 başlığı altında detaylıca belirtilmiştir. Parşele komşu olan 71 parşele ise ilköğretim tesis alanında kalmaktadır. Bu parşelin terki olmadan uygulama yapılamamaktadır.	
Rapor Tarihi	09.04.2015	
Rapor Kapsamı	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2505 Ada 70 Parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi.	
09.04.2015 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	31.042.000	11.996.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	REFERANS KARTAL KORDONBOYU PROJESİ	
Gayrimenkulün Açık Adresi	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 568 Ada 21 Parsel	
Pafta		
Ada	568	
Parsel	21	
Yüzölçümü	3.028,37 m2 Arsa	
Gayrimenkulün Kullanımı	Gayrimenkul Projesi	
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmaz 19.04.2013 Tasdik tarihli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, E:2,50 TAKS: 0,20 – 0,40, Hmaks: İBB tarafından alınacak silüet kararına göre belirlenecektir, yapılaşma koşullarına göre Konut + Ticaret alanında kalmaktadır.	
Rapor Tarihi	03.11.2015	
Rapor Kapsamı	İstanbul İli, Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi'nde 186 pafta 568 ada 21 parşelde bulunan 3.028,37 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Holding A.Ş.'nin mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	
03.11.2015 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	8.880.000	3.046.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	REFERANS KARTAL PANORADA PROJESİ	
Gayrimenkulün Açık Adresi	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 19, 48, 82, 84, 85, 87 Numaralı Parseller	
Pafta		
Ada	2795	
Parsel	19, 48, 82, 84, 85, 87	
Yüzölçümü	18.774 m2 Arsa	
Gayrimenkulün Kullanım	Gayrimenkul Projesi	
İmar Durumu	2795 Ada 82 Parsel: Konut+Ticaret Bölgesinde kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 6.313 m <sup>2</sup> iken kesintiler neticesinde net parcel alanı 5.849 m <sup>2</sup> 'ye düşmüştür. Konu parcel Blok 6 Kat TAKS:0,65-0,20 EMSAL:1,75 olup, plan notlarının A.39 maddesine göre 5000 m <sup>2</sup> 'den büyük parsellerde emsal değerine 0,50 emsal hakkı ilave edilecektir. 2795 Ada 84 Parsel: Konut+Ticaret Bölgesinde kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 2.940 m <sup>2</sup> iken kesintiler neticesinde net parcel alanı 372 m <sup>2</sup> ve 1.211 m <sup>2</sup> olmak üzere iki parçaya ayrılmış ve toplam 1.583 m <sup>2</sup> 'ye düşmüştür. Parselin geri kalanı ise yol ve park alanına ayrılmıştır. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan görüşmelerde, plan tadilatıyla iki ayrı parçaya ayrılmış olan parselin birleştirilme imkanının söz konusu olabileceği belirtilmiştir. 2795 Ada 85 Parsel: Konut+Ticaret v e Dini Tesis alanında kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 5.043 m <sup>2</sup> iken, kesintiler neticesinde net parcel alanının 1.838 m <sup>2</sup> 'si dini tesis alanına, 2.373 m <sup>2</sup> 'si ise Konut+Ticaret alanına ayrılmıştır. Dini tesis alanı v e yol düzenleme ortaklık payı kapsamında düzenlenmektedir. Konu parcel Blok 6 Kat, KAKS:0,20-0,75 EMSAL:1,75 olup, plan notlarının A.39 maddesine göre 5.000 m <sup>2</sup> 'den büyük parsellerde emsal değerine 0,50 emsal hakkı ilave edilecektir. 2795 Ada 87 Parsel: Konut+Ticaret alanında kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 2.615 m <sup>2</sup> iken yola terkler neticesinde net parcel alanı 2.528 m <sup>2</sup> 'ye düşmüştür. Konu parcel Blok 6 Kat, KAKS:0,20-0,65 EMSAL:1,75' dir. 2795 Ada 19 Parsel: Konut alanında kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 1.253 m <sup>2</sup> iken kesintiler neticesinde net parcel alanı 713 m <sup>2</sup> 'ye düşmüştür. Konu parcel Ayrık 5 Kat, KAKS:0,20-0,40 EMSAL:1,75' dir. 2795 Ada 48 Parsel: Ksmen konut alanında kısmen de yolda kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 610 m <sup>2</sup> iken yola terkler neticesinde net parcel alanı 584 m <sup>2</sup> 'ye düşmüştür. Konu parcel Ayrık 5 Kat, KAKS:0,20-0,40 EMSAL:1,75' dir.	
Rapor Tarihi	08.01.2016	
Rapor Kapsamı	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 Parsel no'lu arsa nitelikli gayrimenkullerin tamamı Kiler GYO mülkiyetinde ve 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkuller üzerinde geliştirilen proje	
31.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	83.570.000	29.810.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	REFERANS BAHÇEŞEHİR PROJESİ	
Gayrimenkulün Açık Adresi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 558 Ada 8 Parsel	
Pafta		
Ada	558	
Parsel	8	
Yüzölçümü	25.920,50 m2 Arsa	
Gayrimenkulün Kullanım	Gayrimenkul Projesi	
İmar Durumu	558 ada 8 parsel 31.07.2013 tasdik tarihli Gölet Alanı ile Pazar Alanına ait Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" olup; Emsal: 2,00, Hmax: 60 m.'dir.	
Rapor Tarihi	21.05.2015	
Rapor Kapsamı	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesinde yer alan 25.920,50 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki 558 Ada, 8 Parsel gayrimenkul üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	
21.05.2015 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	83.658.000	31.090.000

