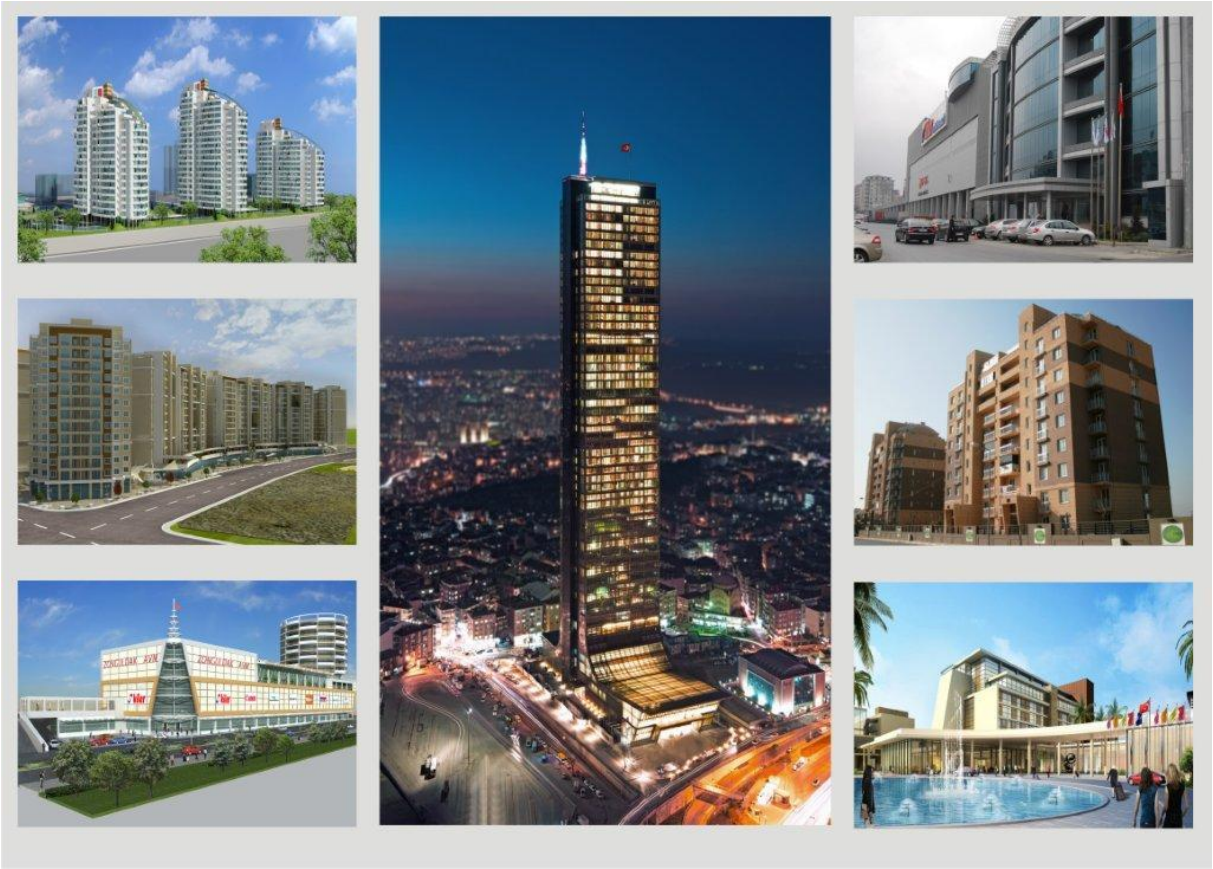
KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu
01.01.2011 – 30.09.2011

Vizyonumuz

Kiler GYO A.Ş.; gayrimenkul sektörünün gelişen ve değişen ihtiyaçları doğrultusunda, istikrarlı büyüme ve gelişme odaklı yaklaşımı ile Türkiye'nin tercih edilen lider gayrimenkul yatırım ortaklığı olmayı hedeflemiştir.



Misyonumuz

Deneyimli yönetimi ve kadrosu ile tercih edilen projeler ve yatırımlarla istikrarlı şekilde büyüyerek ortaklarına maksimum değer yaratmaktır.

İÇİNDEKİLER

I. GİRİŞ 4
II. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME 17
III. FAALİYETLERE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME 27
IV. FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER 399
V. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU 42

I. GİRİŞ

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

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

KİLER GYO A.Ş. TANITICI BİLGİLER

Raporun Dönemi	**:01.01.2011-30.09.2011**
Ortaklığın Ünvanı	**:Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Merkez Adresi	**:Namık Kemal Mh. Kiler Cd. No:96 Kat:3 Esenyurt – İSTANBUL**
Telefon No	**:0 212 456 15 00**
Faks no	**:0 212 428 09 94**
E-mail	**: yi@kilergyo.com**
Web	**:www.kilergyo.com**

1. Raporun Dönemi

01.01.2011 – 30.09.2011

2. Ortaklığın Unvanı

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

3. Yönetim Kurulu Üyeleri

Şirketimizin Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmaktadır.

25 Şubat 2011 tarihli Olağan Genel Kurul kararına ve 27 Nisan 2011 tarihli Yönetim Kurulu kararına göre, 1 yıl süreyle görevleri devam edecek olan Şirketimiz Yönetim Kurulu aşağıda yer almaktadır.

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

4. Denetim Kurulu Üyeleri

Şirketimiz Denetim Kurulu 2 üyeden oluşmaktadır.

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

Adı Soyadı	Görevi
İbrahim Yıldırım	Denetçi
Doğuş Bektaş	Denetçi

5. Üst Yönetim Kadrosu

Görevi	**Adı Soyadı**	**Mesleği**
Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Hakan Eren	İnşaat Mühendisi
Mali İşler Müdürü	Zümrüt Demiral	Mali Müşavir
Proje Müdürü	Desen Aksar	Mimar
Satış ve Pazarlama Direktörü	Yasemin Seher Çamlıbel	Mimar

6. Sermaye Yapısı

Şirketimizin halka arz öncesi sermaye yapısı aşağıda yer almaktadır.

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

Halka arz sonrası sermaye yapısı aşağıda detaylandırılmıştır.

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

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

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

7. Dönem İçinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklikleri

Halka Arz nedeni ile yapılan değişiklikler:

Şirketimizin çıkarılmış sermayesinin 70.000.000 TL.'den 87.500.000 TL'ye arttırılması nedeniyle ihraç edilecek 17.500.000 TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 12.687.500 TL olmak üzere

toplam 30.187.500 TL nominal değerli payların halka arzına ait izahname 05.04.2011 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca tescil edilmiş olup, 11.04.2011 tarih ve 7791 sayılı T.Ticaret Sicil gazetesinde yayınlanmıştır. Halka arz edilen hisse senetlerimiz 20.04.2011 tarihinden itibaren İMKB'de işlem görmektedir.

