

**KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01. – 31.03.2014
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR).....	1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-15
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	15-16
NOT 4 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	16-20
NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	20-21
NOT 6 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIK HAREKETLERİ.....	21-22
NOT 7 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	22-25
NOT 8 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN VARLIKLAR	25-26
NOT 9 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	27-30
NOT 10 YABANCI PARA POZİSYONU.....	31-33
NOT 11 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	33
NOT 12 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	34-35

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 VE 31.12.2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmemiş 31.03.2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2013
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4-b.1	27.714.710	52.914.117
Finansal yatırımlar		76.030	96.500
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	9	48.784.694	46.211.305
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	4-b.2	18.012.282	12.327.746
Stoklar	4-b.3	106.645.124	107.039.337
Peşin ödenmiş giderler	4-b.5	3.487.654	1.092.600
Diğer dönen varlıklar		-	
-İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	9	54.533.509	46.106.907
-Diğer dönen varlıklar	4-b.4	14.043.981	14.916.853
Toplam dönen varlıklar		273.297.984	280.705.365
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar		625	625
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	9	5.091.659	10.056.802
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		-	
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	8	70.249.217	70.918.232
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5	174.302.529	172.542.654
Maddi duran varlıklar	6	296.121	319.923
Maddi olmayan duran varlıklar	6	3.610	4.695
Diğer duran varlıklar			
-İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	9	41.912.411	54.097.356
-Diğer duran varlıklar	4-b.4	14.118.611	14.190.158
Toplam duran varlıklar		305.974.783	322.130.445
TOPLAM VARLIKLAR		579.272.767	602.835.810

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 VE 31.12.2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmemiş 31.03.2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2013
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler		
Kısa vadeli borçlanmalar	4-b.7 87.714.199	113.930.044
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4-b.7 32.634.122	34.521.351
Ticari borçlar		
-İlişkili taraflara ticari borçlar	9 2.195.586	12.255
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	746.459	2.002.465
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	110.592	99.522
Diğer borçlar		
-İlişkili taraflara diğer borçlar	9 -	
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	24.953	37.247
Ertelenmiş gelirler	10.180.379	1.575.088
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10.949	10.672
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	133.617.239	152.188.644
Uzun vadeli yükümlülükler		
Uzun vadeli borçlanmalar	4-b.7 143.716.692	146.171.551
Uzun vadeli karşılıklar		
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	62.178	50.891
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	7 3.536.830	3.536.830
Ertelenmiş gelirler	4.574.227	4.830.311
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	151.889.927	154.589.583
ÖZKAYNAKLAR		
Ödenmiş sermaye	4-b.8 124.000.000	124.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	4-b.8 126.511.211	126.511.211
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
-Aktüeryal kayıp / kazançlar	(17.652)	(42.189)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
-Finansal varlık değer artışı/azalış fonu	(182.711)	(162.241)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	8.958.895	8.958.895
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	36.791.907	47.857.096
Net dönem karı	(2.296.049)	(11.065.189)
Toplam özkaynaklar	293.765.601	296.057.583
TOPLAM KAYNAKLAR	579.272.767	602.835.810

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.03.2014 - 01.01.-31.03.2013
ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZET KAR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.-31.03.2014	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.-31.03.2013
Hasılat	3, 4-a	11.164.146	23.046.280
Satışların maliyeti (-)	3, 4-a	(4.374.181)	(8.221.517)
Brüt kar		6.789.965	14.824.763
Pazarlama giderleri (-)		(74.279)	(259.212)
Genel yönetim giderleri (-)		(1.986.828)	(903.265)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		3.697.073	485.571
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(39.803)	(106.163)
Esas faaliyet karı		8.386.128	14.041.694
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/zararlarından paylar	8	(669.016)	(897.008)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		109.901	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		7.827.013	13.144.686
Finansman gelirleri		1.018.193	275.273
Finansman giderleri (-)		(11.141.255)	(6.054.603)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı (zararı)		(2.296.049)	7.365.356
Diğer kapsamlı gelir (gider)			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç (kayıpları)		24.537	-
Finansal yatırım değer azalışları		(20.470)	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)		(2.291.982) -	7.365.356
Toplam kapsamlı gelir (giderin) dağılımı			
Ana ortaklık payları		(2.291.982)	7.365.356
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
		(2.291.982)	7.365.356
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç (kayıp)	11	(0,02)	0,06

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 - 31.03.2013 DÖNEMLERİ İTİBARIYLA ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler/iskontolar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
			Aktüeryal kayıp/kazançlar	Yeniden değerlendirme kazanç/kayıpları		Geçmiş yıllar karları / zararları	Net dönem karı / zararı	
01.01.2013 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211			6.789.213	9.504.276	40.495.007	307.299.707
Geçmiş yıllar karlarına transfer	-	-	-	-	-	40.495.007	(40.495.007)	-
Yasal yedeklere transfer	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir							7.365.356	7.365.356
31.03.2013 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	-	-	6.789.213	49.999.283	7.365.356	314.665.063
01.01.2014 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(42.189)	(162.241)	8.958.895	47.857.096	(11.065.189)	296.057.583
Geçmiş yıllar karlarına transfer	-	-	-	-	-	(11.065.189)	11.065.189	-
Yasal yedeklere transfer	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	24.537	(20.470)	-	-	(2.296.049)	(2.291.982)
31.03.2014 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(17.652)	(182.711)	8.958.895	36.791.907	(2.296.049)	293.765.601

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 - 31.03.2013 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.- 31.03.2014	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.- 31.03.2013
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		
Dönem karı	(2.296.049)	7.365.356
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan kazanç	(109.901)	
Amortisman ve itfa payları	5,6 790.176	714.244
Finansal borçlar kur farkı gideri (geliri)	6.756.650	1.932.394
Faiz gideri	3.894.354	4.279.933
Faiz geliri	(1.723.177)	(15.906)
Özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilen iştiraklerin (kar)/zarar payları	8 669.015	897.008
Alacak ve borçların iskontosu	(13.248)	-
Kıdem tazminatı karşılığı	11.287	595
	7.979.107	15.173.624
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		
Ticari alacaklardaki değişim	(3.292.782)	(19.572.639)
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim	(2.395.054)	(49.145)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	394.213	7.532.546
Diğer dönen ve duran varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	944.419	719.013
Diğer alacaklardaki değişim	-	2.837.219
Ticari borçlardaki değişim	927.325	(12.212.704)
Diğer borçlardaki değişim	(12.294)	138.421
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardaki değişim	11.070	19.961
Ertelenmiş gelirlerdeki değişim	8.349.207	2.198.527
Diğer yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	277	-
	12.905.488	(3.215.177)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		
Alınan faizler	1.723.177	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin düzeltmeler	(2.371.800)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımı	(817)	-
Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit	109.901	-
İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	3.758.343	-
	3.218.804	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	14.553.924	3.288.986
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(51.506.405)	(19.453.575)
Ödenen faizler	(4.371.218)	(3.257.177)
	(41.323.699)	(19.421.766)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)	(25.199.407)	(22.636.943)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	52.914.117	24.194.685
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	27.714.710	1.557.742

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1 Eylül 2005 tarihinde Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. adıyla Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in statüsü Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına ("GYO") dönüşüncüye kadar başlıca faaliyet konusu yurtiçi ve yurtdışı konut, site, iş merkezi ve benzeri tesisler yapımı ve tadilat işlerinin Türkiye ve diğer ülkelerde yapılmasıdır. Şirket, GYO statüsünü elde ettikten sonra, inşaat hizmetleri ile ilgili faaliyetlerini GYO'ların bu faaliyetlerde bulunamamasından dolayı 2008 yılında durdurmuştur.

