



KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

*01.01.2016-30.09.2016
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU*

1. İÇİNDEKİLER	
2. VİZYON, MİSYON	2
3. RAPORUN DÖNEMİ	2
4. ORTAKLIĞIN UNVANI	2
5. ŞİRKET PROFİLİ	2
5.1. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	3
5.2. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ	3
5.3. YÖNETİM KURULU	3
5.4. DENETİM KOMİTESİ	3
5.5. ÜST YÖNETİM KADROSU	3
6 EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER	4
6.1 TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ	5
7 FAALİYETLERE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME	7
7.1 İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ	7
7.2 MEVCUT PORTFÖYÜN ÇEŞİTLİLİĞİ	7
7.3 YENİ GELİŞTİRME FIRSATLARINI BELİRLEME VE ELDE ETME KABİLİYETİ	8
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	39
15 FİNANSAL DURUM, BORÇ ÖDEME DURUMLARI VE KARLILIK ORANLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR İLE KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR	39

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

01.01.2016-30.09.2016

4. ORTAKLIĞIN UNVANI

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

5. ŞİRKET PROFİLİ

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

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

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

Şirketimizin hisse senetleri 20 Nisan 2011 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş. Kolektif yatırım ürünleri ve yapılandırılmış ürünler pazarında "KLGYO" koduyla işlem görmektedir.

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

5.1. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

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

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

5.2 DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

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 Rasim Kaan Aytoğlu)
Sami Çoban	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Hüseyin Oflaz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

5.4 DENETİM KOMİTESİ

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

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

5.5 ÜST YÖNETİM KADROSU

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

6 EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER

Uluslararası kuruluşlar tarafından yayınlanan raporlarda dünya büyümesinin 2016 yılında yaklaşık yüzde 3 ile zayıf performans sergilemesi beklenmektedir. IMF 19 Temmuz 2016 tarihinde yayınladığı Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporunda 2016 yılı için küresel büyüme tahminini yüzde 3,2'den yüzde 3,1'e, 2017 yılı için ise yüzde 3,5'ten yüzde 3,4'e revize etmiştir. En güncel rapor olarak OECD'nin 21 Eylül tarihinde yayınladığı raporda ise, dünya büyüme oranlarında Haziran raporuna göre 0,1 puan aşağı yönlü revizyona gidilmiş ve büyümenin 2016 yılında yüzde 2,9 ve 2017 yılında ise yüzde 3,2 olacağı tahmin edilmiştir. Söz konusu zayıf küresel büyüme tahminlerinin arkasında yatan sebep, gelişmiş ülkelerdeki zayıf ekonomik koşullar olarak gösterilmiştir. Özellikle Brexit etkisinin piyasalarda yarattığı olumsuz etki, son dönemde petrol ihracatçısı yükselen ekonomilerdeki ılımlı büyümeyi gölgede bırakmıştır. Bunun yanı sıra, zayıf küresel ticaret ile düşük yatırımlar, düşük verimlilik ve azalan ücretler küresel büyümeyi baskılamaya devam etmektedir.

OECD öncü göstergeleri OECD üyesi ülkelerin büyümelerinde düşüşe işaret etmektedir. Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) tarafından açıklanan öncü rakamlara göre, ilk çeyrekte yüzde 0,4 olarak kaydedilen üye ülkelerin mevsimsellikten arındırılmış ortalama büyüme oranı, ikinci çeyrekte yüzde 0,3 olmuştur. Ağustos ayında 51,6 düzeyinde kaydedilen Küresel Bileşik Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI), küresel ekonomik aktivitede yılın üçüncü çeyreğinde tedrici artışın devam ettiğine işaret etmektedir.

Küresel ticaret ve yatırımlarda gözlenen yavaşlama eğilimi devam etmektedir. 2012 yılından bu yana küresel ticaret ciddi bir yavaşlama eğilimindedir. Ekonomik aktivitedeki ve yatırımlardaki düşüş ile gelişmiş ekonomilerdeki toplam talep düzeyinin düşüklüğü, küresel ticaretin ve büyümenin önündeki ana engellerdendir. En fazla düşüş ara mal ve sermaye mallarında görülmektedir. Hollanda Merkezi Plan Bürosu (CPB) tarafından yayınlanan 22 Eylül 2016 tarihli dünya ticaret verilerine göre, Haziran ayında yüzde 0,8 oranında artan küresel ticaret, Temmuz ayında yüzde 1,1 oranında azalmıştır. Baltık Kuru Yük Endeksi1 , 30 Eylül 2016 tarihinde 875 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu durum, küresel ticaretin Şubat ayından bu yana bir miktar ivme kazandığına işaret etmekle birlikte uzun dönem ortalamasının altında seyrettiğini göstermektedir.

Gelişmiş ekonomilerdeki büyüme performansı, düşük düzeyde devam etmektedir. 2016 yılının başından bu yana tüketim ve istihdam piyasalarındaki nisbi iyileşmelere rağmen, ABD'de zayıf büyüme performansı dikkat çekmektedir. Zayıf yatırımlar düşük büyümenin arkasındaki en önemli etkidir. 2017 yılında ABD'nin yurtiçi talep artışında ılımlı bir yükseliş olacağı, ancak yine de tarihsel verilerin altında seyredeceği tahmin edilmektedir. Avro Bölgesinde GSYH artışı 2016 yılı ikinci çeyreğinde yavaşlamıştır. Zayıf talep düşük büyümenin arkasındaki ana etkidir. Avro Bölgesinde kredi büyümesinde olumlu gelişmeler yaşansa da, bazı ülkelerde batık kredilerdeki artış, büyüme beklentilerini aşağı çekmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerde 2016 yılı büyüme performansının 2015 yılına kıyasla bir miktar toparlanması beklenmektedir. Brezilya ve Rusya'daki daralma ve diğer petrol ihracatçısı ülkelerin düşük büyümeyi sürdürmesi nedeniyle kapasitenin altında büyüme oranlarına rağmen, Brezilya ve Rusya'nın 2016 yılı ikinci çeyreğinde bir miktar toparlanmasının büyümeye az da olsa katkı sağlaması beklenmektedir. Çin'de mali ve parasal teşvikler talebi desteklemeye devam etmektedir. Bu desteklerin ekonominin imalat sanayiinden hizmetler sektörüne ve yatırımdan tüketime doğru yeniden dengelenmesi sürecinde devam ettirilmesi beklenmektedir. Çin'in azalan büyümesi, Asya'da ticaretin zayıf seyretmesine neden olmaktadır. Diğer Asya ekonomileri için söz konusu zayıf ticaret, kredi genişlemesi sayesinde bertaraf edilmektedir.