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

KURULUŞ :

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

FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI

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

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

Bu kapsamda amaç ve faaliyet konusunu gerçekleştirmek üzere;

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

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

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

ç. Mülkiyetlerini edinerek alım satım karı elde etmek ve kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilir, satabilir, kiralayabilir,
d. Kamu veya özel tüzel kişiler veya gerçek kişilerce, ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla müstakil ve daimi bir hak niteliğinde üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra kazanç elde etmek amacıyla satabilir,

e. İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından onaylanmış gayrimenkule dayalı projelere, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme karı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilir,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket,

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

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

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

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

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

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

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

BORÇLANMA SINIRI VE MENKUL KIYMET İHRACI

Madde-7 Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dâhilinde TL veya dilediği döviz cinsinden nakdi veya gayri nakdi kredi kullanabilir, tahvil, finansman bonosu, varlığa dayalı

menkul kıymet ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma senetlerinin limiti hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

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

SERMAYE VE PAYLAR

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

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

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

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

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

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

Sermaye piyasası mevzuatına göre lider sermayedar vasıflarını taşıyan ortak veya ortakların asgari sermaye oranını temsil eden paylar, asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca bir başkasına devredilemez.

Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir. Ayrıca, Yönetim Kurulu itibari değeri üzerinde paylar çıkarılmasına ve imtiyazlı pay sahiplerinin haklarının kısıtlanmasına yetkilidir.

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

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

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

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

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

İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER

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

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

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

YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ

Madde-14 Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafında bir yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 6 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

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

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

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

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

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

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

ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

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

A- Taraflar

a)Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,

b)Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar

Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,

c)(a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,

d)Ortaklığın iştirakleri.

e)Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren işletmeler,

B- Özellik arz eden kararlar

a)Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,

b)Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

c)Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,

d)Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,

e)Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,

f)Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

g)Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

h)(A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,

i)Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

j)Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

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

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ

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

ŞİRKETİ YÖNETİM VE İLZAM

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

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

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

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

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

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

YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

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

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

DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ

Madde-22 Şirkette görev alacak denetçilerin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur.

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

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

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

DENETÇİLERİN ÜCRETLERİ

Madde-23 Denetçilerin ücretleri genel kurulca karara bağlanır.

BİLGİ VERME

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

KARIN DAĞITIMI

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

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

II. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

GYODER tarafından hazırlanan 2011 2. çeyrek Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu verilerine gore;

DÜNYA EKONOMİSİ

Gelişmiş ülke ekonomilerinde küresel kriz sonrası iyileşme döneminin ardından yeniden durgunluk ve kamu borç endişeleri ortaya çıkmıştır. İkinci çeyrekte hızla yavaşlayan iktisadı faaliyetler ile birlikte özellikle ABD ve AB'de büyümeler durma noktasına yaklaşmıştır. Para ve maliye politikası alanlarında yeni önlem alma olanaklarının da çok sınırlanmış olması endişeleri arttırmaktadır. Avrupa Birliği Euro bölgesinde ise yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durgunluk endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmişlerdir.

ABD ve AB'de ekonomik yavaşlama gayrimenkul ve inşaat sektörünü de karşılıklı olarak olumsuz etkilemektedir. ABD'de inşaat faaliyetleri ikinci çeyrekte bir kıpırdanma göstermesine rağmen zayıf kalmaya devam etmektedir. Konut sektöründe ise yeni ve mevcut ev satışları ikinci çeyrekte en düşük seviyesine inmiştir. Ticari gayrimenkul sektöründe de talep ve fiyatlar durağanlaşmıştır. AB de ise inşaat sektöründeki küçülme sürmektedir. Gelişen ülkeler tarafında ise ikinci çeyrek daha çok gayrimenkul sektöründe oluşabilecek fiyat balonlarını sınırlandırmaya yönelik önlemler ile geçmiştir. Bu ülkelerde kredi ve yatırım sınırlamaları ile faiz artırımları sektörü soğutmaya yönelik adımlar olmuştur.

Gelişmiş ülkelerde büyüme hızı yılın ikinci çeyreğinde yavaşlamaya devam etmiştir. Alınan para ve maliye politikalarına rağmen gelişmiş ülkelerde büyümenin yavaşlaması yeni bir durgunluk riskini ortaya çıkarmaktadır. ABD ve Euro bölgesinde büyüme hızı düşerken, Japonya yaşanılan depreminde etkisi ile iki çeyrektir küçülmektedir. Çin'in büyüme hızı da kendi içinde yavaşlamaktadır. Yılın ikinci çeyreğinde dünya ekonomisindeki büyüme kaygıları artmıştır.

Kaynak:OE

DÖNEMLER	ABD %	EURO BÖLGESİ %	ÇİN %	JAPONYA %
2009 Q3	-2.7	-4.0	7.8	-6.2
2009 Q4	0.2	-2.1	8.7	-1.8
2010 Q1	2.4	0.8	11.9	5.5
2010 Q2	3.0	2.0	11.1	3.3
2010 Q3	3.2	2.0	10.6	4.8
2010 Q4	2.8	2.0	10.3	2.4
2011 Q1	2.2	2.5	9.7	-0.7
2011 Q2	1.6	1.7	9.5	-0.9

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisi yılın ilk çeyrek döneminde beklentilerin üzerinde yüzde 8.8 büyümüştür Yılın ilk yarısında ekonomiyi soğutmaya yönelik önlemlere rağmen hızlı büyüme ikinci çeyrekte de sürmüştür Ancak ilk yarıdaki hızlı büyümeye rağmen dış kaynaklı olumsuz gelişmeler nedeniyle ekonominin yavaşlaması endişesi ortaya çıkmıştır. Bu nedenle yılın ilk yarısında soğutulmaya çalışılan ekonomide şimdi yavaşlamanın önlenmesi öne çıkmaktadır Bu çerçevede faiz oranlarında gevşeme ve Türk Lirasında değer kaybı yaşanmaktadır Ekonomide en önemli risk olarak görülen cari açık ise yılın ilk yarsında artışını sürdürmüş olup yılın son çeyreğinde durağanlaşması öngörülmektedir.

İnşaat sektörü yılın ikinci çeyreğinde yüzde 13.2 büyümüştür. İnşaat sektöründe hızlı büyüme sürmektedir Hızlı büyümenin arkasında özel sektörün ikinci çeyrekte 19.6 milyar TL ile rekor kırdığı inşaat harcamaları bulunmaktadır Kamu sektörü de ikinci çeyrekte inşaat harcamalarını arttırmıştır İkinci çeyrekte konut yapı ruhsatları ve özellikle yeni konut arzları ile konut satışları ilk çeyreğin üzerinde gerçekleşmiştir. Konut kredisi faiz oranları ise yükselmiştir. Ancak konut kredisi talebi sürmüştür. Yaz aylarında ise konut talebi ve satışları göreceli olarak yavaşlamıştır. Ofiste yeni kiralama talepleri AVM'de ise yeni yatırımlar ve açılımlar istikrarlı şekilde devam etmektedir.

Türkiye ekonomisi yılın ikinci çeyrek döneminde yüzde 8.8 büyümüştür. Ekonomide ilk çeyrek büyüme oranı da yüzde 11.6'ya yükseltilmiştir. Büyüme hızı ikinci çeyrek dönemde de sürmüştür. Hemen hemen tüm alt sektörlerde hızlı büyüme görülmektedir.