Şirket'in ana hissedarı Kiler Holding A.Ş.'dir.

Şirket, GYO dönüşümüne izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuş ve bu başvuru Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 8 Şubat 2008 tarihinde uygun bulunmuştur. Şirket'in SPK tarafından GYO'ya dönüşümü ile ilgili onaylanan esas sözleşme değişiklikleri, 13 Mart 2008 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesinde (No:7019) yayımlanmış ve ünvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir.

Şirketin GYO statüsünü aldıktan sonra başlıca faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket Kiler Grup Şirketleri'nin çatısı altındadır ve Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

Halka arz kapsamında Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 70.000.000 TL'den 87.500.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 17.500.000 TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 12.687.500 TL olmak üzere toplam 30.187.500 TL nominal değerli payların halka arzına ait izahname 5 Nisan 2011 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca tescil edilmiş olup, 11 Nisan 2011 tarih ve 7791 sayılı T.Ticaret Sicil gazetesinde yayımlanmıştır. Halka arz edilen hisse senetleri 20 Nisan 2011 tarihinden itibaren BİST'de işlem görmektedir.

Şirket'in 87.500.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamını 3 Mayıs 2012 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile 2011 yılı dönem karından karşılanmak suretiyle 36.500.000 TL'lik artırımla 124.000.000 TL'ye çıkartılmıştır.

Şirket'in 31.03.2014 tarihi itibarıyla personel sayısı 19 kişidir (31.12.2013: 18).

Şirket'in ticaret merkezi, Namık Kemal Mahallesi Kiler Caddesi No: 96 / Kat:3 Esenyurt, İstanbul'da bulunmaktadır.

Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı;

Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. (Şeker Gayrimenkul) 28 Mayıs 1999 tarihinde Pazar Çay Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adıyla gıda üretimi amacıyla İstanbul'da kurulmuştur. Şeker Gayrimenkul'ün ticari ünvanı sırasıyla, 30 Ekim 2003 tarihinde Pazar Taşımacılık ve Depolama Hizmetleri Limited Şirketi ve 13 Temmuz 2005 tarihinde Şeker Gıda Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi olarak değiştirilmiştir. 28 Eylül 2008 tarihinde Şeker Gayrimenkul ana sözleşme değişikliğine gitmiştir. Şeker Gayrimenkul 28 Aralık 2012 tarihinde nevi değişikliğine gitmiş ve faaliyet konusunu konut projeleri ve AVM ile her türlü gayrimenkul projelerini geliştirmek olarak değiştirmiştir. Şeker Gayrimenkul portföyünde yer alan 10 Ağustos 2012 tarihinde hizmete açılan SERA AVM'yi barındırmaktadır. Şirket 31 Aralık 2012 tarihinde Şeker Gayrimenkul'ün %50 hissesini 75.150.000 TL bedelle ana ortağı Kiler Holding A.Ş.'den satın almıştır.

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 31.03.2014 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 30.04.2014 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki finansal tablolar SPK'nın 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınarak hazırlanmıştır.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.2. Konsolidasyona ilişkin esaslar:

Müşterek yönetime tabi teşebbüsler, stratejik finansman ve işletme politikası kararlarının Şirket'in ve diğer tarafların oybirliği ile karar gerektiren müşterek kontrole tabi ekonomik faaliyetlerdir. 31.03.2014 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi teşebbüsünün detayı aşağıdaki gibidir:

Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı		Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
		31.03.2014	31.12.2013		
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	50%	50%	50%	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

Bir grup işletmesi, faaliyetlerini müşterek yönetime tabi teşebbüs düzenlemeleri altında gerçekleştirdiğinde, Şirket'in müşterek kontrol edilen işletmedeki varlık ve yükümlülüklerindeki payı, ilgili grup işletmesinin finansal tablolarında kayda alınır ve içeriğine göre sınıflandırılır. Müşterek kontrol edilen varlıklardan kaynaklanan yükümlülük ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Müşterek kontrole tabi teşebbüslerin varlıklarının kullanılmasından ya da söz konusu varlıkların satışından elde edilen gelirden Şirket'e düşen pay ilgili ekonomik faydaların Şirket'e akışının muhtemel olması ve tutarlarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi halinde kayda alınır.

Ayrı bir işletmenin kuruluşunu içeren müşterek yönetime tabi teşebbüs düzenlemeleri, müşterek olarak kontrol edilen işletmeler olarak ifade edilirler.

Şirket, ekteki finansal tablolarda müşterek kontrol edilen işletmedeki payını, UFRS 5 standardı uyarınca satılmak üzere elde tutulan varlık olarak muhasebeleştirilenler dışında, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre bilançoda müşterek yönetime tabi ortaklık, maliyet bedelinin iştirakin net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Şirket'in payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, müşterek yönetime tabi ortaklıkta oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. Müşterek yönetime tabi ortaklığın, Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki payını aşan zararları kayıtlara alınmaz. İlave zarar ayrılması ancak Şirket'in yasal veya zımni kabulden doğan yükümlülüğe maruz kalmış olması ya da iştirak adına ödemeler yapmış olması halinde söz konusudur.

Satım alım bedelinin, müşterek yönetime tabi ortaklığın satın alınma tarihindeki kayıtlı belirlenebilir varlıklarının, yükümlülüklerinin ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinin üzerindeki kısmı şerefiye olarak kaydedilir. Şerefiye, yatırımın defter değerine dahil edilir ve yatırımın bir parçası olarak değer düşüklüğü açısından incelenir. Müşterek yönetime tabi ortaklığın satın alınma tarihindeki kayıtlı tanımlanabilir varlıklarının, yükümlülüklerinin ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinin satım alım bedelini aşan kısmı yeniden değerlendirildikten sonra doğrudan gelir tablosuna kaydedilir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.3. Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

2.4. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin tahmin edilebilir bir gelecekte faaliyetlerini sürdüreceği varsayımıyla hazırlamıştır.