Kaynak: Kalkınma Bakanlığı

6.1 TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

İnşaat Sektörü Ciro ve Üretim Endeksi

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2016 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %10,8 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %25,3 oranında arttı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2016 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,2 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,2 oranında arttı.

İnşaat sektörü güven endeksi

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 81,99 iken, Ekim ayında %0,8 oranında azalarak 81,32 değerine düştü. İnşaat sektörü güven endeksindeki bu azalış; "alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyini" mevsim normalinin üzerinde 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 %2,8 azalırken, toplam çalışan sayısı beklentisi endeksi %0,5 arttı.

Yapı ruhsatları ve kullanım izin belgeleri

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların 2016 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %14,2, yüzölçümü %14,0, değeri %19,7, daire sayısı %16,2 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2016 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 104,1 milyon m² iken; bunun 57,3 milyon m²'si konut, 26,0 milyon m²'si konut dışı ve 20,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 76,4 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 5,4 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 87,1 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,8 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 499 bin 053 dairenin 457 bin 396'sı özel sektör, 33 bin 762'si devlet sektörü ve 7 bin 895'i yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 20,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 8,9 milyon m² ile Ankara, 5,3 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Hakkari, Artvin ve Bitlis oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 111 bin 494 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 33 bin 938 adet ile Ankara ve 27 bin 865 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırasıyla Hakkari, Muş ve Şırnak oldu.

Belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2016 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %0,5, yüzölçümü %1,4, değeri %6,9 oranında artarken, daire sayısı %1,6 oranında azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2016 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 69,5 milyon m² iken; bunun 40,1 milyon m²'si konut, 16,9 milyon m²'si konut dışı ve 12,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 51,0 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,5 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 60,4 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 7,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,8 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 349 bin 573 dairenin 322 bin 421'i özel sektör, 19 bin 269'u devlet sektörü ve 7 bin 883'ü yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 14,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 6,3 milyon m² ile Ankara, 4,1 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 82 bin 199 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 28 bin 145 adet ile Ankara ve 22 bin 155 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkari oldu.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Temmuz–Ağustos–Eylül aylarını kapsayan 2016 yılı üçüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %0,5, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,7 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %6,0 arttı.

BİME' de 2016 yılı üçüncü çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %0,7, malzeme endeksi ise %0,4 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %10,4 ve malzeme endeksi %4,3 arttı.

Konut Satış İstatistikleri

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 oranında artarak 108 918 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17 040 konut satışı ile en yüksek paya (%15,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 564 konut satışı (%10,6) ile Ankara, 6 050 konut satışı (%5,6) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 12 konut ile Hakkari, 13 konut ile Ardahan ve 32 konut ile Şırnak oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %46,7 oranında artış göstererek 42 083 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %38,6 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 310 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %53,8 ile Ardahan oldu.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %4,8 oranında artarak 66 835 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 9 730 konut satışı ve %14,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %57,1 oldu. Ankara 6 374 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 384 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 6 konut ile Ardahan oldu.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %17,6 artarak 50 972 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %46,8 oldu. İlk satışlarda İstanbul 7 985 konut satışı ile en yüksek paya (%15,7) sahip olurken, İstanbul'u 4 619 konut satışı ile Ankara ve 2 342 konut satışı ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %17,9 artış göstererek 57 946 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 055 konut satışı ve %15,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %53,1 oldu. Ankara 6 945 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 708 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %27,8 azalarak 1 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Eylül 2016'da ilk sırayı 359 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya ilini sırasıyla 323 konut satışı ile İstanbul, 82 konut satışı ile Bursa, 69 konut satışı ile Aydın, 67 konut satışı ile Trabzon ve Yalova izledi.

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 230 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 140 konut ile Suudi Arabistan, 99 konut ile Rusya Federasyonu, 85 konut ile Kuveyt ve 84 konut ile İngiltere izledi.

Kaynak: TÜİK

7 FAALİYETLERE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

7.1 İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ

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

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

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

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

7.2 MEVCUT PORTFÖYÜN ÇEŞİTLİLİĞİ

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

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

7.3 YENİ GELİŞTİRME FIRSATLARINI BELİRLEME VE ELDE ETME KABİLİYETİ

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

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

Şirket bünyesindeki geliştirme takımı, gayrimenkul geliştirme projelerinin yönetilmesine odaklanmaktadır. Geliştirme sürecinin belirli aşamalarında şirket dışı danışmanlara itibar edilmesi, her proje özelinde en uygun profesyonelleri kullanmak açısından Şirket'e esneklik sunmakta ve muhtelif projelerin geliştirme safhalarında faaliyetleri dalgalı işgücü gereksinimlerine ve diğer gereksinimlere adapte edebilme imkânı kazandırmaktadır. Ayrıca Kiler GYO'nun arsaların temininden geliştirme projelerinin yönetimine ve mülklerin satışı ve 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 aşamalarındaengin tecrübesiyle başarılı projelere ve sonuçlara ulaşmaktadır. Şirket, geliştirme hizmetlerinin yanı sıra, projelerin hayata geçmesiyle birlikte son kullanıcılara yönelik mülk yönetimi ve portföy yönetimi hizmetleriyle gayrimenkullerindeki ziyaretçi trafiğini, doluluk oranlarını ve satış ile kira gelirlerinin azami düzeye çıkarılmasını yönetmektedir.



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.

FINANSMAN

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

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

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

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

İNŞAAT PROJESİ YÖNETİMİ

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

KİRALAMA VE SATIŞ

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

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

SATIŞ SONRASI HİZMETLER

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

GAYRİMENKUL YÖNETİM HİZMETLERİ

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

PORTFÖY YÖNETİMİ

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

8 KİLER GYO A.Ş. PORTFÖY BİLGİLERİ

☐ Tamamlanan Projeler	☐ Devam Eden Projeler	☐ Planlanan Projeler	☐ İştirakler
☐ İstanbul Sapphire	☐ Zonguldak AVM	☐ İzmir Seferihisar Turistik Tesisi	☐ Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. (Kütahya Sera AVM)
☐ Çınarevler	☐ Referans Güneşli Projesi	☐ Beylikdüzü Konut Projesi	☐ Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.
☐ Esenyurt Lojistik Merkezi	☐ Beylikdüzü Kavaklı Arsası Projesi		
☐ Ankara Dışkapı Mağaza	☐ Referans Kartal Towers		
☐ Referans Bakırköy	☐ Referans Kartal Panorada		
	☐ Referans Bahçeşehir		
	☐ Referans Kartal Kordonboyu		
	☐ Yakuplu 481-484-485-69 Parsel Konut Projesi		
	☐ 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 Bakanlığında Turizm Belgesi alan Seyir Terası, 236 metre yükseklikten yerli ve yabancı misafirlerine muhteşem İstanbul manzarası sunmaktadır. İstanbul'da ilk olmasının yanı sıra Türkiye'nin en yüksek seyir terası olma özelliğini de taşımaktadır. Alışveriş Merkezi toplamda 6 kata yayılmış olup, 3. bodrum katta metro bağlantısı yer almaktadır.