DÖNEMLER	GSMH	İMALAT SANAYİ	TİCARET	ULAŞTIRMA İLETİŞİM	MALİ HİZMETLER
2009 Q3	-2.8	-4.4	-7.1	-4.8	7.8
2009 Q4	5.9	12.7	10.4	2.9	8.3
2010 Q1	12.2	21.2	20.8	11.9	4.3
2010 Q2	10.2	15.1	13.8	10.0	7.5
2010 Q3	5.3	7.2	7.5	6.7	6.3
2010 Q4	9.2	11.2	13.3	13.6	10.3
2011 Q1	11.6	13.7	17.7	13.0	9.1
2011 Q2	8.8	8.0	13.0	11.7	14.3

Kaynak:TUIK

DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARİ AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK %	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2009 Q3	5.27	15.4	53.7	13.4	1.50	7.25
2009 Q4	6.53	14.0	52.6	13.5	1.52	6.50
2010 Q!	9.56	22.1	44.4	13.7	1.52	6.50
20!0 Q2	8.37	27.6	45.0	10.5	1.58	6.50
2010 Q3	9.24	36.2	32.7	11.3	1.45	7.00(1)
2010 Q4	6.40	48.6	39.6	11.4	1.55	6.50
2011 Q1	3.99	60.1	32.4	10.8	1.54	6.25
2011 Q2	6.24	72.5	21.3	9.2	1.62	6.25
2011 Q3	6.65(2)	74.6(3)			1.79(4)	5.75(2)

Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler,
Kaynak: TUİK, Merkez Bankası, Maliye Bakanlığı

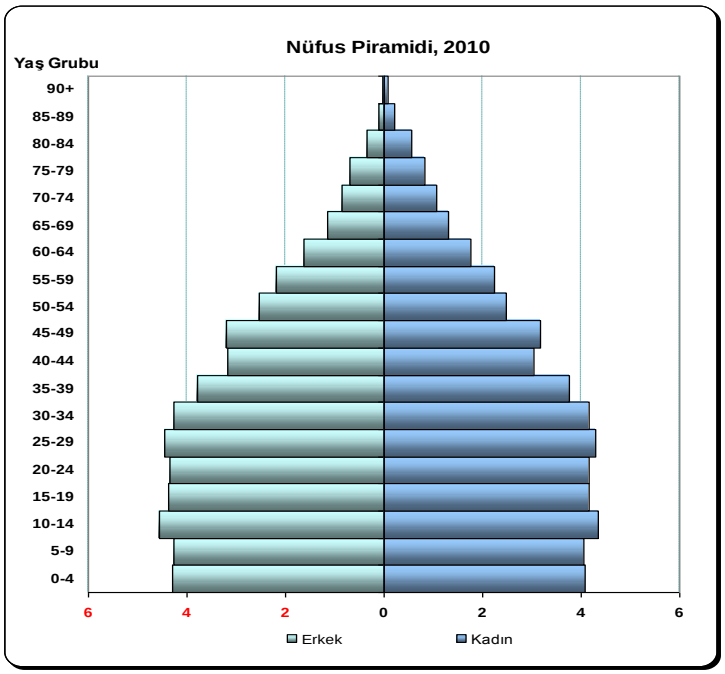
2011 yılının ikinci çeyrek döneminde ekonominin önceliği olan cari açık alınan önlemlere rağmen genişlemesini sürdürmüştür. Temmuz ayı sonu itibari ile cari açık yıllık birikimli 74.6 milyar dolara ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde faiz ve kur politikasında da önemli bir değişim yaşanmaktadır Küresel yavaşlama endişeleri ile Merkez Bankası faiz oranlarını indirirken Türk Lirası önemli ölçüde değer kaybetmiştir; Türk Lirası dolar karşısında 1.80
seviyesine kadar gerilemiştir;

8. İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör

8.1. Konut Sektörü

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 31.12.2010 tarihi itibariyle Türkiye'nin toplam nüfusu 73.722.988 kişidir. 2015 yılında ise nüfusun 76,6 milyon'a ulaşması beklenmektedir. Bununla birlikte son 20 yıldır Türkiye'de nüfus artış hızı yavaşlamaktadır.

Ülkemizde ortanca yaş 29,2'dir. Ortanca yaş erkeklerde 28,7 iken, kadınlarda 29,8'dir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortanca yaşı 29,1, belde ve köylerde ikamet edenlerin ortanca yaşı ise 29,8'dir. Nüfusun % 67,2'si 15 ile 64 yaşları arasındadır.15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,6'sı 0-14 yaş grubunda, % 7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.



Nüfus Piramidi 2010 (Kaynak:TUIK)

Türkiye'de kilometrekareye 96 kişi düşmektedir. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 96 kişidir. Bu sayı illerde 10 ile 2.551 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il'dir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dir.

8.1.1. Arz

Yılın ikinci çeyrek döneminde yeni konut başlangıçları için alınan yapı ruhsatları 161.507 olarak gerçekleşmiş ve ilk çeyrek döneme göre önemli ölçüde artmıştır. Yapı kullanım izin belgeleri sayısı ise ikinci çeyrekte 130.171 ile kriz sonrası en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Son dönemlerde hızlı genişleyen yeni konut inşaatları tamamlanarak fiilen satışa dönüşmeye başlamıştır.

DÖNEMLER	YAPI RUHSATI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ DAİRE SAYISI
2009 Q3	1 08.689	77.220
2009 Q4	1 59.678	101.795
2010 Q1	125.512	87.654
2010 Q2	1 85.631	77.683
2010 Q3	157.910	89.368
2010 Q4	341.031	109.194
2011 Q1	91.911	94.167
2011 Q2	161.507	130.171

Yapı Ruhsatı ve Kullanım izin Belgesi
Kaynak:TUIK

Türkiye genelinde konut satışları ilk çeyrek döneme göre yüzde 17.8 artmış ve ikinci çeyrekte 107.308 olarak gerçekleşmiştir. Konut satışları beş çeyrek dönem sonra tekrar yüz bin seviyesini aşmıştır. İkinci çeyrek dönemde İstanbul'da konut satışları 22.343 adet olmuştur. Üç büyük il dışında kalan illerdeki konut satışları da artmaktadır. Bu illerde son sekiz çeyrek dönemin en yüksek konut satışı gerçekleşmiştir.

DÖNEMLER	TÜRKİYE GENELİ	İSTANBUL	ÜÇ BÜYÜK İL	DİĞER İLLER
2009 Q3	111.913	22.896	52.464	59.449
2009 Q4	116.229	25.254	55.687	60.542
2010 Q1	85.857	18.994	40.380	45.477
2010 Q2	90.270	21.485	42.313	47.957
2010 Q3	83.697	16.320	34.754	48.943
2010 Q4	97.517	20.922	42.202	55.315
2011 Q1	91.071	18.768	39.501	51.570
2012 Q2	107.308	22.343	46.432	60.876

Konut Satışları Adet
Kaynak:TUİK

8.1.2. Başlıca Gelişme Alanları

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

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

Eskişehir, Konya ve Trabzon gibi şehirlerde üniversitelerde çalışan eğitim gören akademisyenler ve öğrenciler konut talebinin gelişimine katkı sağlamaktadır. Kocaeli ve Sakarya illerinde 1999 yılında yaşanan deprem sonrası konut stoğunda azalma yaşanmıştır. Dünya Bankası ve T.C. Bayındırlık ve iskân Bakanlığı bu merkezlerde yeni projeler hayata geçirerek, şehir altyapısının gelişimine katkı sağlamışlardır. Özel sektörden yatırımcılar yine TOKI ve Belediyelerle isbirliğine giderek yeni projeleri hayata geçirrmektedirler. Özel sektör yatırımcıları halen bölgede son derece aktif olarak çalışmaktadırlar.