<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>	<b>YAKUPLU 482-88 PARSELLER KONUT PROJESİ</b>	
Gayrimenkulün Açık Adresi	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Bitlitepe Mevki, 88 Parsel	
Pafta	2	
Ada	0	
Parsel	88	
Yüzölçümü	40.040,00 m2 Arsa	
Gayrimenkulün Kullanımı	Gayrimenkul Projesi	
İmar Durumu	21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında; Bir kısmı Ortaöğretim alanında, Bir kısmı İlköğretim alanında, Bir kısmı İmar yolunda, Bir kısmı Konut alanında kalmakta olup H:15,50 Emsal: 1,60 yapılaşma şartlarında kalmata iken; Değerlemeye konu taşınmaz Arazi Topulaştırma ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulama alanında kalmaktadır. Bu parsellerin yer aldığı bölgede Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından plan notu tadilatı hazırlanmış olup bu plan notu 02.07.2012 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.	
Rapor Tarihi	07.12.2015	
Rapor Kapsamı	İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 482 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsa ile 88 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat ile Haslat Paylaşım Sözleşmesi" ile geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	
<b>07.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE</b>	TL	USD
<b>TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	39.060.000	13.505.757

<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkul</b>	<b>YAKUPLU 481-484-485-69 PARSELLER KONUT PROJESİ</b>	
Gayrimenkulün Açık Adresi	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 69 parsel	
Pafta	2	
Ada	0	
Parsel	69	
Yüzölçümü	10.000,00 m2 Arsa	
Gayrimenkulün Kullanımı	Gayrimenkul Projesi	
İmar Durumu	İBB Başkanlığı tarafından 21.01.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Kavaklı Mahallesi, 69 Parsel, "Konut Alanı" (Emsal=1,60 Hmax:15,50 m.) bir kısmı da İmar Yolu olarak planlanmıştır. Ayrıca söz konusu parsel, Arazi Topulaştırma Alanı ve 18. Madde Uygulama Alanında kalmaktadır. Arazi toplulaştırma Alanı ile ilgili 02.07.2012 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı plan notu tadilatı bulunmaktadır.	
Rapor Tarihi	21.12.2015	
Rapor Kapsamı	İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 481-484-485 parsellerde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsalar ile 69 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında "Düzenleme Şeklinde, Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığında İnşaat Sözleşmesi" ile geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	
<b>21.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE</b>	TL	USD
<b>TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	7.535.000	2.542.945

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

## 1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerine (“İlkeler”) uyuma verdiği öneme istinaden 30.12.2011 tarihinde yürürlüğe giren “Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ” uyarınca şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun B.02.6.SPK.0.15-325.06.366-4862 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 2015 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](http://www.kilergyo.com.tr))’nden de erişilebilmektedir.