İstanbul Sapphire, Kiler GYO'nun gayrimenkul sektöründeki bilgi, beceri, deneyim ve başarısının sembolüdür. Katlarda doğal havalandırma, gerçek canlı bitkiler ve komşuluk kültürü sunulan geniş bahçeleri bulunmaktadır. Dikey bahçeler projenin sunduğu ayrıcalıklardan biri olup, çift cephe uygulaması konfor sağlamaktadır. Dıştaki cephe bir güvenlik 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 itibarıyla %85'dir. 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 6.268m² arsa üzerinde, 50.200 m² kapalı alan için düzenlenmiş 07.12.2015 tarihli onaylı mimari projesine göre; proje kapsamında 18.000m² kiralanabilir alanlı AVM ile 5.506 m² satılabilir alana sahip 72 üniteden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. Süpermarket, sinema, teknomarket ve 14 farklı kafeterya&-restoran ile kapalı çocuk eğlence merkezi ile birlikte toplam 146 adet mağazanın yer 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 sonunda 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 itibarıyla projede yaşam başlamıştır. 17.09.2013 tarihinde proje için revize ruhsat alınmış olup, proje inşaat alanı 58.070 m², brüt konut satılabilir alan 35.545,18 m²'dir. Toplam 257 adet Konut ve 73 adet ticari üniteden 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 m² büyüklüğünde arsa üzerinde yükselmektedir. Estetik tasarımı ve merkezi lokasyonu itibarıyla öne çıkan Referans Güneşli'de 2 blok üzerinde 161 konut ve 32 dükkan yer almaktadır. Projede satılabilir konut alanı 24.707 m² iken, satılabilir ticaret alanı ise 7.700 m²'dir.

Kapalı havuz, fitness salonu, sauna, Türk hamamı, hobi salonu, kreş, açık sosyal alanlar, mini basketbol sahası, trambolin gibi sosyal ve sportif olanaklarla zenginleştirilmiş projede geniş peyzaj alanları da bulunuyor. Proje için 06.02.2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup 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 çalışmaları tamamlanmış olup ruhsat sürecine 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 revize ruhsatı 29.06.2015 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 ünitelerin yer alması planlanmaktadır. Ticari üniteler ana yol cepheli konumlandırılmış olup, sosyal tesis bloklarının 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 Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin 4.179,25 m2 ve İsmail Kenan Özyuva'nın 326,87 m2 hisselerinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi" 23.01.2015 tarihinde imzalanmıştır.

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

REFERANS BAĞÇEŞEHİR PROJESİ

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

Yapılması 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 hayata geçirilecek olan projenin geliştirme ve tasarım süreçleri tamamlanmış olup, 17.03.2016 tarihinde 465 konut ve 34 adet dükkan için yapı ruhsatı alınarak satış-pazarlama faaliyetlerine başlanılmıştır.

REFERANS KARTAL KORDONBOYU PROJESİ

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

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 ulaşımда önemli kolaylık sağladığı için, hem kullanıcılar hem de yatırımcılar tarafından tercih edilebilecektir. E-5 kenarında, metro ve metrobüs güzergahında yer alan proje alanı, konumu

itibariyle değerli bir bölgede yer almakta olup, yüksek tabela değerine sahiptir. Projede konut ve ticari üniteler yer alacaktır. Arsaya ait plan tadilat çalışmaları devam etmektedir.

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.

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

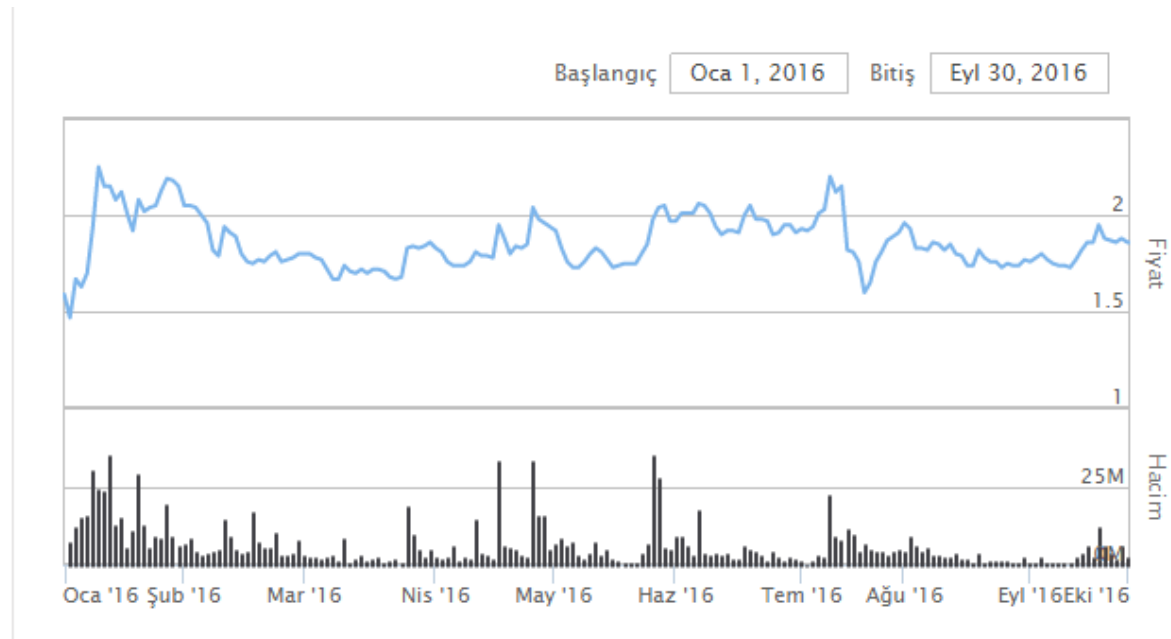
Sera Kütahya Alışveriş Merkezi, Eskişehir Karayolu Üzeri, Akkent Mahallesi, Kütahya adresinde yer almakta olup, toplam 187.893,64 m² arsanın 134.548,00 m²'lik bölümünde brüt 64.305,69 m² inşaat alanına sahip olacak şekilde inşa edilmiştir. Toplam kiralanabilir alan 37.548,61 m² olup, onaylı mimari projesine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