8.1.3. Türkiye'de Konut Finansmanı

2011 yılı ikinci çeyrek döneminde kullandırılan kredi sayısı 124.631, kullandırılan kredi büyüklüğü 9.38 milyar TL olmuştur. Dönem içinde kullandırılan konut kredileri yılın ilk ve ikinci çeyreğinde ekonomiyi soğutma önlemlerine rağmen beklentilerin üzerinde sürmektedir. Göreceli ve sınırlı faiz artışı ile ekonomiyi soğutma için kredilerin sınırlanması önlemleri konut kredisi kullanımını ikinci çeyrekte en az oranda etkilemiştir.

Konut kredisi aylık faiz oranları yılın ikinci çeyrek döneminde ortalama yüzde 1.0'e yükselirken üçüncü çeyrek sonunda ortalama aylık faiz oranları yüzde 1.14'e kadar yükselmiştir. Bankaların kaynak maliyetlerindeki artışlar konut kredisi faiz oranlarına da yukarı yönlü yansımıştır. Bununla birlikte Merkez Bankası'nın faizleri tekrar indirmeye başlaması ve banka kaynaklarına getirilen sınırlamaların azaltılması ile birlikte son çeyrekte konut kredisi faiz oranları yeniden gerileme eğilimine girebilecektir.

Konut kredilerinin vade dağılımında yılın üçüncü çeyreğinde 10 yıl vadeli kredilerin payında önemli bir artış olduğu görülmektedir. Daha uzun vadeli kredi kullanımında daha çok 5-10 yıl vadeli kredilerin payı genişlerken, üçünü çeyrek içinde 10-15 yıl vadeli kredilerin payı yüzde 14.4'den yüzde 18.2'ye yükselmiştir. 4-5 yıl ve 6-10 yıl vadeli kredilerin payında ise sınırlı gerilemeler yaşanmıştır. Konut kredisi kullanımında vadelerin daha da uzuyor olması olumlu bir gelişmedir. Yılın ikinci çeyrek döneminde takipteki konut kredileri miktar ve pay olarak gerilemesini sürdürmüştür. Takipteki konut kredileri 718 milyon TL'ye gerilemiştir. Kullandırılan konut kredileri içindeki pay ise yüzde 1.04'e inmiştir. Temmuz ayı itibarı ile aynı kalırken, toplam konut kredileri içindeki payı gerilemesini sürdürerek yüzde 1.02'ye düşmüştür.

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ KONUT KREDİLERİ %PAY
2009 Q3	40.458	876	2.16
2009 Q4	43.461	912	2.10
2010 Q1	46.172	861	1.86
2010 Q2	49.972	872	1.74
2010 Q3	52.856	875	1.65
2010 Q4	58.252	816	1.40
2011 Q1	62.484	753	1.21
2011 Q2	69.191	718	1.04
2011 Q3[1]	70.142	718	1.02

Kaynak:TUİK

8.2. Türkiye Perakende Pazarı

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

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

8.2.1. Talep

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

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

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

Tüketim alışkanlıklarında yaşanan değişim, harcanabilir gelir ve kişi başı milli gelir artışının yeni perakende alanlarının büyümesinde etkili olması beklenmektedir. Genç nüfusun

özellikle eğlence ve yeni akımlara olan ilgisi, yeni formatta perakendeciliğe katkı sağlayacaktır.

8.2.2. Arz

2011 yılı ikinci çeyrek döneminde AVM ciroları geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 6.3 oranında
artmıştır. Kiralanabilir alan endeksi de yılın ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 6.8
oranında artış göstermiştir. M^2 başına ciro endeksi ise 95 ile geçen yılın aynı dönemine göre 1 puan gerilemiştir.Temmuz ayında ise ciro endeksi ve m^2 başına ciro endeksi hızlı bir artış göstermiştir.

İç tüketim ve perakende sektöründeki canlılığa bağlı olarak Alışveriş Merkezi Yatırımları yılın 2. Ve 3. Çeyreğinde de devam etmektedir AVM yatırımları büyük illerin yanı sıra diğer illerde de yaygınlaşarak sürmektedir. Satınalma gücündeki genişleme ve yeni orta sınıfın tüketici tercihleri ile birlikte diğer illerde de AVM yatırımlarının genişlemesi organize perakendenin payının artmasına detek olmaktadır. AVM ile ilgili önemli bir gelişme döviz kurlarındaki yükselme il kiralayanların döviz cinsi kira maliyetlerinde ortaya cıkan önemli artışlar olmuştur. Bu gelişme mevcut kiracıların yanı sıra yeni kiralama taleplerinide olumsuz etkileyecektir. Kiralamalarda yeni bir fiyat dengesi arayışı ortaya çıkmaktadır.

Türkiye Genelinde Alışveriş Merkezleri

DÖNEMLER	ACILAN AVM SAYISI	ACILAN AVM KİRALANABİLİR ALAN M2	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2
2009 Q3	7	251.000	231	5.157.959
2009 Q4	7	368.700	238	5.526.659
2010 Q1	3	94.000	241	5.620.659
2010 Q2	7	147.500	248	5.768.159
2010 Q3	6	267.112	254	6.035.271
2010 Q4	7	250.000	261	6.285.271
2011 Q1	6	236.900	267	6.522.171
2011 Q2	11	350.725	278	6.872.896
2011 Q3(1)	6	249.550	284	7.122.446

(1) 16 Eylül

2011 3. Çeyreğinde 16 Eylül tarihine kadar 6 AVM açılmıştır. Açılan 6 Alışveriş Merkezinin toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 249.550 m^2 dir. Yeni Alışveriş Merkezlerinin 3'ü İstanbul da 3' ü diğer illerdedir. Böylece AVM sayısı 284'e çıkarken Türkiye genelinde toplam kiralanabilir alan büyüklüğüde 7.12 milyon m^2 ye ulaşmıştır. (Kaynak; Gyoder 2011-02 Sektör Raporu)

8.2.3. Devam eden projeler

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

8.2.4. Kiralar

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

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

8.3. Türkiye Lojistik Pazarı

İstanbul lojistik piyasası 2011 yılı ikinci çeyreğini ilk çeyreğe benzer durağan geçirmiştir. Ekonomide sanayide ve ticarette görülen hızlı büyümeye rağmen ikinci çeyrek dönemde de lojistik piyasası faaliyetleri sınırlı kalmıştır. Kiracı talebinde görülen göreceli iyileşmeye rağmen yeni kiralamalar zayıf gerçekleşmiştir. Lojistik depo kiraları da ilk çeyrek seviyelerini korumuştur Aylık ortalama kiraları Avrupa yakasında 6-7 dolar Asya yakasında ise 5.5-7 dolar arasında gerçekleşmiştir. Yılın ikinci yarısında özellikle perakende sektöründeki düzenlemelere bağlı olarak lojistik alan talebinde artış olacağı öngörülmektedir. 2011 yılının ikinci çeyrek döneminde sanayi binaları ve depolar için alınana yapı ruhsatları 3.56 milyon m2 ile rekor seviyeye ulatıktan sonra 2011 yılı ilk çeyreğinde 775 bin m²'ye gerilemiştir. İkinci çeyrekte ise alınan yapı ruhsatlarında tekrar önemli bir artış görülmektedir.