## BÖLÜM I - PAY SAHIPLERİ

### 2. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

Pay sahipleri ile ilişkilerini koordine etmek amacıyla, Yönetim Kurulu’nun 11.03.2011 tarih ve 38 sayılı yönetim kurulu kararı ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü kurulmuştur. Pay sahiplerimiz söz konusu bölümle temas kurarak şirketimiz ile iletişimi kurabilmektedirler.

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

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

Yatırımcı ilişkileri bölümüne ait iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Adresi	Telefon	Faks	Elektronik Posta
Sedat Yıldız Bölüm Yöneticisi	Zafer Mh. Tonguç Baba. No.96 Kat.3 Esenyurt İstanbul	0212 456 15 00	0 212 428 09 94	<a href="mailto:yi@kilergyo.com">yi@kilergyo.com</a>
Esengül Özsoy Bölüm Üyesi	Zafer Mh. Tonguç Baba. No.96 Kat.3 Esenyurt İstanbul	0212 456 15 00	0 212 428 09 94	<a href="mailto:yi@kilergyo.com">yi@kilergyo.com</a>

Pay sahiplerinden dönem içinde şirketimize yapılmış cevaplanmamış yazılı başvuru bulunmamaktadır. 2014 yılında 289 adet yatırımcı görüşmesi yapılmıştır. Sorular ağırlıklı olarak hisse performansı,

projelerin değerlendirilmesi, bedelsiz sermaye arttırımı, genel kurul tarihi ve gündemi, temettü, hisse geri alımı, portföy değeri ve gayrimenkul projelerimizin detayları ile ilgili olmuştur.

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

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

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

Şirketimizin çıkarılmış sermayesinin 70.000.000 TL'den 87.500.000 TL'ye artırılması nedeniyle, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanarak 17.500.000 TL nominal değerli B grubu paylar ile 12,687,500 TL nominal değerli B Grubu paylar ortak satışı yoluyla, 13-14-15 Nisan 2011 tarihlerinde talep toplanması suretiyle, halka arz edilmiş ve Şirketimiz hisseleri 20 Nisan 2011 itibariyle de Borsa İstanbul A.Ş. 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 II-15.1 sayılı , "Özel Durumlar Tebliği" çerçevesinde değerlendirilmektedir. Sorulara mümkün olan en kısa zamanda cevap verilmesi bir kritik performans göstergesi olarak tespit edilmiştir. Şirketimiz ana sözleşmesinde özel denetçi atanması talebi düzenlenmemiştir.

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

2014 yılı olağan genel kurulu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu gereğince esas sözleşmenin "Genel Kurul Toplantıları" maddesi uyarınca, Genel Kurula katılım MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilmiştir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin 2014 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 26.06.2015 tarihinde, saat 10:00 da, şirket merkez adresi olan Zafer Mahallesi, Tonguç Baba Caddesi, No:96 Kat:3 Esenyurt / İSTANBUL adresinde, İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 90726394/431.02 sayılı yazısıyla Bakanlık adına görevlendirilen Bakanlık Komiseri Dilek DİREN'nin gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi toplantı gün, saat, yer ve gündemi de ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 10 Haziran 2015 tarih ve 8838 sayılı nüshasında, şirketimizin [www.kilergyo.com.tr](http://www.kilergyo.com.tr) internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ilan edilmek suretiyle toplantı gün ve gündeminin bildirilmesi süresi içinde yapılmıştır.

Hazirun cetvelinin tetkikinden, şirketin toplam 124.000.000,00 Türk Liralık sermayesine tekabül eden 124.000.000 adet hisseden 2.661.094,69 Türk Liralık sermayeye karşılık 2.661.095 adet hissenin asaleten, 83.379.157,533 Türk Liralık sermayeye karşılık 83.379.157 adet hissenin de vekaleten olmak üzere 86.040.252 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'mız Nahit Kiler tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

Genel kurul öncesi pay sahipleri için genel kurul bilgilendirme dokümanı hazırlanmış olup şirket merkezinde ve [www.kilergyo.com.tr](http://www.kilergyo.com.tr) adresindeki şirket internet sitesinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulmuştur.