2.5. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket'in finansal tabloları Şirket'in mali durumu, performansı ve nakit akışlarındaki eğilimleri belirlemek amacıyla önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.6. Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

2.7. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildiği dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.8. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

TMS 19, Çalışanlara Sağlanan Faydalar, 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, kıdem tazminatı karşılıklarına ilişkin aktüeryal kar/zararın diğer kapsamlı gelir altında yansıtılmasını ve finansal tabloların geriye değiştirilmesini gerektirmektedir. Buna göre Şirket, muhasebe politikasındaki söz konusu değişikliği geçmişe dönük olarak uygulamış ve bu doğrultuda önceki dönemlerde finansal tablolar ve dipnotlarda raporlanmış aktüeryal kar/zararlar, kar veya zarar tablolarından özkaynaklarda tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları altında yeniden düzeltilmiştir.

2.9. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Tahmini müşteri iadeleri, indirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

Rezidans, konut ve yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılat:

Rezidans, konut ve yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılat, Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

Arsa sahibi ile ilgili işlemler

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, kat karşılığı inşaat ("KKİ") sözleşmeleri uyarınca diğer kişilere ait arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt etmekte ve arsaya karşılık olarak arsa üzerinde inşa edilecek yapıların sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını, arsa sahibine devretmektedir.

KKİ sözleşmelerinde Şirket'e transfer olan arsa payının değeri, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değer olarak hesaplanır ve Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve arsa sahibinin teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların arsa sahibine geçtiğinde, hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

Kiralanmış gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Stoklar

"Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri", direk maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, ham maddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Konut inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler "Üzerinde projesi geliştirilecek arsalar" altında gösterilmektedir.

"Tamamlanan konutlar", inşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır rezidans ve konut projeleridir.

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olması ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Ticari alacaklar / borçlar

Doğrudan bir borçluya/alıcıya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar/ticari borçlar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar/ticari borçlar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Şirketin, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak risk karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlarda dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, kayıtlı değerleri üzerinden, birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların düzeltilmiş değerleri üzerinden faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	Yıl
Binalar - satış ofisi	4
Diğer binalar	50

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Taşıtlar	5
Demirbaşlar	4-15

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ya da kullanımdaki değerinin yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın makul değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Maddi varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilmektedir. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer gider kalemleri tahakkuk esasına göre gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, maliyet değerinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarlar ile gösterilmektedirler. Kabul gören kriterlere uyması durumunda bilançoda yer alan tutara, var olan yatırım amaçlı gayrimenkulün herhangi bir kısmını değiştirmenin maliyeti dahil edilir; ve söz konusu tutara, yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan günlük bakımlar dahil değildir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanında doğrusal amortisman yöntemi kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün amortisman süresi 50 yıldır.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağı belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Transfer sonrası devam eden gayrimenkul inşaat harcamaları yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ve maliyet değeri üzerinden aktifleştirilmektedir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre finansal tablolara alınmaktadır. Maddi olmayan varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında itfa edilmektedirler.

Yıl

Yazılım ve programlar	3-5
-----------------------	-----

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutardan yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Gerçekleşebilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Karşılıklar, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir.

Şarta bağlı varlıklar, genellikle, ekonomik yararların işletmeye girişi olasılığını doğuran, planlanmamış veya diğer beklenmeyen olaylardan oluşmaktadır. Şarta bağlı varlıkların finansal tablolarda gösterilmeleri, hiçbir zaman elde edilemeyecek bir gelirin muhasebeleştirilmesi sonucunu doğurabileceğinden, sözü edilen varlıklar finansal tablolarda yer almamaktadır. Şarta bağlı varlıklar, ekonomik faydaların işletmeye girişleri olası ise finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın Şirket'e girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değışikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır.

Finansal yatırımlar

Şirket, finansal yatırımlarını, alım satım amaçlı finansal varlıklar olarak sınıflandırmıştır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Alım satım amaçlı finansal varlıkların alım ve satım işlemleri "Teslim tarihi"ne göre kayıtlara alınmakta ve kayıtlardan çıkarılmaktadır. Alım satım amaçlı finansal varlıklar, bilançoya ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir. Alım satım amaçlı finansal varlıklardan kazanılan faizler faiz gelirleri içerisinde ve elde edilen kar payları temettü gelirleri içerisinde gösterilmektedir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfâ edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarında gerçeğe uygun değer düşüklüğü olması durumunda, daha önce kapsamlı gelire kaydedilen kümülatif gelir ve zararlar ilgili dönemde kapsamlı gelir tablosuna sınıflanır.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde kapsamlı gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirininki ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Banka kredileri

Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem giderleri çıkarıldıktan sonraki değerleri ile kaydedilir. Finansman giderleri (geri ödeme esnasındaki primler dahil) tahakkuk esasından muhasebeleştirilir ve vadesinde ödenmeyen finansman giderleri kredi borcuna ilave edilir.

Borçlanma maliyetleri

İnşa edilebilmesi veya satışa hazırlanabilmesi önemli bir zaman dilimi gerektiren varlık alımları veya yatırımları ile dolaysız olarak ilişkilendirilebilen ve inşaat veya üretim sırasında tahakkuk eden borçlanma maliyetleri ilgili varlığın maliyetine eklenmektedir. Ancak varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesine yönelik faaliyetlere uzun süreli ara verilen dönemler boyunca oluşan borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine ara verilir. Varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Diğer borçlanma maliyetleri tahakkuk ettikleri dönemlerde giderleştirilmektedir.

Kiralama işlemleri

Finansal kiralama

Şirket, finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu ve mülkiyetin bütün önemli risklerinin ve getirilerinin fiili olarak kiralama süresi sonunda Grup'a geçtiği sabit kıymetleri, konsolide bilançoda kira başlangıç tarihindeki makul değeri ya da, daha düşükse minimum kira ödemelerinin bilanço tarihindeki bugünkü değeri üzerinden yansıtmaktadır. Finansal kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülük, kalan bakiye üzerinde sabit bir faiz oranı sağlamak için, ödenecek faiz ve anapara borcu olarak ayrıştırılmıştır. Finansal kiralama işlemine konu olan sabit kıymetin ilk edinilme aşamasında katlanılan masraflar maliyete dahil edilir. Finansal kiralama yolu ile elde edilen sabit kıymetler tahmin edilen ekonomik ömürleri üzerinden ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonra amortismanına tabi tutulur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Satış ve geri kiralama işlemleri

Bir satış ve geri kiralama işlemi, bir varlığın satışını ve yine aynı varlığın geri kiralmasını içerir. Kira ödemeleri ve satış fiyatı, bunlar bir bütün olarak müzakere edildiğinden, genellikle birbirlerine bağımlıdır. Bir satış ve geri kiralama işleminin muhasebeleştirme yöntemi, ilgili kiralama işleminin çeşidine bağlıdır. Satış ve geri kiralama işleminin finansal kiralama ile sonuçlanması durumunda, satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı satıcı-kiraya veren tarafından hemen gelir olarak muhasebeleştirilmez. Bunun yerine, sözü edilen gelir ertelenir ve kiralama süresi boyunca itfa edilir. Geri kiralama işlemi bir finansal kiralama ise, yapılmış olan işlem, kiralanan varlık işlemin teminatı olmak üzere, kiraya verenin kiracıya finansman sağladığı bir araçtır. Bu nedenle, ilgili varlığın defter değerini aşan satış gelirlerinin gelir olarak görülmesi doğru değildir. Bu türden fazla tutarlar ertelenir ve kiralama süresi boyunca itfa edilir.