DÖNEMLER	SANAYİ BİNALARI VE DEPOLAR ALINAN YAPI RUHSATLARI M^2
2009 Q3	824.250
2009 Q4	854.680
2010 Q1	1.1 20.265
2010 Q2	1.210.778
2010 Q3	971.066
2010 Q4	3.564.921
2011 Q1	774.727
2011 Q2	1.586.1 85

Kaynak:TUİK

8.3.1. Kiralar ve Getiriler

İstanbul ülkedeki en önemli lojistik merkezidir. Hemen hemen türn önemli lojistik firmalarının merkezi buradadır. istanbul'dan ülkenin diğer yörelerindeki şube operasyonlan yönetilmektedir.

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

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

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

III. FAALİYETLERE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

9. İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör İçerisindeki Yeri

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

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

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

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

9.1. Mevcut portföyün çeşitliliği

Şirket portföyü İstanbul, Ankara, Zonguldak ve İzmir şehirlerinde veya bu şehirlerin civarında hem mesken satışlarını hem de ticari 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.

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

9.2. Yeni geliştirme fırsatlarını belirleme ve elde etme kabiliyeti

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

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

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

9.3. Deneyimli yönetim kadrosu

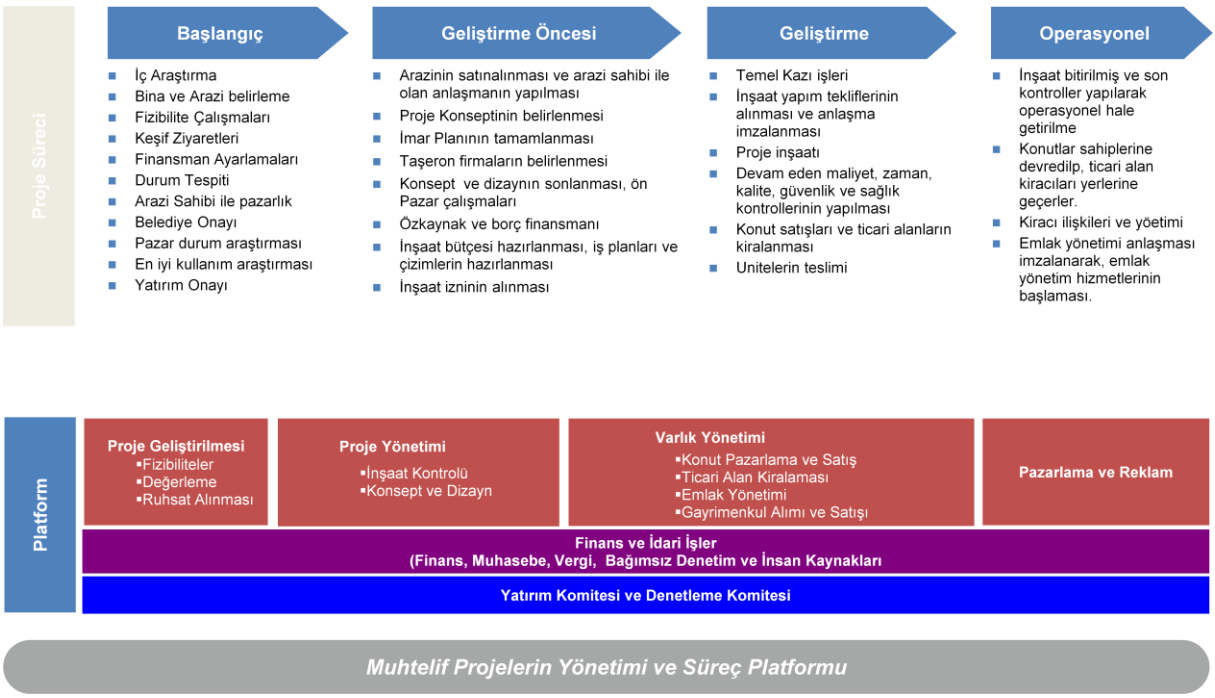
Şirket'in sahip olduğu deneyimli kadrosu, Türk gayrimenkul piyasasında kapsamlı bir bilgi ve uzmanlık düzeyine sahiptir. Bu ekip, stratejik arsaların bulunması, planlama ve yapı izinlerinin hızlı bir şekilde alınması ve yerel piyasanın taleplerine uygun nitelikteki cazip ve yenilikçi

projelerin konsept geliştirme, tasarım ve yapım işlerinin sevk ve idare edilmesi alanlarında kanıtlanmış bir kabiliyet göstermiştir. Şirket'in yönetim kadroları gayrimenkul, bankacılık, inşaat, finans ve muhasebe, mühendislik, satış ve pazarlama ve şehir planlama konusunda doğrudan tecrübesi bulunmaktadır. Bu tecrübe, Şirket'in projelerini her açıdan yönetebilmesine ve pazarın taleplerini yerine getirmede Şirketin stratejilerini yönlendirmesine imkân vermektedir.

10. PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ

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

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



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

Tamamlanmış Gayrimenkul Projeleri

Sapphire

- 261 metre ile Türkiye ve AB'deki en yüksek bina
- Ultra lüks konutlar, alışveriş merkezi ve ofis kompleksi

Esenyurt

- Lojistik merkezi ve ofis
- Türkiye'nin en büyük lojistik merkezlerinden biri

Çınarevler

- Beylikdüzü'nde 5 blokta 216 konuttan oluşan proje
- Daha üst seviye "yaşam standardı" arayışında olan orta gelirli alıcıları hedeflemekte

Dışkapı Mağaza

- Ankara'da bir hipermarket, mağaza ve depolardan oluşan ticari gayrimenkul

Planlanan Gayrimenkul Projeleri

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

(1) Şirket Yönetim Kurulunun 16.02.2011 tarih ve 29 sayılı yönetim kurulu kararı ile aşağıda açıklaması yer alan Kütahya Hisse Alım Ön Anlaşmasının imzalanması hususunda yetkilendirme yapılmıştır. Şirketimiz ile Sn.Nahit Kiler ve Sn.Ümit Kiler arasında Nahit Kiler ve Ümit Kiler'in Şeker Gıda Ticaret ve Sanayi Limited Şirketinde sahip oldukları ve Şeker Gıda sermayesinin %50'sine karşılık gelen 5.000 (beşbin) adet hissenin Şirketimize satılmasına ilişkin olarak 18 Şubat 2011 tarihinde ön anlaşma akdedilmiştir. Bu ön anlaşma uyarınca satış işlemi Şeker Gıda'nın sahip olduğu arsa üzerinde yapılması planlanan Kütahya Alışveriş Merkezi inşaatının tamamlanmasını müteakip gerçekleşecektir. Dolayısıyla, söz konusu proje 30 Eylül 2011 tarihi itibariyle portföyümüzde yer almamaktadır.