Genel Kurul toplantısı ile ilgili toplantı tutanağı, hazirun cetveli ve diğer genel kurul dökümanları Şirket internet sitesinin "Yatırımcı Platformu" bölümünde yer almaktadır.

Genel Kurul, dönem içerisinde olağanüstü olarak toplanmamıştır.

### **5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları**

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

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

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

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

## **6. Kar Payı Hakkı**

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

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

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

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

Şirket Yönetim Kurulunun 2014 yılı kar dağıtımına ilişkin olarak;

Şirketimizin SPK mevzuatına göre hazırlanan, bağımsız denetimden geçmiş, 01.01.2014-31.12.2014 hesap dönemine ait finansal tablolarına göre 57.713 TL net dönem zararı gerçekleşmiştir. TMS/TFRS'na uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda bulunan 57.713 TL net dönem zararının geçmiş yıllar karlarından mahsup edilmesi hususu Genel Kurul onayına sunularak kabul edilmiştir.

## **7. Payların Devri**

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

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

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

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

## **BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK**

### **8. Şirket Bilgilendirme Politikası**

Şirketimiz, Sermaye Piyasası hükümleri çerçevesinde kalmak kaydıyla, Şirket'in geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki işe yönelik

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

## **9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği**

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

Şirket Profili

Faaliyetlerimiz

Ortaklık Yapısı

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Üst Yönetimi Hakkında Bilgi

Ana sözleşme, İzahname ve Sirküler

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

Finansal Raporlar, Portföy Tabloları

Genel Kurul Bilgileri, Ticaret Sicil Bilgileri

Faaliyet Raporları

Sürekli Bilgilendirme Formu

Gayrimenkul Değerleme Raporları

Fiyat Tespit Raporu

Özel Durum Açıklamaları

Kar Dağıtım Politikası, Bilgilendirme Politikası, Bağış ve Yardım Politikası

Duyurular, Yatırımcı Sunumları

İnsan Kaynakları Politikası, Sosyal Sorumluluk ve Etik Kurallar

Bilgi Toplum Hizmetleri

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

## **10. Faaliyet Raporu**

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

## **BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ**

### **11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi**

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

## **12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı**

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

## **13. İnsan Kaynakları Politikası**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Mevzuata ilişkin ;**

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

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

### **İşleyişe ilişkin;**

Adil, sağlıklı ve güvenli bir çalışma ortamı yaratılır.

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

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

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

### **Hissedarlara İlişkin;**

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 hissedarı 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 İlişkin;**

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 İlişkin;**

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 İlişkin;**

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

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

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

**Sosyal Sorumluluk ve Çevreye İlişkin;**

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

Tüm faaliyetlerde toplumsal yarar ve çevreye saygı doğrultusunda hareket edilir.

Tüm faaliyetlerde çevrenin korunmasına özen gösterilir.

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

**Çalışanlara İlişkin;**

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

Şirketin karlılığının ve pazar payının artırılmasını gözetir, görevlerini en iyi şekilde yerine getirirler.

Her zaman şirketi en iyi şekilde temsil eder, yasalara ve şirket içi düzenlemelere uygun davranırlar.

Titiz, düzenli, disiplinli ve özverili çalışırlar, mesleki becerilerini geliştirmek ve deneyimlerini artırmak için çaba harcarlar.

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

Şirket dışında başka bir faaliyet alanında görev almazlar.

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

Birbirleriyle olan ilişkilerinde ölçülü ve dikkatli davranırlar.

Denetimden sorumlu kişilerin çalışmalarını sürdürebilmeleri için destek olur, ihtiyaç duyulan hallerde gereken imkânları ve yardımı sağlarlar.

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

**Sosyal Sorumluluk**

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

**BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU****15. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler**

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

Adı Soyadı	Görevi
Nahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkanı
Vahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Üyesi
Kiler Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
Sami Çoban	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Hüseyin Oflaz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

### **NAHİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKANI**

26.06.2015 tarihinden itibaren 3 yıl süreyle seçilmiştir.