Satış ve geri kiralama işlemi ile geri kiralanan satış amacıyla elde tutulan daireler "Diğer duran varlıklar" hesabında sınıflandırılmıştır.

Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Bilançoda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Pay başına kazanç (kayıp)

İlişkitedeki gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

İlişkili taraflar

Ortaklar, önemli yönetim personeli ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Devlet teşvik ve yardımları

Makul değerleri ile izlenen parasal olmayan devlet teşvikleri de dahil olmak üzere tüm devlet teşvikleri, elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine ve teşvikin işletme tarafından elde edilebileceğine dair makul bir güvence oluştuğunda finansal tablolara yansıtılır.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO") statüsüne geçtiğinden kurumlar vergisinden istisnadır.

Şirket'in vergi durumu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketi ("GYO") statüsü kazandıktan sonra değişmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kiralama ve değer artış kazancı, 13.06.2006 tarih, 5520 no.lu Kurumlar Vergisi Kanunu'nu uyarınca kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi (stopaj) hesaplanır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye yetkilidir. Şu anda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi kesintisi yapılmaktadır. Bu nedenle, Şirket GYO statüsü elde ettikten sonra mali tablolarında cari veya ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler, kasada tutulan nakit, bankalarda tutulan mevduatlar, vadeleri 3 ay veya daha kısa olan diğer likit yatırımları içerir (dipnot 4). Nakit akış raporlamasında kullanılan nakit ve nakit benzerleri, tahakkuk eden faiz geliri hariç 3 aydan kısa vadeli nakit ve nakit benzerlerini içermektedir.

Nakit akış raporlaması

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31.03.2014 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler: SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28.05.2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

2.10. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki (UFRS) değişiklikler

31.03.2014 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve UFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

2.10.1 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

- TMS 32 (Değişiklik) "Finansal Araçlar: Sunum-Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi"
- TFRS 9 "Finansal Araçlar- Sınıflandırma ve Açıklama"

2.10.2 Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar
- UFRS 21 Zorunlu Vergiler
- UMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü - Finansal olmayan varlıklar için geri kazanılabilir değer açıklamaları (Değişiklik)
- UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme – Türev ürünlerin devri ve riskten korunma muhasebesinin devamlılığı (Değişiklik)
- UFRS 9 Finansal Araçlar – Riskten Korunma Muhasebesi ve UFRS 9, UFRS 7 ve UMS 39'daki değişiklikler – UFRS 9 (2013)
- UFRS'deki iyileştirmeler 2010-2012
- UFRS'deki iyileştirmeler 2011-2013

Yukarıda listelenen yeni standartlar (madde 2.10.2), yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

2.10.3 KGK tarafından yayınlanan ilke kararları

Yukarıda belirtilenlere ek olarak KGK Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik aşağıdaki ilke kararlarını yayımlamıştır. "Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi" yayınlanma tarihi itibarıyla geçerlilik kazanmıştır

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

ancak diğer kararlar 31.12.2012 tarihinden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere uygulanacaktır.

2013-1 Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi

2013-2 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi

2013-3 İntifa Senetlerinin Muhasebeleştirilmesi

2013-4 Karşılıklı İştirak Yatırımlarının Muhasebeleştirilmesi

Söz konusu diğer kararların Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket’in yönetimi raporlanabilir bölümleri proje bazında takip etmekte ve kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili kararlarını da aynı bazda vermektedir.

Bölgümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir

31.03.2014

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	1.115.766	-	(208.316)	907.450	37.496.830
Ankara mağaza	77.431	-	(24.979)	52.452	4.421.310
Sapphire rezidans	3.013.470	(1.603.101)	(2.006.609)	(596.240)	98.887.271
Sapphire AVM ve seyir terası	6.599.292	-	(459.629)	6.139.663	122.977.444
Diğer gelirler(**)	358.187	-	(71.547)	286.640	14.118.611
Seferihisar arsası	-	-	-	-	6.180.004
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	-	3.927.389
Beylikdüzü Yakuplu projesi	-	-	-	-	3.911.464
Zonguldak arsası	-	-	-	-	3.145.941
	11.164.146	(1.603.101)	(2.771.080)	6.789.965	295.066.264

31.03.2013

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	1.537.010	-	(208.316)	1.328.694	38.330.092
Ankara mağaza	51.187	-	(24.979)	26.208	4.521.226
Sapphire rezidans	16.529.275	(7.532.546)	-	8.996.729	112.517.054
Sapphire AVM ve seyir terası	4.928.808	-	(455.676)	4.473.132	122.432.301
Seferihisar arsası	-	-	-	-	6.180.004
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	-	3.912.389
Beylikdüzü Yakuplu projesi	-	-	-	-	3.911.464
Zonguldak arsası	-	-	-	-	3.145.941
	23.046.280	(7.532.546)	(688.971)	14.824.763	294.950.471

(*) “Yatırım harcamaları” finansal tablolarda “Stoklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller”e sınıflanan rezidans, konut ve alışveriş merkezi inşaatı için yapılan toplam harcamaları ve proje geliştirilmek için alınan arsaların 31 Mart itibariyle

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

satılmayan kısımlarını içermektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yatırım harcamaları birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilir.

(**)Şirket satış ve geri kiralama sözleşmesi ile 31.07.2013 tarihide 4 adet Sapphire rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı olan gelir ertelenmiş ve finansal kiralama süresi olan 5 yıl boyunca itfa edilecektir. 31.03.2014 itibariyle 358.187 TL'lik tutar itfa olmuş ve hasılat hesabında diğer gelirler olarak kaydedilmiştir. Bu rezidanslara ilişkin 50 yıl üzerinden hesaplanan 71.547 TL tutarındaki amortisman gideri de satışların maliyeti hesabına kaydedilmiştir.

4. FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER

a) Net Karı Etkileyen Hususlar

31 Mart 2014 itibariyle, Şirket toplam İstanbul Sapphire projesi konut satışlarından 3.013.470 TL üç aylık satış geliri elde etmiş ve bu satışlara ilişkin 1.603.101 TL maliyet tutarını da gelir tablosuna yansıtmıştır.

b) Bilançoju etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

b.1) Nakit ve Nakit Benzerleri

	31.03.2014	31.12.2013
Kasa	35.810	19.640
Vadesiz mevduat	27.678.900	52.894.477
	27.714.710	52.914.117

b.2) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Şirket'in tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanan ticari alacaklarından oluşmaktadır.

b.3) Stoklar

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle stoklar aşağıdaki gibidir:

	31.03.2014	31.12.2013
Tamamlanan konutlar	98.887.271	99.215.484
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	7.757.853	7.823.853
	106.645.124	107.039.337

	31.03.2014	31.12.2013
Proje bazında stoklar		
Sapphire rezidansları	98.887.271	99.215.484
Beylikdüzü Kavaklı arsa	3.846.389	3.912.389
Beylikdüzü Yakuplu arsa	3.911.464	3.911.464

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	106.645.124	107.039.337
--	--------------------	--------------------

b.4) Diğer dönen ve duran varlıklar

	31.03.2014	31.12.2013
Diğer dönen varlıklar		
İlişkili taraflara verilen ticari avanslar(*)	54.533.509	46.106.907
Devreden kdv	13.699.245	14.644.137
Verilen depozito ve teminatlar	301.682	228.176
Peşin ödenen stopaj giderleri	43.054	43.054
Diğer	-	1.486
	68.577.490	61.023.760

	31.03.2014	31.12.2013
Diğer duran varlıklar		
İlişkili taraflara verilen ticari avanslar(*)	-	-
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler (**)	41.912.411	54.097.356
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümlerin amortismanı (-)	14.309.403	14.309.403
	(190.792)	(119.245)
	56.031.022	68.287.514

(*) 54.533.509 TL ve 41.912.411 TL Şirket'in Bakırköy referans projesi kapsamında imzaladığı "İş geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi ile projenin finansmanı için Grup şirketi olan Biskon Yapı A.Ş.'ye verdiği avans tutarıdır.

(**) Şirket'in satış ve geri kiralama işlemi ile geri kiralanan bağımsız bölümler diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırılmıştır ve faydalı ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulmuştur.31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 71.547 TL amortisman ayrılmıştır.

b.5) Peşin ödenmiş giderler

	31.03.2014	31.12.2013
Peşin ödenmiş giderler		
Tedarikçilere ve arsa sahiplerine verilen avanslar	1.285.449	995.957
Peşin ödenen sigorta giderleri	2.163.705	58.393
İş avansları	38.500	38.250
	3.487.654	1.092.600

b.6) Ertelenmiş gelirler

	31.03.2014	31.12.2013
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar(*)	8.808.111	-
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (**)	1.372.268	1.575.088
	10.180.379	1.575.088

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (**)	4.574.227	4.830.311
---	------------------	------------------

(*) Rezidans ve konut projelerine ilişkin alınan avanslar, peşin olarak tahsil edilmiş tutarlar ve belirlenen vadeler çerçevesinde senede bağlanmış rezidans ve konut bedellerinin bilanço tarihi itibarıyla tahsil edilmiş tutarlarından oluşmaktadır.

(**)Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 31.07.2013 tarihinde 4 adet Sapphire rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı olan gelir ertelenmiş ve finansal kiralama süresi olan 5 yıl boyunca itfa edilecektir. 31.03.2014 itibarıyla 358.187 TL'lik tutar itfa olmuş ve hasılat hesabında diğer gelirler olarak kaydedilmiştir.

b.7) Finansal borçlar

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	31.03.2014	31.12.2013
Kısa vadeli borçlanmalar		
- TL banka kredileri	8.280.706	10.152.257
- ABD\$ banka kredileri	79.433.493	103.777.787
	87.714.199	113.930.044
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
- TL banka kredileri	--	--
- ABD\$ banka kredileri	28.984.794	30.894.488
- ABD\$ finansal kiralama borçları	3.649.328	3.626.863
	32.634.122	34.521.351
Uzun vadeli borçlanmalar		
- TL banka kredileri	--	--
- ABD\$ banka kredileri	133.220.204	135.173.787
- ABD\$ finansal kiralama borçları	10.496.488	10.997.764
	143.716.692	146.171.551

Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir;

Para birimi	31.03.2014	31.12.2013
- TL banka kredileri	7,15%	8,13%
- ABD\$ banka kredileri	4,91%	4,96%

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

	31.03.2014	31.12.2013
0- 12 ay	124.943.606	148.451.395
1-2 yıl	49.265.266	52.492.218
2-3 yıl	33.278.780	35.586.806
3-4 yıl	32.862.422	30.825.626
4-5 yıl	23.714.939	27.266.901
	264.065.013	294.622.946

b.8) Özkaynaklar

Ödenmiş sermaye

31.03.2014 ve 31.12.2013 tarihleri itibariyle Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	31.03.2014	(%)	31.12.2013
Kiler Holding A.Ş.	65,2	80.794.844	65,2	80.794.844
Nahit Kiler	0,1	141.714	0,1	141.714
Ümit Kiler	0,1	141.714	0,1	141.714
Vahit Kiler	0,1	141.714	0,1	141.714
Namık Bahri Uğraş	0,0	7	0,0	7
Cihat Bilge Denge	0,0	7	0,0	7
Halka Açık Kısım	34,5	42.780.000	34,5	42.780.000
	100	124.000.000	100	124.000.000

Tedavüldeki hisseler A Grubu, ve B Grubu olmak üzere her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüştür. A Grubu paylar nama yazılı ve B Grubu paylar hamiline yazılıdır. Yönetimkurulu üyelerinin 2/3'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

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

Paylara ilişkin primler

Hisse senedi ihraç primleri (*)	86.174.476	86.174.476
Sermaye yedekleri (**)	40.336.735	40.336.735
	126.511.211	126.511.211

(*)Şirket'e 20 Nisan 2011 tarihinde halka arz kapsamında sağlanan nakit girişi olmuştur. 86.174.476 TL tutarında Hisse Senedi İhraç Primi oluşmuştur.

(**)Kiler AVH 25 Aralık 2007 tarihinde 25.000.000 TL'lik sermaye artışı 442.235 TL nakit ödeme ve inşaat halinde olan 24.557.765 TL defter değerindeki Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi'ni ("Proje") aynı sermaye olarak Şirket'e devrederek yapmıştır. Toplam sermaye artışı, Kiler AVH ve diğer sermayedarlar arasında sırasıyla 5.429.885 TL ve 19.127.880 TL olarak bölünüp dağıtılmıştır. UFRS 2 "Hisse Bazlı Ödemeler" standardına göre maddi duran varlıkların aynı sermaye artışında kullanılması durumunda özkaynakta meydana gelen artışı aynı sermayeye konu olan varlığın

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

gerçeğe uygun değeri alınarak ölçülür. 21 Kasım 2007 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na kayıtlı ve bağımsız Gayrimenkul Değerleme Şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin raporuna göre Proje'nin gerçeğe uygun değeri 64.894.500 TL (55.000.000 ABD Doları) olarak belirlenmiştir. 40.336.735 TL tutar (gerçeğe uygun değer olan 64.894.500 TL ile yasal defterlere nominal sermaye olarak konulan 24.557.765 TL arasındaki fark) sermaye yedekleri olarak kaydedilmiştir.

5. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Toplam
Maliyet Değeri		
01.01.2014 itibariyle açılış bakiyesi	182.515.325	182.515.325
İlaveler	2.452.800	2.452.800
	184.968.125	184.968.125
Birikmiş Amortismanlar		
01.01.2014 itibariyle açılış bakiyesi	(9.972.672)	(9.972.672)
Dönem gideri	(692.924)	(692.924)
	(10.665.596)	(10.665.596)
31.03.2014 itibariyle net defter değeri	174.302.529	174.302.529

	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Toplam
Maliyet Değeri		
01.01.2013 itibariyle açılış bakiyesi	182.515.325	182.515.325
İlaveler	-	-
	182.515.325	182.515.325
Birikmiş Amortismanlar		
01.01.2013 itibariyle açılış bakiyesi	(7.216.790)	(7.216.790)
Dönem gideri	(688.971)	(688.971)
	(7.905.761)	(7.905.761)
31.03.2013 itibariyle net defter değeri	174.609.564	174.609.564

692.924 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait amortisman gideri 31 Mart 2014 tarihinde satışların maliyeti altında giderleştirilmiştir (31 Mart 2013:688.971 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömrü 50 yıldır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	31.03.2014	31.12.2013
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	122.977.444	121.065.275
Esenyurt lojistik merkezi projesi	37.496.830	37.705.145
Ankara mağaza	4.421.310	4.446.289
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar		
Seferihisar arsa	6.180.004	6.180.004
Zonguldak arsa	3.145.941	3.145.941
Beylikdüzü Kavaklı arsa	81.000	-
	174.302.529	172.542.654

Şirket'in 31.12.2013 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 502.448.000 TL' dir (2012:414.956.488 TL). Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31.12.2013 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir (2012: TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.). Bu değerlendirme şirketi, SPK' nın belirlediği akredite bağımsız değerlendirme kuruluşudur ve uygun nitelikte ve benzer bölgelerin değerlemesinde yeterli tecrübeye sahiptir. Sermaye Piyasası Kurulu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak yapılan değerlendirme, emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akım yöntemlerine göre belirlenmiştir. 31.03.2014 ve 31.12.2013 tarihleri itibarıyla Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde faiz veya kur farkı gideri aktifleştirmemiştir.

31.01.2014 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta bedeli 124.600.000 TL' dir (31.12.2013:124.600.000 TL).

6. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAREKETLERİ

	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
01.01.2014 itibarıyla açılış bakiyesi	1.324.572	76.029
Alımlar	817	-
Çıkışlar	(140.317)	-
31.03.2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.185.072	76.029
Birikmiş amortisman		
01.01.2014 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.004.649)	(71.334)
Dönem gideri	(24.619)	(1.085)
Çıkışlar	140.317	-
31.03.2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	(888.951)	(72.419)
31.03.2014 itibarıyla net defter değeri	296.121	3.610

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
01.01.2013 itibariyle açılış bakiyesi	1.294.775	76.029
Alımlar	-	-
Çıkışlar	-	-
31.03.2013 itibariyle kapanış bakiyesi	1.294.775	76.029
Birikmiş amortisman		
01.01.2013 itibariyle açılış bakiyesi	(923.447)	(66.994)
Dönem gideri	(25.274)	(1.085)
Çıkışlar	-	-
31.03.2013 itibariyle kapanış bakiyesi	(948.721)	(68.079)
31.03.2013 itibariyle net defter değeri	346.054	7.950

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman gideri 24.619 TL ve 1.085 TL (31 Mart 2013: 25.274 ve 1.085TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

7. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.03.2014	31.12.2013
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	62.178	50.891
Dava karşılığı (*)	3.536.830	3.536.830
	3.599.008	3.587.721

(*)Dava Karşılıkları:

Şirket, aleyhine açılan davaların 3.536.830 TL'sine karşılık ayırmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2014		31.12.2013	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu				
A. TRİ'lerin Toplam Tutarı	550.087.221		471.200.284	
-TL	199.445.496	199.445.496	129.445.496	129.445.496
-USD	160.125.000	350.641.725	160.125.000	341.754.788
Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen				
B. Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplamı		-		-
Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		-		-
C. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		-		-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		-		-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		-		-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		-		-
TOPLAM	550.087.221		471.200.284	

Tamamlanan Projeler:

İstanbul Sapphire:

Şirket İstanbul Sapphire projesini 28 Ocak 2011 tarihinde tamamlamış ve rezidans teslimlerine başlamıştır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla toprak sahibi ile imzalanan Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi çerçevesinde inşaa edilen konutun %30'unu toprak sahibine teslim etmiş ve ilgili bölümlere düşen %70'lik arsa payını almıştır. Bu işlemle ilgili Şirket 69.411.389 TL satış geliri elde etmiş ve bu satışa ilişkin 58.484.624 TL maliyet tutarını kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, toprak sahibi ile imzalanan Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi çerçevesinde inşa edilen Sapphire AVM'nin %30'unun toprak sahibine teslimi ve ilgili bölümlere düşen arsa payının devri işletme sözleşmesi gereği tamamlanmamış olmakla birlikte, Sapphire AVM'nin inşasının tamamlanmış ve faaliyete geçmiş olması nedeniyle 35.395.281 TL tutarında maliyet ve aynı tutardaki satış geliri finansal tablolara yansıtılmıştır.

Kiler Holding A.Ş. 8 Şubat 2011 tarihinde Şirket lehine İstanbul Sapphire Binası'ndaki Seyir Terası'nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin 8.400.000 ABD Doları tutarında garanti taahhünamesinde bulunmuş ve bu taahhütname değerlendirme raporlarında Seyir Terası'nın gerçeğe uygun değeri bulunurken dayanak teşkil etmiştir. Bu taahhütnamenin bazı maddeleri ise daha sonra 18 Mart 2011 tarihinde imzalanan tadilname ile tadil edilmiştir. Bu taahhütnamenin onaylanmasına dair Kiler Holding A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından 18 Mart 2011 tarihinde karar alınmıştır. Bu taahhütnameye göre, seyir terasından mücbir sebepler hariç olmak üzere, taahhütname süresi içerisinde

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

herhangi bir yılda söz konusu beklenen gelirin elde edilememesi durumunda Kiler Holding A.Ş. beklenen gelir ile ilgili yıl için Şirket payına düşen gelir arasındaki tutarı Şirket'e ödeyecektir.

Taahhütnamenin süresi seyir terasının açılış tarihinden itibaren beş yıldır. 31 Mart 2014 itibari ile gerçekleşen gelir payı bedeli beklenen değer altında kaldığından taahhüt edilen bedel ile arasındaki üç aylık dönem farkı için 1.037.570 TL (2013: 974.074) gelir tahakkuku yapılmıştır.

Beylikdüzü Çınarevler

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

Esenyurt Lojistik Merkezi

Ambarlı limanı ve şehir merkezine yakın bir konumda olup, depolama, sanayi ve ticaretin geliştiği bölgede konumlanmıştır. D-100 karayoluna 800 m., Ambarlı limanına 5,2 km. ve Atatürk havalimanına 10 km. mesafede yer almaktadır. Lojistik merkez ve ofis binası ve 19 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İdari bina Zemin+6 kattan oluşmaktadır. Lojistik bina ise Zemin+2 kattan oluşmaktadır. Lojistik binanın 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri olup, doluluk oranı %68,40'dır. Ofis binasının tamamı ve Lojistik binanın 1 katı 2009 yılında satılmıştır.