9 PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER

Kiralanın Gayrimenkul	Kullanım Amacı	Kiraya Verilen	Kira Süresi	Yıllık Kira
Ankara Dış Kapı Mağaza	Mağaza	Muhtelif	5 Yıl	85.050 TL+%4,00 Aylık Ciro
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 2016–30 Eylül 2016 tarihleri arası hisse senedi performansı



(Kaynak: www.bigpara.com)

11 PORTFÖYÜMÜZ

Varlıklar		Yer ve Özellikler	Ekspertiz Değeri-TL
Gayrimenkul Projeleri Toplam Değer			1.169.591.740
Gayrimenkul Projeleri	İstanbul Sapphire Konut ve AVM Projesi	Toplam 11.602 m ² arsa üzerinde 165.139 m ² inşaat alanı Kiler GYO payları; Konut %70, AVM %70, Seyir Terası %70 Portföyden 30.06.2015 itibarıyla 96 bağımsız bölüm satış işlemi gerçekleşmiştir. Kiler GYO hissesi olan 51 adet satılacak bağımsız bölüm bulunmaktadır. AVM de 22.756,50 m ² toplam kiralanabilir alan, Kiler Gyo Payı: %70	768.318.240
	Zonguldak AVM ve Ofis Projesi	Zonguldak ili Mithatpaşa Mahallesi'nde 92 Ada 56 Parsel'de toplam 6.349,53 m ² alana sahip arsa nitelikli gayrimenkul üzerinde geliştirilen AVM ve Konut Projesi Kiler GYO'nun hissesi % 50	47.498.500
	Beylikdüzü Kavaklı Konut ve İşyeri Projesi	İstanbul Beylikdüzü Kavaklı 344 ada 1 parsel Arsa vasfında Toplam alanı 736,39 m ² 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 ² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün arsa karşılığı hasılat paylaşım işi	15.537.000
	Referans Kartal Towers Projesi	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, 2505 Ada 70 Parselde Kurulu Kat İrtifakına Göre 457 adet Bağımsız Bölüm (Kiler GYO hissesi % 99)	45.413.000
	Referans Kartal Panorada Projesi	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 Parsel no'lu arsa nitelikli gayrimenkullerin tamamı Kiler GYO mülkiyetinde ve 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkuller üzerinde geliştirilen proje	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 ² yüz ölçümüne sahip "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Holding A.Ş.'nin mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	14.970.000
	Referans Bahçeşehir Projesi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesi'nde yer alan 25.920,50 m ² büyüklüğündeki 558 Ada, 8 Parsel gayrimenkul üzerinde geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	80.837.000
	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
Binalar Toplam Değer			143.295.000
Binalar	Esenyurt Lojistik Merkezi	İstanbul Esenyurt Haramidere'de 1,2,3,4,5,6,7 ve 16 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde toplam 44.448,79 m ² kiralanabilir alan Doluluk Oranı %68	136.705.000
	Ankara Altındağ Mağaza	Ankara İli Altındağ İlçesi Fehmiyağcılar Mahallesi 4275 Ada 1 Parsel 1,2,3,4,5,134,135 nolu bağımsız bölüm Toplam 3.093 m ² Mağaza, ofis ve depo	6.590.000

Arsalar ve Araziler Toplam Değer			45.331.000
Arsalar ve Araziler	Beylikdüzü Yakuplu Arsa	İstanbul Beylikdüzü Yakuplu'da, G21A04A2D Pafta 483 parselde bulunan tarla vasfında Toplam alanı 5.713,27 m ² 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 ² 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
İştirakler Toplam Değeri			155.255.044
İştirakler	Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Kütahya Sera AVM, Şeker Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş. aktifinde yer almakta olup, Kiler Gyo A.Ş.'nin %50 iştiraki bulunmaktadır. Brüt inşaat alanı 196.953 m2, Brüt kiralanabilir alan 37.501 m2'dir.	155.252.544
	Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	İstanbul Sapphire Alışveriş Merkezinin işletilmesi amacıyla kurulmuş olup, Kiler Gyo A.Ş.'nin %2,5 iştiraki bulunmaktadır.	2.500
Portföy Toplamı			1.513.472.784

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. Levant-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:sarbest TAKS: 0.25-0.35 lejantlı ticaret sahasında kalmaktadır.	
Rapor Tarihi	08.01.2016	
Rapor Kapsamı	11.602,48 m2 yüzölçümlü, "Kâgir 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 "I. 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 Kullanımı	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 karar 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 karar 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 DİŞKAPIMAĞAZASI		
Gayrimenkulün Açık Adresi	Fehmi Yağcılar Mahallesi, Açık Sokak, No:31, Altındağ / ANKARA		
Pafta			
Ada	4275		
Parsel	1		
Yüzölçümü	3.093 m2 arsa alanı, 4.886.26 m2 kapalı alan		
Gayrimenkulün Kullanımı	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

Değerlemeye 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				
Pafta	Yakuplu / Beylikdüzü / İSTANBUL				
Ada	481,482,483,484,485				
Parsel	1,1,1,1,1				
Yüzölçümü	53.065,91 m2				
Gayrimenkulün Kullanımı	Tarla				
İmar Durumu	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. 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.				
Rapor Tarihi	08.01.2016				
Rapor Kapsamı	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü, Çukurbosna Mevkii, 481 Ada, 1 parsel; Bitiltepe Mevkii, 2 pafta, 482 ada, 1 parsel; Bitiltepe Mevkii, 2 pafta, 483 ada, 1 parsel; Çukurbosna Yolu Mevkii, G21A04A2D pafta, 484 ada, 1 parsel ve Çukurbosna Yolu Mevkii, 485 ada, 1 parsel olarak belirtilen, tamamı "Tarla" niteliğindeki gayrimenkuller.				
İli	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü	Beylikdüzü
Mahallesi	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu
Mevki	Çukurbosna Yolu	Bitiltepe	Bitiltepe	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 KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL		USD		
	73.555.000		26.237.000		