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

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

Nahit Kiler'in şirket dışında aldığı görevler aşağıdaki gibidir:

FİRMA	GRUP İÇİ/DIŞI	GÖREVİ
Kiler Holding A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Metanoks Elektrik Üretim 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
Bist Enerji Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Nur-Tek Elektrik Üretim A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Kütahya Şeker Fabrikaları A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Yayla Etçilik Besicilik A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Bağcı Sebze Meyve Tar.Ür.Su Ür.Hayv. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
İmperyal Yayıncılık Ve Reklamcılık A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Nahit Kiler, aynı zamanda BETAV ve GYODER üyesidir.

### **VAHİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI**

26.06.2015 tarihinden itibaren 3 yıl süreyle seçilmiştir.

Vahit Kiler, 24 Aralık 1966'da Bitlis'te doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Bitlis'te tamamladı. 22 – 23 ve 24. dönemde Bitlis Milletvekili seçildi. Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.'nde Yönetim Kurulu Başkanındır. Vahit Kiler, evli ve 4 çocuk babasıdır.

### **ÜMİT KİLER -YÖNETİM KURULU ÜYESİ**

26.06.2015 tarihinden itibaren 3 yıl süreyle seçilmiştir.

Ümit Kiler, 1970 yılında Bitlis'te doğdu. İlk ve orta öğrenimini Bitlis'te, liseyi İstanbul'da tamamlayan Ümit Kiler İstanbul Aydın Üniversitesi İletişim Fakültesinden mezun olmuştur. Perakende sektöründe başta İstanbul ve Ankara olmak üzere toplam 30 ilde 201 şubesiyle 21 yıldır faaliyet gösteren Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanıdır. İnşaat, enerji, turizm ve şeker sanayi sektörlerinde faaliyet gösteren Kiler Holding A.Ş.'nin de Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğini yürütmektedir. Hikmet Kiler Vakfı'nın kurucularındandır. Ümit Kiler'in şirket dışında aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

FİRMA	GRUP İÇİ/DIŞI	GÖREVİ
Bağcı Sebze Meyve Tar.Ür.Su Ür.Hayv. A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Relaks Yiyecek İçecek Hizmetleri A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
İmperyay/İmper Yayıncılık Reklamcılık A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Yayla Etçilik Besicilik A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Doğu Aras Enerji Yatırımları A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Kiler Holding A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi

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

#### **KİLER HOLDİNG A.Ş. TEMSİLEN 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 26.06.2015 tarihinden itibaren 3 yıl süreyle seçilmiştir. 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 mezundur. 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.

#### **SAMİ ÇOBAN -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ**

26.06.2015 tarihinden itibaren 3 yıl süreyle seçilmiştir.

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

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

26.06.2015 tarihinden itibaren 3 yıl süreyle seçilmiştir.

Hüseyin Oflaz,1970 yılında Osmaniye’de doğdu. Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama bölümünden 1993 yılında mezun oldu. 2001 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi, İşletme İktisadi Enstitüsü yönetici geliştirme programında yöneticilik eğitimi aldı. Ardından 2003 yılında Anadolu Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi Mahalli İdareler bölümünü bitirdi. Yüksek Lisansını “Özel Hukuk” alanı üzerine 2013 yılında Kadir Has Üniversitesinde tamamlamıştır. 1996 yılı itibariyle, İmpo İmar A.Ş. kurucu ortağı olup, aktif olarak görevini sürdürmektedir.

2004-2010 yılları arasında Küçükçekmece Belediyesi Teknik Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 2010 yılında yatırımcıların gayrimenkul yatırımlarının kolaylıkla ve güvenilir biçimde takip edilebilmesi için İMPOMES mülk erişim sistemini kurmuş olup kurucu başkan olarak devam etmektedir. Şirket yöneticiliğinin yanı sıra 2009 yılı itibariyle MİAD yönetim kurulu üyesi, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYODER) üyesi ve Y.T.Ü Vakfının yönetim kurul üyesi görevlerini sürdürmektedir. Evli ve iki çocuk babasıdır.

#### **16. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları**

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

#### **17. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı**

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

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

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

Komite Başkanı: Sami Çoban

Komite Üyesi : Hüseyin Oflaz

#### **Denetimden Sorumlu Komite Çalışma Esasları ve Görev Alanları**

##### **a) Çalışma Esasları**

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

##### **b) Görev Alanları**

- 1) Muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetim ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.

