

**KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01. – 30.09.2013
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
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI	7-9
NOT 3 YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI	9-12
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	13
NOT 5 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	14-17
NOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	18-19
NOT 7 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIK HAREKETLERİ.....	19
NOT 8 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	20-22
NOT 9 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN VARLIKLAR	23
NOT 10 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	24-27
NOT 11 YABANCI PARA POZİSYONU.....	28-30
NOT 12 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	30
NOT 13 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	31-32

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 VE 31.12.2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30.09.2013	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2012
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	5-b.1	3.712.710	24.194.685
Finansal yatırımlar		258.741	258.741
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	10	32.197.813	7.863.293
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5-b.2	15.264.218	16.524.993
Stoklar	5-b.3	108.852.974	127.873.453
Peşin ödenmiş giderler	5-b.5	1.102.790	1.063.262
Diğer dönen varlıklar			
-İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	10	13.106.907	7.500.000
-Diğer dönen varlıklar	5-b.4	16.274.893	20.565.052
Toplam dönen varlıklar		190.771.046	205.843.479
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar		625	625
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	10	12.081.388	17.122.922
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5-b.2	381.767	1.818.252
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	9	70.850.950	75.150.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	173.231.623	175.298.536
Maddi duran varlıklar	7	346.611	371.328
Maddi olmayan duran varlıklar	7	5.780	9.035
Diğer duran varlıklar			
-İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	10	37.920.214	27.855.852
-Diğer duran varlıklar	5-b.4	14.261.705	-
Toplam duran varlıklar		309.080.663	297.626.550
TOPLAM VARLIKLAR		499.851.709	503.470.029

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 VE 31.12.2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30.09.2013	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2012
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	5-b.7	115.034.379	87.661.708
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5-b.7	32.356.237	34.773.118
Ticari borçlar			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	10	2.083	12.294.522
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		1.014.526	1.014.190
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		115.651	82.211
Diğer borçlar			
-İlişkili taraflara diğer borçlar	10	-	6.400
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		606.998	280.047
Ertelenmiş gelirler	5-b.6	1.762.745	21.218
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		150.892.619	136.133.414
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	5-b.7	32.471.034	57.021.803
Uzun vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	8	21.058	15.105
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	8	3.000.000	3.000.000
Ertelenmiş gelirler	5-b.6	5.727.699	
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		41.219.791	60.036.908
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	5-b.8	124.000.000	124.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	5-b.8	126.511.211	126.511.211
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		8.958.896	6.789.213
Geçmiş yıllar karları (zararları)		47.829.600	9.504.276
Net dönem karı		439.592	40.495.007
Toplam özkaynaklar		307.739.299	307.299.707
TOPLAM KAYNAKLAR		499.851.709	503.470.029

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-30.09.2013, 01.07.-30.09.2013, 01.01.-30.09.2012 VE 01.07.-30.09.2012
ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZET KAR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.- 30.09.2013	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.07.- 30.09.2013	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.- 30.09.2012	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.07.- 30.09.2012
Hasılat	4, 5-a	51.654.440	15.919.959	66.848.312	43.505.195
Satışların maliyeti (-)	4, 5-a	(17.594.709)	(3.559.092)	(25.010.218)	(17.420.037)
Brüt kar		34.059.731	12.360.867	41.838.094	26.085.158
Pazarlama giderleri (-)		(1.534.589)	(712.440)	(1.809.829)	(1.219.616)
Genel yönetim giderleri (-)		(3.005.333)	(154.539)	(5.038.429)	(1.846.367)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		7.386.887	2.381.977	3.359.767	1.691.620
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(3.001.605)	(1.360.709)	(7.461.068)	(4.976.717)
Esas faaliyet karı		33.905.091	12.515.156	30.888.535	19.734.078
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/zararlarından paylar	9	(4.299.050)	(1.815.599)	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		29.606.041	10.699.557	30.888.535	19.734.078
Finansman gelirleri		1.302.074	866.058	12.080.008	2.150.153
Finansman giderleri (-)		(30.468.523)	(11.580.777)	(14.451.356)	(3.683.621)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı (zararı)		439.592	(15.162)	28.517.187	18.200.610
Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)		439.592	(15.162)	28.517.187	18.200.610
Toplam kapsamlı gelir (giderin) dağılımı					
Ana ortaklık payları		439.592	(15.162)	28.517.355	18.200.660
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	(168)	(50)
		439.592	(15.162)	28.517.187	18.200.610
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç (kayıp)	12	0,00	(0,00)	0,23	0,15