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İZMİR SEFERİHİSAR ARSA	
Gayrimenkulün Açık Adresi	Seferihisar İlçesi, Payamlı Mahallesi, Galinos Mevkii, Seferihisar / İZMİR	
Pafta	1	
Ada		
Parsel	1356	
Yüzölçümü	49.949 m2	
Gayrimenkulün Kullanımı	Arsa	
İmar Durumu	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 verilemez 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 yapılabilir. Ancak, turizm tesis alanlarında dev remülk yapılamaz. Minimum parsel büyüklüğü 7.000 m², yapı yüksekliği hmaks:5 kat, 17,50 Metredir.	
Rapor Tarihi	08.01.2016	
Rapor Kapsamı	İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Mahallesi, Galinos Mevkii, 1 Pafta, 1356 Parsel no'lu, 49.949 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkul.	
31.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	EUR
	19.480.000	6.305.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	BEYLİKDÜZÜ D-100 KENARİ 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 ölçmeye 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 yapılanma 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
	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Maliği / Hissesi	(119/200)	(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 tarihi, 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 çıkmıştır.	
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	Kirazlı Mahallesi, 245DS2C pafta, 2339 Ada, 13 No'lu parsel, Bağcılar / İSTANBUL	
Pafta	2339	
Ada	13	
Parsel	1	
Yüzölçümü	9.234,52 m2	
Gayrimenkulün Kullanım	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, Kirazlı 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	54770,44 m² (457 Adet Bağımsız Bölüm) □	
Gayrimenkulün Kullanım	Gayrimenkul Projesi	
İmar Durumu	70 No'lu parsel Konut+Ticaret alanında kalmaktadır. Yapılanma şartları raporun 5.3 başlığı altında detaylıca belirtilmiştir. Parsele komşu olan 71 parsel ise ilköğretim tesis alanında kalmaktadır. Bu parselin terki olmadan uygulama yapılamamaktadır.	
Rapor Tarihi	17.05.2016	
Rapor Kapsamı	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, 2505 Ada 70 Parselde Kurulu Kat İrtifakına Göre 457 adet Bağımsız Bölümün Güncel Pazar Değeri Tespiti. (Gayrimenkule Dayalı Hak ve Faydanın)	
17.05.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	45.413.000	15.257.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	REFERANS KARTAL KORDONBOYU PROJESİ	
Gayrimenkulün Açık Adresi	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 11236 Ada 21 Parsel	
Pafta		
Ada	11236	
Parsel	21	
Yüzölçümü	3.028,37 m2 Arsa	
Gayrimenkulün Kullanım	Gayrimenkul Projesi	
İmar Durumu	Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 21.06.2016 tarih E.18002 sayılı yazısına göre taşınmazın bulunduğu parsel 19.04.2013 Tasdik tarihli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı ve 12.11.2013-16.05.2014 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişiklikleri kapsamında, E:2,50 yapılanma şartlarında Konut + Ticaret alanında kalmaktadır.	
Rapor Tarihi	15.07.2016	
Rapor Kapsamı	İstanbul İli, Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi'nde 11236 ada 21 parselde 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	
15.07.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL	USD
	14.970.000	5.182.000

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 m² iken kesintiler neticesinde net parsel alanı 5.849 m²'ye düşmüştür. Konu parsel Blok 6 Kat TAKS:0,65-0,20 EMSAL:1,75 olup, plan notlarının A.39 maddesine göre 5000 m²'den büyük parsellerde emsal değerine 0,50 emsal hakkı ilave edilecektir. 2795 Ada 84 Parsel: Konut+Ticaret Bölgesinde kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 2.940 m² iken kesintiler neticesinde net parsel alanı 372 m² ve 1.211 m² olmak üzere iki parçaya ayrılmış ve toplam 1.583 m²'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 ve Dini Tesis alanında kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 5.043 m² iken, kesintiler neticesinde net parsel alanının 1.838 m²'si dini tesis alanına, 2.373 m²'si ise Konut+Ticaret alanına ayrılmıştır. Dini tesis alanı ve yol düzenleme ortaklık payı kapsamında düzenlenmektedir. Konu parsel Blok 6 Kat, KAKS:0,20-0,75 EMSAL:1,75 olup, plan notlarının A.39 maddesine göre 5.000 m²'den büyük parsellerde emsal değerine 0,50 emsal hakkı ilave edilecektir. 2795 Ada 87 Parsel: Konut+Ticaret alanında kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 2.615 m² iken yola terkler neticesinde net parsel alanı 2.528 m²'ye düşmüştür. Konu parsel Blok 6 Kat, KAKS:0,20-0,65 EMSAL:1,75'dir. 2795 Ada 19 Parsel: Konut alanında kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 1.253 m² iken kesintiler neticesinde net parsel alanı 713 m²'ye düşmüştür. Konu parsel Ayrık 5 Kat, KAKS:0,20-0,40 EMSAL:1,75'dir. 2795 Ada 48 Parsel: Kısmen konut alanında kısmen de yolda kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 610 m² iken yola terkler neticesinde net parsel alanı 584 m²'ye düşmüştür. Konu parsel 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	TL	USD
TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	83.570.000	29.810.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	REFERANS BAĞÇEŞEHİR 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. İlgili Plan Notlarında ise; 558 ada 8 parsel kısmen özel öğretim ve kısmen konut alanıdır. Konut alanında emsal 2,00, hmax: 60,00 metre olup yapı nizamı serbesttir. Konstrüktif cephe elemanlarında konsol uzunlukları serbesttir. Yüksek yapılarda normal katlarda ihtiyaca bina en tesisat hacimleri ve ya tesisat kat ve ya katları yapılabilir. Bodrum-zemin- normal kat yükseklikleri, av an projede belirtilen fonksiyonlara uygun olarak mimari projede belirlenecek olup tüm, tüm kat yükseklikleri serbesttir. Emsal hesabına giren her 100m2 alan içinde en az (1) bir kapalı otopark yapılacaktır. Açığa çıkan bodrum katlar iskân edilebilir, iskân edilen bodrum katlar emsale dâhildir.	
Rapor Tarihi	11.05.2016	
Rapor Kapsamı	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 558 Ada 8 Parsel No'lu, 25.920,50 m2 Yüzölçümü, "Arsa" Nitelikli Gayrimenkulün Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş	
11.05.2016 TARİHİ İTİBARI İLE	TL	USD
TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	80.837.000	27.638.000

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	YAKUPLU 482-88 PARSELLER KONUT PROJESİ	
Gayrimenkulün Açık Adresi	İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Bitlitepe Mevkii, 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 Toplulaştırma 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 Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" ile geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	
07.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL 39.060.000	USD 13.505.757

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	YAKUPLU 481-484-485-69 PARSELLER KONUT PROJESİ	
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 Toplulaştırma 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 Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile geliştirilen konut ve ticari ünitelerden oluşan karma proje	
21.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN KILER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TL 7.535.000	USD 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 - 30 Eylül 2016 faaliyet dönemi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilkeler baz alınarak hazırlanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu” aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır.