10.1. Arsa Geliştirme

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

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

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

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

10.2. Proje Geliştirme

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

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

10.3. Tasarım

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

10.4. Planlama ve Ruhsat Süreci

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

10.5. Finansman

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

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

10.6. İnşaat Projesi Yönetimi

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

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

10.7. Kiralama ve Satış

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

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

10.8. Satış Sonrası Hizmetler

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

10.9. Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri

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

10.10. Portföy yönetimi

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

11. PORTFÖYÜMÜZ

Varlıklar		Yer ve Özellikler	Ekspertiz Değeri TL
Gayrimenkul Projeleri			**898,634,712**
Gayrimenkul Projeleri	İstanbul Sapphire Konut ve AVM Projesi	Toplam 11.602 m^2 arsa üzerinde 165.139 m^2 inşaat	868,511,625
		Kiler GYO payları; Konut %70, AVM %72, Seyir Terası %70	
		50.024 m2 konut alanı, 24.179 m^2'si Kiler GYO'ya ait	
		Portföyden 30.09.2011 itibariyle 56 daire 11.320 m^2 satış işlemi gerçekleşmiş olup 52 daire 10.545 m^2 teslim edilmiştir.	
		32.114 m^2 kiralanabilir alan, 23.121 m^2'si Kiler GYO'ya ait	
		Seyir Terası 2.742 m^2	
	Zonguldak AVM ve Ofis Projesi	Toplam 6.580 m^2 alana sahip arsa	28,343,087
		Kiler GYO'nun hissesi % 50	
	Beylikdüzü Çınar Evler Konut Projesi	Toplam 216 Dairelik Konut Projesi	1,780,000
		Tamamı Kiler GYO'ya ait	
		Kalan Daire Sayısı 09	
Binalar			**58,375,156**
Binalar	Esenyurt Lojistik Merkezi	Toplam 41.348 m^2 kiralanabilir alan	52,700,000
		Doluluk Oranı %100	
	Ankara Altındağ Ticari	Toplam 4.678 m^2	5,675,156
		Mağaza, ofis ve depo	
Arsalar ve Araziler Toplam			**68,808,483**
Arsalar ve Araziler	Büyükçekmece Yakuplu Arazisi	Tarla vasfında	50,000,000
		Toplam alanı 53.066 m^2	
		Tamamı Kiler GYO'ya ait	
	İzmir Seferihisar Turizm Tesis Arsası	Arsa vasfında	11,238,525
		Toplam 49.949 m^2	
		Tamamı Kiler GYO'ya ait	
	Beylikdüzü E5 Yanı Konut Arsası	Arsa vasfında	7,164,958
		Toplam alanı, 6.371 m^2	
		Kiler GYO Payı, %59,50	
		Kiler GYO Arsa Payı, 3.791 m^2	
	Beylikdüzü Kavaklı Konut Arsası	Arsa vasfında	405,000
		Toplam alanı 736 m^2	
		Tamamı Kiler GYO'ya ait	
Portföy Toplam			**1,025,818,351**

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	19,840,132	9,999,679
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	341,542,617	334,681,013
İştirakler	625	625
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	-	-
Diğer Varlıklar	61,271,153	83,361,781
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	**422,654,527**	**428,043,098**
Finansal Borçlar	166,429,269	194,314,857
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Finansal Kiralama Borçları	279,181	1,106,678
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	212,989	24,191,785
Özkaynaklar	242,960,540	108,931,190
Diğer Kaynaklar	12,772,548	99,498,588
Toplam Kaynaklar	**422,654,527**	**428,043,098**

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	-	-
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	19,840,132	9,999,679
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	-	-
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	16,790,834	16,790,834
Yabancı İştirakler	-	-
İşletmeci Şirkete İştirak	625	625
Gayrinakdi Krediler	621,996	4,279,996
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mükiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	-	-

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN ORANSAL KONTROLÜ

Portföy Sınırlamaları

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mükiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsanın İpotek Bedelleri	0%	0%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	81%	78%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	5%	0%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler,Sermaye Piyasası Araçları	0%	0%
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	4%	4%
İşletmeci Şirkete İştirak	0%	0%
Borçlanma Sınırı	69%	206%
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	5%	2%

11.1. TAMAMLANAN PROJELER

İSTANBUL SAPPHIRE

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

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

ESENYURT LOJİSTİK MERKEZ

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

BEYLİKDÜZÜ ÇINAREVLER

Toplu konut-site tarzı yapıların yoğun olduğu ve aynı zamanda sanayi amaçlı yapıların yer aldığı bir bölgede yer almaktadır. Atatürk havalimanına 14 km., Beylikdüzü merkeze 3 km. mesafededir. 5 bloktan oluşmaktadır. Payımıza düşen 136 bağımsız birimin 127'si satılmış, 9 bağımsız birim kalmıştır. Şubat 2008'de inşaatlara başlanmış olup, Ağustos 2009'da tamamlanmıştır.

ANKARA DIŞKAPI MAĞAZA

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

11.2. PLANLANAN PROJELER

Kütahya AVM
Başlama Tarihi 2011 1.Çeyrek
(Sadece Perakende)
AVM

Beylikdüzü Yakuplu
Properties
T. Başlama Tarihi 2011 4.Çeyrek
Konut

Zonguldak AVM
T. Başlama Tarihi 2011 4.Çeyrek
AVM

Beylikdüzü E-5
Başlama Tarihi 2011 4.Çeyrek
Konut

Seferihisar
T. Başlama Tarihi 2013 -1
Çeyrek
Otel

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

BEYLİKDÜZÜ YAKUPLU KONUT PROJESİ

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

ZONGULDAK ALIŞVERİŞ MERKEZİ

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

BEYLİKDÜZÜ E5 YANI KONUT

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

İZMİR SEFERİHİSAR SAĞLIK TURİZM TESİSİ

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

IV. FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş (TL)	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmemiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
	30.09.2011	**30.06.2011**	**31.03.2011**	**31.12.2010**
CARİ ORAN	**1.74**	**1.72**	**1.20**	**1.12**
Dönen Varlıklar	278,931,634	304,480,038	284,322,722	294,772,348
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	160,470,828	177,109,654	237,363,211	262,372,358
ASİT TEST ORANI	**0.26**	**0.39**	**0.15**	**0.12**
Toplam Dönen Varlıklar-Stoklar-Diğer Dönen Varlıklar	41,296,610	69,842,391	35,727,759	31,811,295
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	160,470,828	177,109,654	237,363,211	262,372,358
NAKİT ORANI	**0.12**	**0.34**	**0.05**	**0.04**
Hazır Değerler+Menkul Kıymetler	19,840,132	59,718,173	11,316,593	9,999,679
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	160,470,828	177,109,654	237,363,211	262,372,358
BORÇLANMA ORANI	**0.74**	**0.84**	**2.50**	**2.93**
Borç Toplamı	179,693,987	204,806,376	301,493,883	319,111,908
Öz Varlıklar	242,960,540	244,137,961	120,611,059	108,931,190
K.V.BORÇLARIN TOPLAM BORÇLARA ORANI	**0.89**	**0.86**	**0.79**	**0.82**
Kısa Vadeli Borçlar	160,470,828	177,109,654	237,363,211	262,372,358
Borç Toplamı	179,693,987	204,806,376	301,493,883	319,111,908
KALDIRAÇ ORANI	**0.43**	**0.46**	**0.71**	**0.75**
Borç Toplamı	179,693,987	204,806,376	301,493,883	319,111,908
Toplam Aktif	422,654,527	448,944,337	422,104,942	428,043,098
ÖZ KAYNAKLARIN AKTİF TOPLAMINA ORANI	**0.57**	**0.54**	**0.29**	**0.25**
Öz Kaynaklar	242,960,540	244,137,961	120,611,059	108,931,190
Toplam Aktif	422,654,527	448,944,337	422,104,942	428,043,098