Ankara Dışkapı 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.

Planlanan Projeler

Beylikdüzü E5:

Metro ve metrobüs hattına yakın olan proje, İstanbul'un en önemli sorunlarından biri olan ulaşımında önemli kolaylık sağladığı için, hem kullanıcılar hem de yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir. E-5 kenarında, metro ve metrobüs güzergahında yer alan proje alanı, konumu itibariyle değerli bir bölgede yer almaktadır. Projede konut ve ticari üniteler yer alacaktır. Proje 31 Mart 2014 tarihi itibariyle başlamamıştır. Arsaya ait plan tadilat çalışmaları devam etmekte olup, projenin yapımına 2015 yılında başlaması planlanmaktadır.

Beylikdüzü Yakuplu Konut Projesi

Proje, Beylikdüzü'nde yer almaktadır. D-100 Karayoluna, Tem bağlantı yoluna ve Ambarlı Limanına yakın bir bölgede konumlanmıştır. Yaklaşık 1.300 konuttan ve 17 bloktan oluşan projede zemin katta ticari üniteler yer almaktadır. Arsaya ait plan tadilat çalışmaları devam etmekte olup, projenin yapımına 2015 yılında başlaması planlanmaktadır.

İzmir Seferihisar Turistik Tesisi:

Arsa vasıflı gayrimenkul, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı köyünde yer almakta olup tamamı Şirket'e aittir. Proje 36.000 m² inşaat alanına sahip 400 odalı turistik tesis şeklinde planlanmıştır. Proje 31 Mart 2014 tarihi itibariyle başlamamıştır. 2014 yılı sonunda proje çalışmalarının başlaması planlanmıştır.

Referans Başakşehir Projesi:

Kiler Alışveriş Hizmetleri A.Ş.'ye ait arsa üzerinde geliştirilecek olan proje, konut ve ticari ünitelerden oluşacaktır. Sosyal tesis ve kapalı otoparkı olan Referans Başakşehir Projesi, Başakşehir'in merkezinde konumlanacaktır. Kat bahçeli 16 katlı bir bloktan oluşan projenin zemin katında Kiler market ve ticari üniteler yer alacaktır. Konut-ticari alan konseptine sahip proje için Kiler GYO ile Kiler Alışveriş Hizmetleri A.Ş. arasında 24.05.2012 tarihinde Kat Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. Referans Başakşehir Projesi sözleşme şartları çerçevesinde Kiler Alışveriş Hizmetleri A.Ş. ile Kiler GYO arasında paylaşılabilecektir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Devam eden projeler

Bakırköy Referans Projesi:

Şirket'in, Kiler Holding A.Ş.'nin % 74 oranıyla bağlı ortaklığı olan Biskon Yapı A.Ş. ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında 20 Şubat 2012 tarihinde İstanbul İli Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1224 Ada 2 Parselde bulunan 10.371,71 m² ve 1225 Ada 1 Parselde bulunan 2.732,26 m² olmak üzere toplam 13.073,97 m² alanlı taşınmazlar üzerinde inşa edilecek meri imar planına göre 26.147,94 m² lik proje ile ilgili olarak arsa satış karşılığı 179.207.921 TL+KDV toplam gelir öngörülen "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" akdedilmiştir.

Şirket'in 4 Mayıs 2012 tarihinde Biskon Yapı A.Ş.'nin Halk GYO ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği % 49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın % 90'ı karşılığında, söz konusu gayrimenkul projesinin inşaat işleri hariç, finansman, konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi imzalanmıştır.

07.11.2012 tarihi itibarıyla Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bir bağımsız değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda söz konusu hakkın bağlı olduğu parsellerin peşin değer esasına göre toplam değeri 129.113.227 TL olarak belirlenmiştir. İndirgenmiş nakit akımı analizi yöntemi ile Biskon Yapı A.Ş.'nin Halk GYO ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği % 49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın % 90'ı hesaplanarak Şirket'e ait gayrimenkule bağlı hakkın değeri 37.564.015 TL olarak belirlenmiştir.

31.03.2014 tarihi itibarıyla, Şirket Biskon Yapı'ya 96.445.920 TL tutarında avans vermiş ve Biskon Yapı A.Ş.'den 2.876.000 TL tutarında teminat çeki almıştır. Ayrıca sözleşmenin teminatı kapsamında 26.08.2013 tarihinde Kiler Holding A.Ş.'den 37.564.015 TL'ye kadar garanti taahhütnamesi alınmıştır. Kiler Holding A.Ş. "Garanti Taahhütnamesi" kapsamında, proje tamamlandığında Kiler GYO kar payının (Projenin Halk GYO hasılat payı ve tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın %90'lık kısmı), Biskon tarafından Kiler GYO'ya ödenmesi hususunu garanti etmiştir.

Zonguldak Alışveriş Merkezi

67 adet mağaza, 8 anchor, 5 sinema salonu, 1 teknomarket, 1 süpermarket, 1 kafeterya ve restoran ve kapalı çocuk eğlence merkezinin bulunduğu projenin 2013 yılında inşasına başlanmıştır ve 2015 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

8. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı		Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
		31.03.2014	31.12.2013		
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	50%	50%	50%	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlığın dönemler itibarıyla kar (zarar) bilgileri ve hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	01.01- 31.03.2014	01.01- 31.12.2013
Hasılat	4.247.434	15.957.758
Dönem zararı	(1.338.031)	(8.463.535)
İştirakin dönem zararında Şirket'in payı	(669.015)	(4.231.768)
	01.01- 31.03.2014	01.01- 31.12.2013
Dönem başı iştirak maliyeti	70.918.232	75.150.000
Hisse alım bedeli	-	-
Cari dönem kar (zararında) Şirketin payı	(669.015)	(4.231.768)
Dönem sonu	70.249.217	70.918.232

31.03.2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için toplam sigorta bedeli 201.640.000 TL'dir. (31.12.2013:201.640.000 TL).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

9. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Kiler Holding A.Ş. Şirket’in ana sermayedarı ve kontrol sahibidir. Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır. Şirket’in hisselerine sahip olan ya da hissedarlarının kontrolü altında olan bütün şirketler ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir. İlişkili taraflarla olan bakiyeler teminat altına alınmamış ve nakit tutarlardan oluşmaktadır. Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin ve bakiyelerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

	31.03.2014					
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun Vadeli	Kısa vadeli	Uzun Vadeli	Kısa vadeli	Ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar						
Kiler Holding A.Ş. (*)	29.331.641	-	-	-	-	-
Diğer ilişkili şirketler						
KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti.	-	-	-	-	12.241	-
Biskon Yapı A.Ş.(**)	18.579.964	2.543.524	54.533.509	41.912.411		
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	29.670	-	-	-	-	-
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	1.557.247	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.(***)	842.963	2.548.135	-	-	-	-
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	456	-	-	-	626.098	-
	48.784.694	5.091.659	54.533.509	41.912.411	2.195.586	-