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

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

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

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

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

Yatırımcı ilişkileri bölümüne ait iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir;

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

Pay sahiplerinden dönem içinde şirketimize yapılmış cevaplanmamış yazılı başvuru bulunmamaktadır. 2015 yılında 302 adet yatırımcı görüşmesi yapılmıştır. Sorular ağırlıklı olarak hisse performansı, projelerin değerlendirilmesi, bedelsiz sermaye artırımı, 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., Kolektif yatırım ürünleri ve yapılandırılmış ürünler pazarında işlem görmeye başlamıştır

Söz konusu süreçte, pay sahiplerinden gelen bilgi talepleri Sermaye piyasası mevzuatı ve İMKB mevzuatı çerçevesinde cevaplandırılmıştır. Bilgi talepleri öncelikle SPK'nın II-15.1 sayılı , "Özel Durumlar Tebliği" çerçevesinde değerlendirilmektedir. Sorulara mümkün olan en kısa zamanda cevap verilmesi bir kritik performans göstergesi olarak tespit edilmiştir. Şirketimiz ana sözleşmesinde özel denetçi atanması talebi düzenlenmemiştir.

4. Genel Kurul Bilgileri

2015 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 2015 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 01.06.2016 tarihinde, saat 10:00 da, Emniyet Evleri Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, No:1/1 Kat:7 Kağıthane / İSTANBUL adresinde, İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 31.05.2016 tarih ve 16380582 sayılı yazısıyla Bakanlık adına görevlendirilen Bakanlık Komiseri Feyyaz Bal'ın gözetiminde yapılmıştır.

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

Hazirun cetvelinin tetkikinden, şirketin toplam 124.000.000,00 Türk Liralık sermayesine tekabül eden 124.000.000 adet hisseden 75.002 Türk Liralık sermayeye karşılık 75.002 adet hissenin asaleten, 85.711.034,148 Türk Liralık sermayeye karşılık 85.711.034 adet hissenin de vekaleten olmak üzere 85.786.036,148 adet hissenin toplantıda temsil edildiğinin ve böylece gerek kanun ve gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı, Genel Müdür'ümüz Tarık Gürdil tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

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

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

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

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

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

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

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

6. Kar Payı Hakkı

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

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

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

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

Şirket Yönetim Kurulunun 2015 yılı kar dağıtımına ilişkin olarak;

Şirketimizin, TTK ve Vergi Usul Kanununa göre tutulan yasal kayıtlarında bulunan dönem karından "vergi gideri", ve "birinci tertip yedek akçe" tutarlarının düşülmesi ve "bağış" tutarının eklenmesi yoluyla hesaplanan 62.797.644,47 TL tutarındaki net dönem zararının ve TMS/TFRS'na uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda bulunan 70.624.573 TL net dönem zararının geçmiş yıllar karlarından mahsup edilmesi ve net dönem zararı mevcut olduğundan kar dağıtımı yapılmaması hususu Genel Kurulun onayına sunulurken kabul edilmiştir.

7. Payların Devri

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

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

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

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

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

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

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

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

Şirket Profili

Faaliyetlerimiz

Ortaklık Yapısı

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Üst Yönetimi Hakkında Bilgi

Ana sözleşme, İzahname ve Sirküler

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

Finansal Raporlar, Portföy Tabloları

Genel Kurul Bilgileri, Ticaret Sicil Bilgileri

Faaliyet Raporları

Sürekli Bilgilendirme Formu

Gayrimenkul Değerleme Raporları

Fiyat Tespit Raporu

Özel Durum Açıklamaları

Kar Dağıtım Politikası, Bilgilendirme Politikası, Bağış ve Yardım Politikası

Duyurular, Yatırımcı Sunumları

İnsan Kaynakları Politikası, Sosyal Sorumluluk ve Etik Kurallar

Bilgi Toplumu Hizmetleri

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

10. Faaliyet Raporu

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

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

13. İnsan Kaynakları Politikası

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

Şirketimiz, bireylerin hak ve özgürlüklerine sonuna kadar inanır ve onları destekler. Bu doğrultuda çalışanların her birinin yasalarla belirlenmiş her tür hakkı korunmakta ve güvenli ve sağlıklı bir ortamda 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 "İLKELELER BÜTÜNÜ"dür. Etik kurallar, şirket içinde hizmet kalitesinin artırılması, kaynakların etkin kullanımı, haksız rekabetin önlenmesi, çalışanlarla olan ilişkilerin düzenlenmesi konularında etkinliğin artırılması amacıyla oluşturulmuştur. Etik kurallar aynı zamanda şirketin saygınlığının artırılması, şirket içinde istikrar ve güvenin sürekliliğinin sağlanması için en önemli unsurdur.

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

Mevzuata ilişkin ;

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

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

İşleyişe ilişkin;

Adil, sağlıklı ve güvenli bir çalışma ortamı yaratılır.

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

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

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

Hissedarlara ilişkin;

Kiler GYO yönetim ve faaliyetlerinde mevzuat ve şirket düzenlemelerine aykırı hareket etmez. Hissedarların yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmek ve artı değer yaratmak için çalışır. Sahip olunan hisse miktarına bakılmaksızın her hissedara aynı değer verilir. Mali durum, mevcut şirket yapısı ve değişiklikleri, ticari faaliyetler ve performans, açık ve periyodik bir şekilde güncellenerek hissedarlara aktarılır.

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

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

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin;

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

Kurumsal yönetim ilkelerine uyum titizlikle gözetilir.

Kamuya açıklanan bilgilerde şeffaflık ilkesi gözetilir.

Sektöre ilişkin;

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

Rakiplerle rekabet ederken dürüst ve adil davranılır, yasalara uyulur.

Çıkar çatışmalarına ilişkin;

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

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

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

Sosyal Sorumluluk ve Çevreye ilişkin;

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

Tüm faaliyetlerde toplumsal yarar ve çevreye saygı doğrultusunda hareket edilir.

Tüm faaliyetlerde çevrenin korunmasına özen gösterilir.

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

Çalışanlara ilişkin;

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

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

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

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

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

Şirket dışında başka bir faaliyet alanında görev almazlar.

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

Birbirleriyle olan ilişkilerinde ölçülü ve dikkatli davranırlar.

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

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

Sosyal Sorumluluk

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

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

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

Adı Soyadı	Görevi
Nahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkanı
Vahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Üyesi
Kiler Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
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 perakendeyeyle yarışır hale getirdi. Evli ve dört çocuk babasıdır.

Nahit Kiler'in şirket dışında aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

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

Nahit Kiler, aynı zamanda BETAV ve GYODER üyesidir.

VAHİT KİLER -YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI

26.06.2015 tarihinden itibaren 3 yıl süreyle seçilmiştir.

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

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

ÜMİT KİLER -YÖNETİM KURULU ÜYESİ

26.06.2015 tarihinden itibaren 3 yıl süreyle seçilmiştir.