BİLANÇO (TL) (XI - 29 KONSOLİDE OLMAYAN)	DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30.09.2011	SINIRLI İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30.06.2011	DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31.03.2011	DENETİMDEN GEÇMİŞ 31.12.2010
V A R L I K L A R	0	0	0	0
DÖNEN VARLIKLAR	278,931,634	304,480,038	284,322,722	294,772,348
Nakit ve Benzerleri	19,840,132	58,757,233	11,316,593	9,999,679
Finansal Yatırımlar	0	960,940	0	0
Ticari Alacaklar	21,456,478	9,827,765	24,352,106	21,811,616
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	0	0	20,843,143	0
İlişkili Taraflardan Alacaklar	10,492,719	80,699	3,508,963	21,268,007
Diğer Alacaklar	10,963,759	9,747,066	0	543,609
Diğer Alacaklar	0	296,453	59,060	0
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	0	296,453	59,060	0
Stoklar	198,314,393	195,881,519	183,770,544	202,077,312
Canlı Varlıklar	0	0	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	39,320,631	38,756,128	64,824,419	60,883,741
(Ara Toplam)	0	0	0	0
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	0	0	0	0
DURAN VARLIKLAR	143,722,893	144,464,299	137,782,220	133,270,750
Ticari Alacaklar	0	0	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	0	0	0	0
Diğer Alacaklar	0	0	0	0
Finansal Yatırımlar	625	625	625	625
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	0	0	0	0
Canlı Varlıklar	0	0	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	143,228,224	143,916,601	137,177,971	132,603,701
Maddi Duran Varlıklar	491,779	545,762	599,096	658,485
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2,265	1,311	4,528	7,939
Şerefiye	0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	0	0	0	0
Diğer Duran Varlıklar	0	0	0	0
TOPLAM VARLIKLAR	422,654,527	448,944,337	422,104,942	428,043,098
K A Y N A K L A R	0	0	0	0
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	160,470,828	177,109,654	237,363,211	262,372,358
Finansal Borçlar	147,507,556	156,825,159	127,078,376	138,686,251
Diğer Finansal Yükümlülükler	0	0	0	0
Ticari Borçlar	2,525,817	2,233,615	3,883,249	5,461,494
İlişkili Taraflara Borçlar	136,608	0	670,325	638,981
Diğer Ticari Borçlar	2,389,209	2,233,615	3,212,924	4,822,513
Diğer Borçlar	441,727	191,182	54,642,280	25,441,533
İlişkili Taraflara Borçlar	212,989	4,570	54,448,038	24,191,785
Diğer Borçlar	228,738	186,612	194,242	1,249,748
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	0	0	0	0
Devlet Teşvik ve Yardımları	0	0	0	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	0	0	0	0
Borç Karşılıkları	0	0	0	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9,995,728	17,859,698	51,759,306	92,983,080
Alınan Avanslar	9,513,767	15,088,358	47,600,306	80,034,413
Ertelenmiş Gelir	481,961	2,771,340	4,159,000	12,748,667
(Ara Toplam)	0	0	0	0
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişk	0	0	0	0
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	19,223,159	27,696,722	64,130,672	56,739,550
Finansal Borçlar	19,220,894	27,696,722	64,130,672	56,735,284
Diğer Finansal Yükümlülükler	0	0	0	0
Ticari Borçlar	0	0	0	0
Diğer Borçlar	0	0	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	0	0	0	0
Devlet Teşvik ve Yardımları	0	0	0	0
Borç Karşılıkları	22,265	0	0	4,226
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	0	0	0	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	0	0	0	0
Ö Z K A Y N A K L A R	242,960,540	244,137,961	120,611,059	108,931,190
ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR	242,960,540	244,137,961	120,611,059	108,931,190
Ödenmiş Sermaye	87,500,000	87,500,000	70,000,000	70,000,000
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	0	0	0	0
Hisse Senedi İhraç Pirimleri	86,174,476	86,174,476	0	0
Değer Artış Fonları	0	0	0	0
Yabancı Para Çevrim Farkları	0	0	0	0
Sermaye Yedekleri	40,336,735	40,336,735	40,336,735	40,336,735
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1,445,935	28,918,693	8,931,647	446,582
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	-2.851,480	-30,324,238	-10,337,192	-17,086,224
Net Dönem Karı/Zararı	30,354,874	31,532,295	11,679,869	15,234,097
AZINLIK PAYLARI	0	0	0	0
TOPLAM KAYNAKLAR	422,654,527	448,944,337	422,104,942	428,043,098

GELİR TABLOSU	0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	0	0	0	0
Satış Gelirleri	190,508,377	170,252,492	53,045,734	33,181,625
Satışların Maliyeti (-)	-125,435,985	-116,872,471	-35,611,466	-27,290,647
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	0	0	0	0
Faiz	0	0	0	0
Ücret	0	0	0	0
Prim	0	0	0	0
Komisyon ve Diğer Gelirler	0	0	0	0
Faiz	0	0	0	0
Ücret	0	0	0	0
Prim	0	0	0	0
Komisyon ve Diğer Giderler (-)	0	0	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar (Zarar)	0	0	0	0
BRÜT KAR/ZARAR	65,072,392	53,380,021	17,434,268	5,890,978
Pazarlama	0	0	0	0
Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-1,593,512	-530,976	-409,249	-1,776,914
Genel Yönetim Giderleri (-)	-5,734,708	-4,906,330	-1,196,643	-2,533,702
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	0	0	0	0
Diğer Faaliyet Gelirleri	56,430	18,317	16,402	14,510,560
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	-1,029,585	-999,517	-747,025	-4,317
FAALİYET KARI/ZARARI	56,771,017	46,961,515	15,097,753	16,086,605
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Za	0	0	0	0
Esas Faaliyet Dışı Finansal Gelirler	9,447,364	3,663,483	411,746	21,101,931
Esas Faaliyet Dışı Finansal Giderler (-)	-35,863,507	-19,092,703	-3,829,630	-21,954,439
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	30,354,874	31,532,295	11,679,869	15,234,097
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri	0	0	0	0
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	0	0	0	0
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	30,354,874	31,532,295	11,679,869	15,234,097
DURDURULAN FAALİYETLER	0	0	0	0
DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ SONRASI DÖNEM KARI/ZA	0	0	0	0
DÖNEM KARI/ZARARI	0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR:	0	0	0	0
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	0	0	0	0
Duran Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	0	0	0	0
Finansal Riskten Korunma Fonundaki Değişim	0	0	0	0
Yabancı Para Çevrim Farklarındaki Değişim	0	0	0	0
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıpla	0	0	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Ortaklıkların Diğer	0	0	0	0
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gel	0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)	0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	30,354,874	31,532,295	11,679,869	15,234,097

V. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

1. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

Bu kapsamda; Kiler GYO'nun, 1 Ocak - 30 Eylül 2011 faaliyet dönemi itibariyle, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan "Kurumsal Yönetim İlkeleri" baz alınarak hazırlanmış olan "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" aşağıda yer almaktadır.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

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

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

Adı Soyadı	Adresi	Telefon	Faks	Elektronik Posta
Hakan Eren	Namık Kemal Mh.Kiler Cd.No.96 Kat.3 Esenyurt İstanbul	0212 456 15 00	0 212 428 09 94	yi@kilergyo.com

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirketimizin çıkarılmış sermayesinin 70.000.000 TL'den 87.500.000 TL'ye artırılması nedeniyle, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanarak 17.500.000 TL nominal değerli B grubu paylar ile 12,687,500 TL nominal değerli B Grubu paylar ortak satışı yoluyla, 13-14-15 Nisan 2011 tarihlerinde talep toplanması suretiyle, halka arz edilmiş ve Şirketimiz hisseleri 20 Nisan 2011 itibariyle de İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Kurumsal Ürünler Pazarında işlem görmeye başlamıştır.