(*) Kiler Holding A.Ş.’den olan ticari alacak, Kiler Holding A.Ş.’nin, 8 Şubat 2011 tarihinde Şirket lehine İstanbul Sapphire Binası’ndaki Seyir Terası’nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin verdiği garanti taahhünamesine uygun olarak ve ilgili dönemde gerçekleşen gelir payı bedeli beklenen değer altında kalması sebebiyle 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla taahhüt edilen beklenen gelir ile gerçekleşen arasındaki farktan hesaplanan tutardır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

(**) Biskon Yapı A.Ş.’den oluşan ticari alacak İstanbul Safir Projesi’nden 2 Aralık 2011 tarihinde yapılan daire satışına ilişkin 9.659.978 ABD Doları alacağından oluşmaktadır. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla daire satışına ilişkin 9.659.978 ABD Doları alacak ödeme planına bağlanmış ve Şirket’e yazılı olarak taahhüt edilmiştir. Biskon Yapı A.Ş.’den oluşan verilen ticari avans tutarı Bakırköy Referans Projesi kapsamında Şirket’in Biskon Yapı A.Ş.’ye verdiği toplam 96.445.920 TL avansı içermektedir.

(***) Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.’den oluşan ticari alacak Sapphire AVM ve seyir terası işletiminden Kiler GYO payına düşen kira ve işletme gelirlerinden oluşmaktadır.

	31.12.2013					
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun Vadeli	Kısa vadeli	Uzun Vadeli	Kısa vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar						
Kiler Holding A.Ş.	24.825.180	-	-	-	-	-
Diğer ilişkili şirketler						
KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti.					12.255	
Biskon Yapı A.Ş.	15.607.869	4.862.846	46.106.907	54.097.356		
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	29.989	-	-	-	-	-
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	1.810.257	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.880.497	5.193.956	-	-	-	-
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	2.057.513	-	-	-	-	-
	46.211.305	10.056.802	46.106.907	54.097.356	12.255	-

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflarla olan işlemler	01.01.-31.03.2014						
	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Pazarlama giderleri	Finansal gelirler	Kira gelirleri	Kira giderleri	Diğer gelirler
Ortaklar							
Kiler Holding A.Ş.	-	110.830	-	335.670	-	-	(*) 1.037.570
Diğer ilişkili şirketler	-	-	-	-	-	-	-
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	2.249	-	30.203	873.452	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	-	-	-	1.357.304	-	-	-
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	77.431	-	-
KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti.	-	-	-	-	-	-	-
Safir Rezidans Yönetimi	-	-	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	2.134.279	-	-
	-	113.079	-	1.723.177	3.085.162	-	1.037.570

(*) Kiler Holding A.Ş. 8 Şubat 2011 tarihinde Şirket lehine İstanbul Sapphire Binası'ndaki Seyir Terası'nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin garanti taahhütnamesinde bulunmuştur. 31 Mart 2014 itibari ile gerçekleşen gelir payı bedeli beklenen değer altında kaldığından taahhüt edilen bedel ile arasındaki fark için gelir tahakkuku yapılmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflarla olan işlemler	01.01.-31.03.2013						
	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Pazarlama giderleri	Finansal gelirler	Kira gelirleri	Kira giderleri	Diğer gelirler
Ortaklar							
Kiler Holding A.Ş.	-	78.266	-	-	-	15.923	(*) 974.074
Diğer ilişkili şirketler							
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	798.544	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	-	12.350	-	-	-	-	-
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	70.862	-	-
KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti.	-	-	-	-	-	-	-
Safir Rezidans Yönetimi	-	20.779	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	345	-	-	1.220.754	-	-
	-	111.740	-	-	2.090.160	15.923	974.074

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. YABANCI PARA POZİSYONU

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

31.03.2014	TL karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	34.142.229	15.591.483	-
2a. Parasal finansal varlıklar	27.068.768	12.359.046	1.639
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	71.169	32.500	-
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	61.282.166	27.950.529	1.639
5. Ticari alacaklar	2.562.066	1.170.000	-
6a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar (5+6+7)	2.562.066	1.170.000	-
9. Toplam varlıklar (4+8)	63.844.232	29.120.529	1.639
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	112.067.616	51.177.101	-
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	10.949	5.000	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	112.078.565	51.182.101	-
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	143.716.692	65.630.054	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	143.716.692	65.630.054	-
18. Toplam yükümlülükler (13+17)	255.795.257	116.812.155	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık /yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	(191.951.025)	(87.691.626)	1.639
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(192.022.194)	(87.691.626)	1.639

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2013	TL karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	25.257.111	11.833.908	-
2a. Parasal finansal varlıklar	52.875.341	24.773.267	599
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	78.132.452	36.607.175	599
5. Ticari alacaklar	4.898.219	2.295.000	-
6a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar (5+6+7)	4.898.219	2.295.000	-
9. Toplam varlıklar (4+8)	83.030.671	38.902.175	599
10. Ticari borçlar	1.126.910	528.000	-
11. Finansal yükümlülükler	138.299.138	64.798.359	-
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	10.672	5.000	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	139.436.720	65.331.359	-
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	146.171.552	68.486.882	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	146.171.552	68.486.882	-
18. Toplam yükümlülükler (13+17)	285.608.272	133.818.241	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık /yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	(202.577.601)	(94.916.066)	599
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(202.577.601)	(94.916.066)	599

Kur Riskine Duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.01.2014	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(19.202.712)	19.202.712
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	(19.202.712)	19.202.712
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülüğü	493	(493)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	493	(493)
TOPLAM (3+6)	(19.202.219)	19.202.219

31.12.2013	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(20.257.936)	20.257.936
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	(20.257.936)	20.257.936
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülüğü	176	(176)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	176	(176)
TOPLAM (3+6)	(20.257.760)	20.257.760

11. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	01.01.-31.03.2014	01.01.-31.03.2013
Net dönem karı (zararı)	(2.296.049)	7.365.356
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	124.000.000	124.000.000
Hisse başına kazanç (kayıp)	(0,02)	0,06

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

12. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler, SPK’ nın II.14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK’ nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Şirket’in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış portföy sınırlamalarına ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2014 (TL)	31.12.2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	27.790.740	53.010.617
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	391.512.184	393.976.412
C	İştirakler	Md.24/(b)	70.249.842	70.918.857
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		89.720.001	84.929.924
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	579.272.767	602.835.810
E	Finansal Borçlar	Md.31	264.065.013	279.998.319
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	14.624.627
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	293.765.601	296.057.583
	Diğer Kaynaklar		21.442.153	12.155.281
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	579.272.767	602.835.810
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2014 (TL)	31.12.2013 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	27.069.750	52.894.477
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	17.083.798	17.149.798
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	625	625
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	295.496	295.496
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	76.030	96.500

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	68%	65%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	17%	21%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	3%	3%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	90%	100%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	5%	9%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10

31.03.2014 tarihi itibarıyla belirtilen sınırlamalarda aşım bulunmamaktadır.