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

## **2- Yatırım Komitesi**

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

Komite Başkanı : Nahit Kiler

Komite Üyesi : Hüseyin Oflaz

### **Yatırım Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları**

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

## **3-Kurumsal Yönetim Komitesi**

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

Komite Başkanı : Hüseyin Oflaz

Komite Üyesi : Kiler Holding A.Ş.(Temsilen Yunus Nacar)

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

#### **a) Çalışma Esasları**

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

#### **b) Görev Alanları**

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

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

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

Komite Başkanı: Sami Çoban

Komite Üyesi : Kiler Holding A.Ş.(Temsilen Yunus Nacar)

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

### **a) Çalışma Esasları**

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

### **b) Görev Alanları**

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

## **Aday Gösterme Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları**

### **a) Çalışma Esasları**

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

### **b) Görev Alanları**

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

## **Ücret Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları**

### **a) Çalışma Esasları**

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

### **b) Görev Alanları**

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

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

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

Şirketimizin maruz kaldığı başlıca riskler;

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

olarak üç ana başlıkta takip edilmektedir.

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

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

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

## **19. Şirketin Stratejik Hedefleri**

### **Vizyonumuz**

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

### **Misyonumuz**

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

### **Stratejimiz**

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

### **Şirket'in Vizyonu ve Stratejik Prensipleri**

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

### **Stratejik Finansal Planlama Süreci**

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

## Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

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

### 20. Mali Haklar

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

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

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

## 14 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2015 (TL)	31.12.2014 (TL)
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	959.318	30.482.468
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	377.877.769	366.511.327
<b>C</b>	İştirakler	Md.24/(b)	77.175.888	69.481.718
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	--
	Diğer Varlıklar		173.268.299	116.533.219
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>629.281.274</b>	<b>583.008.732</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md.31	334.923.192	259.463.352
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	--
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	11.198.180	12.388.100
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	--
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md.31	225.602.685	296.030.194
	Diğer Kaynaklar		57.557.217	15.127.086
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>629.281.274</b>	<b>583.008.732</b>

	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2015 (TL)</b>	<b>31.12.2014 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	--
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	67.463	386.502
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	--
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	--
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	11.532.717	15.223.529
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	--
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	2.500	625
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md.31	24.452.272	10.467.396
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	--
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	--	133.784

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	60%	63%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	12%	17%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	2%	3%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	164%	95%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	%0	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	%0	≤ %10

**15 FİNANSAL DURUM, BORÇ ÖDEME DURUMLARI VE KARLILIK ORANLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR İLE KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR**

FİNANSAL ORAN ANALİZLERİ	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden Geçmemiş (TL)	Denetimden Geçmiş (TL)
	31.12.2015	31.12.2014
<b>ÖZ KAYNAKLARIN AKTİF TOPLAMINA ORANI</b>	<b>35,85%</b>	<b>50,78%</b>
Öz kaynaklar	225.578.865	296.030.194
Toplam Aktif	629.257.454	583.008.732
<b>ÖZKAYNAK KARLILIĞI</b>	<b>-31,31%</b>	<b>-0,02%</b>
Net Kar	-70.624.573	-57.713
Öz kaynaklar	225.578.865	296.030.194
<b>TOPLAM AKTİF KARLILIĞI</b>	<b>-11,22%</b>	<b>-0,01%</b>
Net Kar	-70.624.573	-57.713
Toplam Aktif	629.257.454	583.008.732
<b>CARİ ORAN</b>	<b>122,99%</b>	<b>233,88%</b>
Dönen Varlıklar	281.257.990	321.078.865
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	228.674.982	137.281.140
<b>ASİT TEST ORANI</b>	<b>67,32%</b>	<b>96,00%</b>
Toplam Dönen Varlıklar-Stoklar-Diğer Dönen Varlıklar	153.936.811	131.794.773
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	228.674.982	137.281.140
<b>NAKİT ORANI</b>	<b>0,00%</b>	<b>22,20%</b>
Hazır Değerler +Menkul Kıymetler	959.318	30.482.468
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	228.674.982	137.281.140
<b>BORÇLANMA ORANI</b>	<b>178,95%</b>	<b>96,94%</b>
Borç Toplamı	403.678.589	286.978.538
Özkaynaklar	225.578.865	296.030.194
<b>K.V.BORÇLARIN TOPLAM BORÇLARA ORANI</b>	<b>56,65%</b>	<b>47,84%</b>
Kısa Vadeli Borçlar	228.674.982	137.281.140
Borç Toplamı	403.678.589	286.978.538
<b>KALDIRAÇ ORANI</b>	<b>64,15%</b>	<b>49,22%</b>
Borç Toplamı	403.678.589	286.978.538
Aktif Toplamı	629.257.454	583.008.732

**FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2015</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2014</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	959.318	30.348.684
Finansal yatırımlar	5	--	133.784
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	26	73.986.422	61.499.845
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	434.608	639.013
Stoklar	9	106.743.232	110.434.044
Peşin ödenmiş giderler	15	78.556.463	39.173.447
Diğer dönen varlıklar			
-İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	26	2.078.784	65.595.061
-Diğer dönen varlıklar	16	18.499.163	13.254.987
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>281.257.990</b>	<b>321.078.865</b>
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	5	2.500	625
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	26	1.255.881	1.565.522
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	10	77.149.568	69.481.093
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	255.437.971	176.578.252
Maddi duran varlıklar	12	461.974	374.878
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13	73.788	25.527
Diğer duran varlıklar			
-Diğer duran varlıklar	16	13.617.782	13.903.970
<b>Toplam duran varlıklar</b>		<b>347.999.464</b>	<b>261.929.867</b>
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>629.257.454</b>	<b>583.008.732</b>

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2014
<b>KAYNAKLAR</b>			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	6	77.886.220	42.562.312
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	104.287.338	86.759.701
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	26	733.415	680.933
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	1.638.835	2.266.323
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17.a	113.608	124.532
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	827.112	283.083
Ertelenmiş gelirler	15	43.053.251	4.579.910
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	135.203	24.346
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>228.674.982</b>	<b>137.281.140</b>
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	6	163.947.814	142.529.439
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17.b	66.581	86.103
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	14.a	8.816.454	3.536.830
Ertelenmiş gelirler	15	2.172.758	3.545.026
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>175.003.607</b>	<b>149.697.398</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	18.a	124.000.000	124.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	18.b	126.511.211	126.511.211
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Aktüeryal kayıp	18.c.	(862)	(49.149)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			
- Finansal varlık değer artış/azalış fonu	18.d	--	(124.957)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18.e	9.055.513	9.055.513
Geçmiş yıllar karları	18.f	36.637.576	36.695.289
Net dönem zararı		(70.624.573)	(57.713)
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>225.578.865</b>	<b>296.030.194</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>629.257.454</b>	<b>583.008.732</b>

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2015	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2014
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat	19	38.034.514	65.751.867
Satışların maliyeti (-)	19	(3.089.506)	(16.124.298)
<b>Brüt kar</b>		<b>34.945.008</b>	<b>49.627.569</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(347.452)	(882.846)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(6.894.290)	(8.398.641)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	7.866.493	7.399.608
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(8.011.820)	(5.420.326)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>27.557.939</b>	<b>42.325.364</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		16.945	137.401
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımın zararlarından paylar	10	(6.008.831)	(1.437.139)
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>		<b>21.566.053</b>	<b>41.025.626</b>
Finansman gelirleri	22	13.864.241	11.534.570
Finansman giderleri (-)	23	(106.054.867)	(52.617.909)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		<b>(70.624.573)</b>	<b>(57.713)</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri	24	--	--
<b>Dönem zararı</b>		<b>(70.624.573)</b>	<b>(57.713)</b>
Diğer kapsamlı gider			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	17.b	48.287	(6.960)
Finansal yatırım değer artışları (azalışları)		124.957	37.284
<b>Toplam kapsamlı gider</b>		<b>(70.451.329)</b>	<b>(27.389)</b>
<b>Pay başına kayıp</b>	<b>25</b>	<b>(0,56955)</b>	<b>(0,00047)</b>