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

4. Genel Kurul Bilgileri

Şirketimiz dönem içerisinde 1 adet Genel Kurul gerçekleştirmiştir.

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

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

- (* Aziz Ahmet KACAR'dan boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine, Kiler Holding Anonim Şirketi'ni temsilen Yeşilyurt Cad. Çınarevler A2/26 Beylikdüzü/ İSTANBUL adresinde mukim, 15884672540 T.C. kimlik numaralı İsmail Maral'in mevcut Yönetim Kurulu Üyeleri ile aynı süre zarfında görev yapmak ve ilk Genel Kurulun onayına sunulmak üzere TTK'nun 315. Maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmasına 27/04/2011 tarihinde 45 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile karar verilmiş ve bu husus İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu nezdinde tescil edilerek Özel durum açıklaması olarak kamuya duyurulmuştur.)

- Yine toplantıda hazır bulunan Sayın İbrahim Yıldırım ve Sayın Doğuş Bektaş'ın 1 yıllığına şirket denetçileri seçilmelerine katılanların oybirliği ile karar verildi.

Genel Kurul tutanaklarına şirket internet sitesinden ulaşılabilmektedir.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

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

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

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

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

6. Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

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

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

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

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

Karın dağıtımında imtiyazlı hisse bulunmamaktadır.

7. Payların Devri

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

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

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

Esas sözleşmenin 9. Maddesi gereğince, imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Şirkette yönetim hâkimiyetini sağlayacak orandaki imtiyazlı payların asgari

halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca sadece lider sermayedar tarafından iktisap edilmesi gerekmektedir.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirketimiz, Sermaye Piyasası hükümleri çerçevesinde kalmak kaydıyla, Şirket'in geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki işe yönelik gelişmeleri, stratejilerini, hedef ve vizyonunu, yetkili kurumlarla, kamuyla, yatırımcılarla ve hissedarlarla zamanında, eş zamanlı, anlaşılabilir, eksiksiz, doğru ve kesintisiz bir biçimde bilgilendirilmesini sağlamak için şeffaf bir bilgilendirme politikası izlemektedir.

9. Özel Durum Açıklamaları

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

10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketin internet sitesi mevcut olup, adresi www.kilergyo.com'dur. Söz konusu adreste, Şirketimizle ilgili olarak yine SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü içerikte bilgilere yer verilmektedir.

Kamuya yapılan açıklamalara ilişkin bilgilere kurumsal internet sitesi üzerinden erişim imkanı sağlanır. Kurumsal internet sitesinde yer alan bilgilerin büyük bir kısmı hem Türkçe hem de İngilizce olarak sunulmakta olup, site içeriği SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü şekilde düzenlenmektedir.

Şirket kurumsal internet sitesinde zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir bilgiler yayınlanır. Şirket internet sitesi vasıtasıyla aşağıda yer alan bilgilere ulaşım imkanı bulunmaktadır;

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

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

11. Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

Halka arz öncesi ortaklık yapısı:

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

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

Halka arz sonrası ortaklık yapısı:

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

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

12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

İçeriden öğrenebilecek durumda olan kişiler aşağıdaki gibidir;

Adı – Soyadı	**Görevi**
Nahit Kiler	Yönetim Kurulu Başkanı
Ümit Kiler	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
İsmail Maral	Yönetim Kurulu Üyesi
Hakan Eren	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür
Cihat Bilge Denge	Yönetim Kurulu Üyesi
Namık Bahri Uğraş	Yönetim Kurulu Üyesi
İbrahim Yıldırım	Denetçi
Doğuş Bektaş	Denetçi
Zümrüt Demiral	Mali İşler Müdürü
Yasemin Seher Çamlıbel	Satış ve Pazarlama Direktörü

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket ile ilgili tüm menfaat sahipleri kendilerini ilgilendiren konularda bilgilendirilmekte, açık ve şeffaf iletişim kanalları kurulmakta ve konuya azami ölçüde özen gösterilmektedir.

14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

15. İnsan Kaynakları Politikası

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

16. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

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

17. Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz her tür faaliyetine ilişkin olarak, içinde yaşadığımız toplumun yaşam kalitesini iyileştirmek adına çalışanlarımız, müşterilerimiz, tedarikçilerimiz ve bütün toplumla birlikte sürdürülebilir bir dünya oluşturmak noktasında çevresel, kültürel ve sosyal gelişmeye azami oranda destek vermek ilkesini prensip edinmiştir. Dönem içinde çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır. Şirketimiz 01.01.2011 – 30.09.2011 tarihleri arasında bağış ve yardımda bulunmamıştır.

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

18. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

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

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

Geçmiş faaliyet dönemi itibariyle bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum yaşanmamıştır.

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

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

Yönetim Kurulu üyelerimizin tamamı söz konusu prensiplere uygun hareket etmektedir.

19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

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

20. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri

Vizyonumuz:

Kiler GYO A.Ş.; gayrimenkul sektörünün gelişen ve değişen ihtiyaçları doğrultusunda, istikrarlı büyüme ve gelişme odaklı yaklaşımı ile Türkiye'nin tercih edilen lider gayrimenkul yatırım ortaklığı olmayı hedeflemiştir.

Misyonumuz:

Deneyimli yönetimi ve kadrosu ile tercih edilen projeler ve yatırımlarla istikrarlı şekilde büyüyerek ortaklarına maksimum değer yaratmaktır.

21. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

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

ADI - SOYADI	UNVANI
Hakan Eren	Yönetim Kurulu Üyesi
İsmail Maral	Yönetim Kurulu Üyesi
Namık Bahri Uğraş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Cihat Bilge Denge	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

22. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

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

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

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

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

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

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

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

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

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

23. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu faaliyet dönemi başında oluşturulan bir takvim doğrultusunda en az üç ayda bir toplanır. Yönetim Kurulu takviminin oluşturulması, güncellenmesi, üyelerinin toplantılara katılımının temin edilmesi, şirket 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.

24. Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

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

25. Etik Kurallar

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

26. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

ADI - SOYADI	UNVANI
Hakan Eren	Yönetim Kurulu Üyesi
İsmail Maral	Yönetim Kurulu Üyesi
Namık Bahri Uğraş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Cihat Bilge Denge	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

27. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

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