Ümit Kiler, 1970 yılında Bitlis'te doğdu. İlk ve orta öğrenimini Bitlis'te, liseyi İstanbul'da tamamlayan Ümit Kiler İstanbul Aydın Üniversitesi İletişim Fakültesinden mezun olmuştur. Perakende sektöründe başta İstanbul ve Ankara olmak üzere toplam 30 ilde 201 şubesiyle 21 yıldır faaliyet gösteren Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Yönetim Kurulu 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
Kütahya Şeker Fabrikaları A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Üyesi
Aras Elektrik Dağıtım A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Relaks Yiyecek İçecek Hizmetleri A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Yayla Etçilik Besicilik A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Doğu Aras Enerji Yatırımları A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkanı
Biskon Yapı A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Turkes Tur Seyahat ve Organizasyon A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi
Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi
Kiler GYO A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi
Kiler Holding A.Ş.	Grup İçi	Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

Şirketimizin 03.05.2016 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile; istifa eden Yunus Nacar'ın yerine mevcut Yönetim Kurulu Üyeleri ile aynı süre zarfında görev yapmak ve ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak

üzere Türk Ticaret Kanununun 363.maddesi uyarınca Kiler Holding A.Ş.'nin Tüzel Kişi Temsilcisi olarak Rasim Kaan Aytoğu seçilmiştir.

Rasim Kaan Aytoğu 1961 yılında İzmir Karşıyaka'da doğdu. İlk ve orta eğitimini Karşıyaka'da, lise eğitimini İzmir Atatürk Lisesi'nde tamamladı. 1982'de University of Illinois, ABD, Endüstri Mühendisliği'nden mezun oldu. 1985'te aynı üniversiteden Endüstri Yüksek Mühendisliği'nden şeref listesinde başarı ile mezun oldu. 1988'de Başbakanlık tarafından gönderildiği Harvard Üniversitesi, ABD İşletme Yönetimi Programını, 1989'da da Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı tarafından gönderildiği Birleşik Krallık Kamu İdaresi Enstitüsü, İngiltere'de Kamu Yönetimi – Uluslararası Finansman Programı'nı bitirdi. 1994'te Pacific Western Üniversitesi, ABD'de finans doktorasını tamamladı.

T. C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı'nda 1988-1989'da Planlama Uzmanı, 1990-1993'de Güneydoğu Anadolu Projesi (GAP) Direktörü olarak, 1994-1996'da T. C. Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Öğretim Üyesi olarak, 1996-1998'de İstanbul Altın Rafinerisi, Kurucu Yönetim Kurulu Başkanı, 1995-1999'da İstanbul Altın Borsası, Kurucu Genel Sekreteri, 1997-1998'de T.C. Başbakanlık, Başbakan Başmüşaviri, 2002-2003'te İstanbul Büyükşehir Belediyesi İştirakler Daire Başkanı, İSTAÇ, İSTON, BELTUR, İGDAS, KÜLTÜR A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Yönetim Kurulu Üyesi, 2004-2005'te İstanbul'da Global Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve Müşavirlik Şirketi'nde CEO, 2005-2010'da Dubai'de Tanmiyat Yatırım Holding Grubu'nda İcra Kurulu Başkanı ve Yönetim Kurulu Üyesi, 2010-2012'de Cidde Şehri Kentsel Gelişim Yatırım Holding'te Finansman Grup Başkanı (CFO) ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak hizmet verdi.

Şu an Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Yönetim Kurulu Üyesi ve Kiler Holding Şirketler Grubu'nda Finansman Grup Başkanı (CFO) görevlerini yürütmektedir.

Aytoğu'nun finansman yapılanması ve iktisat konularında ABD ile Ortadoğu, Kuzey Afrika ve Körfez ülkelerinde İngilizce gerçekleştirmiş olduğu konferanslar ve seminerler ile İngilizce, Türkçe ve Arapça yayınlanmış birçok makaleleri ve akademik çalışmaları bulunmaktadır. Çok iyi derecede İngilizce bilmektedir.

SAMİ ÇOBAN -BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

26.06.2015 tarihinden itibaren 3 yıl süreyle seçilmiştir.

Sami ÇOBAN A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Bölümünden mezun olmuştur. İş hayatına Maliye 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) üyeliği ve Y.T.Ü Vakfının yönetim kurul üyeliği görevlerini sürdürmektedir. Evli ve iki çocuk babasıdır.

16. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

17. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

1-Denetimden Sorumlu Komite

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

Komite Başkanı: Sami Çoban

Komite Üyesi : Hüseyin Oflaz

Denetimden Sorumlu Komite Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

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

b) Görev Alanları

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

konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirler.

2- Yatırım Komitesi

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

Komite Başkanı : Nahit Kiler

Komite Üyesi : Hüseyin Oflaz

Yatırım Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

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

3-Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Komite Başkanı : Hüseyin Oflaz

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

Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

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

b) Görev Alanları

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

4-Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Komite Başkanı: Sami Çoban

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

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 baslıkta takip edilmektedir.

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

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

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

19. Şirketin Stratejik Hedefleri

Vizyonumuz

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

Misyonumuz

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

Stratejimiz

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

Şirket'in Vizyonu ve Stratejik Prensipleri

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

Stratejik Finansal Planlama Süreci

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

Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

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

20. Mali Haklar

Ücret komitesi Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve üst düzey yöneticilerin ücret önerilerini oluşturur ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunar. Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurulca tespit

olunur. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine işbu madde çerçevesinde yönetim kurulunun önerisi ve genel kurulun onayı ile sağlanacak, ücret ve huzur hakkı gibi maddi imkanlar, bağımsızlığı koruyacak düzeyde olacaktır.

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

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

14 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2016 (TL)	31.12.2015 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	3.605.100	959.318
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.040.333.471	909.102.817
C	İştirakler	Md.24/(b)	155.255.044	151.720.419
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		70.722.057	100.964.662
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.269.915.672	1.162.747.216
E	Finansal Borçlar	Md.31	431.900.234	334.923.192
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	8.187.550	11.198.180
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	760.582.800	759.068.627
	Diğer Kaynaklar		69.245.088	57.557.217
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.269.915.672	1.162.747.216
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2016 (TL)	31.12.2015 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.246.456	67.463
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	24.832.714	11.532.717
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	2.500	2.500
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	24.452.272	24.452.272
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2016	31.12.2015	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	82%	78%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	13%	13%	≤ %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%	1%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	61%	49%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10

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

FİNANSAL ORAN ANALİZLERİ	Bağımsız Denetimden Geçmemiş (TL)	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
	30.09.2016	31.12.2015
ÖZ KAYNAKLARIN AKTİF TOPLAMINA ORANI	59,89%	65,28%
Öz kaynaklar	760.582.800	759.068.627
Toplam Aktif	1.269.915.672	1.162.747.216
ÖZKAYNAK KARLILIĞI	0,20%	6,40%
Net Kar	1.495.504	48.557.745
Öz kaynaklar	760.582.800	759.068.627
TOPLAM AKTİF KARLILIĞI	0,12%	4,18%
Net Kar	1.495.504	48.557.745
Toplam Aktif	1.269.915.672	1.162.747.216
CARİ ORAN	69,51%	122,99%
Dönen Varlıklar	246.815.815	281.257.990
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	355.072.524	228.674.982
ASİT TEST ORANI	34,29%	67,32%
Toplam Dönen Varlıklar-Stoklar-Diğer Dönen Varlıklar	121.766.951	153.936.811
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	355.072.524	228.674.982
NAKİT ORANI	1,02%	0,00%
Hazır Değerler +Menkul Kıymetler	3.605.100	959.318
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	355.072.524	228.674.982
BORÇLANMA ORANI	66,97%	53,13%
Borç Toplamı	509.332.872	403.678.589
Özkaynaklar	760.582.800	759.068.627
K.V.BORÇLARIN TOPLAM BORÇLARA ORANI	69,71%	53,18%
Kısa Vadeli Borçlar	355.072.524	228.674.982
Borç Toplamı	509.332.872	403.678.589
KALDIRAÇ ORANI	40,11%	34,72%
Borç Toplamı	509.332.872	403.678.589
Aktif Toplamı	1.269.915.672	1.162.747.216

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	(Yeniden düzenlenmiş) bağımsız denetimden geçmiş	(Yeniden düzenlenmiş) bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnotlar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	5	3.605.100	959.318	30.348.684
Finansal yatırımlar		-	-	133.784
Ticari alacaklar				
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	39.076.410	73.986.422	61.499.845
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		612.112	434.608	639.013
Stoklar	7	104.888.456	106.743.232	110.434.044
Peşin ödenmiş giderler				
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	9	76.584.902	77.217.126	37.737.267
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	1.888.427	1.339.337	1.436.180
Diğer dönen varlıklar		-		
-İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar	8	-	2.078.784	65.595.061
-İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	8	20.160.408	18.499.163	13.254.987
Toplam dönen varlıklar		246.815.815	281.257.990	321.078.865
Duran varlıklar				
Finansal yatırımlar		2.500	2.500	625
Ticari alacaklar				
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	1.188.381	1.255.881	1.565.522
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	155.252.544	151.717.919	69.481.093
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	852.158.847	714.359.381	516.317.345
Maddi duran varlıklar	13	1.076.705	461.974	374.878
Maddi olmayan duran varlıklar	13	17.739	73.788	25.527
Diğer duran varlıklar	8	13.403.141	13.617.783	13.903.970
Toplam duran varlıklar		1.023.099.857	881.489.226	601.668.960
TOPLAM VARLIKLAR		1.269.915.672	1.162.747.216	922.747.825

		Bağımsız denetimden geçmemiş	(Yeniden düzenlenmiş) Bağımsız denetimden geçmiş	(Yeniden düzenlenmiş) Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnotlar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler				
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	10	116.785.332	77.886.220	42.562.312
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları				
-Banka kredileri	10	171.453.363	99.708.379	82.985.732
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	10	4.620.165	4.578.959	3.773.969
Ticari borçlar				
-İlişkili taraflara ticari borçlar	19		733.415	680.933
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		4.373.064	1.638.835	2.266.323
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15.a	151.247	113.608	124.532
Diğer borçlar				
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		325.394	827.112	283.083
Ertelenmiş gelirler	9	57.205.127	43.053.251	4.579.910
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	158.832	135.203	24.346
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		355.072.524	228.674.982	137.281.140
Uzun vadeli yükümlülükler				
Uzun vadeli finansal borçlanmalar				
-Banka kredileri	10	143.661.539	157.328.593	133.915.308
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	10	3.567.385	6.619.221	8.614.131
Uzun vadeli karşılıklar				
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15.b	71.412	66.581	86.103
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	14.a	5.816.455	8.816.454	3.536.830
Ertelenmiş gelirler	9	1.143.557	2.172.758	3.545.026
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		154.260.348	175.003.607	149.697.398
Özkaynaklar				
Ödenmiş sermaye	16.a	124.000.000	124.000.000	124.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	16.b	126.511.211	126.511.211	126.511.211
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)				
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	16.c	17.807	(862)	(49.149)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)				
-Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)		-	-	(124.957)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16.d	9.055.513	9.055.513	9.055.513
Geçmiş yıllar karları veya zararları	16.e	499.502.765	450.945.020	341.184.970
Net dönem karı veya zararı		1.495.504	48.557.745	35.191.699
Toplam özkaynaklar		760.582.800	759.068.627	635.769.287
TOPLAM KAYNAKLAR		1.269.915.672	1.162.747.216	922.747.825

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	(Yeniden düzenlenmiş) Bağımsız denetimden geçmemiş		
	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz– 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
Hasılat	3	11.833.199	21.377.423	6.823.091	7.064.245
Satışların maliyeti (-)		(2.069.417)	(214.642)	(1.926.323)	(71.548)
Brüt kar (zarar)		9.763.782	21.162.781	4.896.768	6.992.697
Pazarlama giderleri (-)		(557.767)	(1.667.876)	(158.515)	(29.116)
Genel yönetim giderleri (-)		(6.195.640)	(3.790.892)	(2.934.513)	(960.594)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		11.771.882	6.504.324	1.271.452	2.740.931
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(3.253.422)	(5.743.469)	(1.440.482)	(1.970.062)
Esas faaliyet karı (zararı)		11.528.835	16.464.868	1.634.710	6.773.856
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	11	1.725.812	(8.149.071)	262.629	(3.517.607)
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)		13.254.647	8.315.797	1.897.339	3.256.249
Finansman gelirleri		8.048.080	717.724	63.580	280.920
Finansman giderleri (-)		(19.807.223)	(95.372.391)	(13.272.792)	(42.755.012)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)		1.495.504	(86.338.870)	(11.311.873)	(39.217.843)
Dönem karı (zararı)	17	1.495.504	(86.338.870)	(11.311.873)	(39.217.843)
Diğer kapsamlı gelir (gider)					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		18.669	31.503	(2.975)	(10.116)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)		-	142.557	-	24.856
Toplam kapsamlı gelir (gider)		1.514.173	(86.164.810)	(11.314.848)	(39.203.103)
Pay başına kazanç (kayıp)	18	0,01	(0,70)	(0,09)	(0,32)