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 VE 30.09.2012 DÖNEMLERİ İTİBARIYLA ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler (iskontolar)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları (zararları)	Net dönem karı (zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01.01.2012 itibariyle bakiye	87.500.000	126.511.211	1.445.935	(2.851.480)	54.199.034	266.804.700	-	266.804.700
Geçmiş yıllar zararlarına transfer	-	-	-	54.199.034	(54.199.034)	-	-	-
Yasal yedeklere transfer	-	-	5.343.278	(5.343.278)	-	-	-	-
Sermaye artışı	36.500.000	-	-	(36.500.000)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	28.517.355	28.517.355	(168)	28.517.187
30.09.2012 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	6.789.213	9.504.276	28.517.355	295.322.055	(168)	295.321.887
01.01.2013 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	6.789.213	9.504.276	40.495.007	307.299.707	-	307.299.707
Geçmiş yıllar karlarına transfer	-	-	-	40.495.007	(40.495.007)	-	-	-
Yasal yedeklere transfer	-	-	2.169.683	(2.169.683)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	439.592	439.592	-	439.592
30.09.2013 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	8.958.896	47.829.600	439.592	307.739.299	-	307.739.299

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 VE 30.09.2012 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.- 30.09.2013	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.- 30.09.2012
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem karı		439.592	28.517.187
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler		-	(3.864)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	6,7	2.196.174	2.191.097
Stok değer düşüklüğü karşılığı ile ilgili düzeltmeler		-	105.099
Konusu kalmayan stok değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		-	(211.038)
Şüpheli alacak karşılığı ile ilgili düzeltmeler		291.537	-
Finansal borçlar kur farkı gideri / (geliri)		16.952.847	(8.869.263)
Faiz gideri		10.968.517	10.436.366
Faiz geliri		(478.214)	(2.082.190)
Özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilen iştiraklerin zarar payları	9	4.299.050	-
Alacak ve borçların iskontosu		(302.193)	4.733.306
Kıdem tazminatı karşılığı ile ilgili düzeltmeler		10.891	(1.242)
		34.378.201	34.815.458
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(16.595.726)	(726.838)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(39.528)	(170.048)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		12.186.435	22.118.723
Diğer dönen ve duran varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		4.290.159	10.705.089
Diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		-	2.946.656
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(12.292.103)	(1.598.851)
Diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		320.551	(76.697)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		33.440	(36.755)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(18.218)	804.196
Diğer yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		-	235.469
Ödenen kıdem tazminatı		(4.938)	-
		22.258.273	69.016.402
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Alman faizler		478.214	19.079
Finansal varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışı		-	(4.764)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller alımı		-	(118.689)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(53.594)	(45.361)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	69.053
İlişkili taraflara verilen nakit avanslar		(15.671.269)	(74.257.645)
		(15.246.649)	(74.338.327)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		90.073.244	141.685.929
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(106.879.555)	(136.530.654)
Ödenen faizler		(10.687.288)	(10.011.192)
İlişkili taraflara diğer borçlardaki azalış		-	(247.650)
		(27.493.599)	(5.103.567)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(20.481.975)	(10.425.492)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		24.194.685	15.213.878
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		3.712.710	4.788.386

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 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 İMKB'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 30.09.2013 tarihi itibarıyla personel sayısı 20 kişidir (31.12.2012: 14).

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.

Şirket'in bağlı ortaklığı;

Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirketi ("Kilerasya") 18 Mayıs 2012 tarihinde 100.000 TL sermaye ile proje geliştirme işlerini üstlenmek amacıyla kurulmuştur. Şirket 98.000 adet pay karşılığı 98.000 TL sermaye ile Kilerasya'ya kurucu ortak olarak iştirak etmiştir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'nin hisselerinin tamamı Biskon Yapı A.Ş.'ye devredilmiştir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Ekim 2013 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI

İlişikteki 30 Eylül 2013 ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğ'in 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

Şirket, 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Şirketler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yıl sonu finansal tablolarını içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2012 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

Şirket ve Türkiye'de yerleşik bağlı ortaklıkları, 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. Ara dönem özet finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esasına baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Konsolidasyona ilişkin esaslar:

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.

Müşterek yönetime tabi teşebbüsler, stratejik finansman ve işletme politikası kararlarının Şirket'in ve diğer tarafların oybirliği ile karar gerektiren müşterek kontrole tabi ekonomik faaliyetlerdir. 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi teşebbüsünün detayı aşağıdaki gibidir:

Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı		Oy kullanımı gücü	Ana faaliyeti
		30.09.2013	31.12.2012		
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.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

Kiralama işlemleri

Finansal kiralama

Grup, 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.

Satış ve geri kiralama işlemleri

Bir satış ve geri kiralama işlemi, bir varlığın satışını ve yine aynı varlığın geri kiralananmasını 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 bağımsız ticari bölümler diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırılmıştır ve faydalı ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutulmuştur.

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

31.12.2012 tarihi itibarıyla, “Diğer dönen varlıklar” hesabı altında muhasebeleştirilen 992.595 TL tutarındaki verilen avanslar “Peşin Ödenmiş Giderler” hesabına sınıflandırılmıştır.

31.12.2012 tarihi itibarıyla, “Diğer dönen varlıklar” hesabı altında muhasebeleştirilen 70.667 TL tutarındaki peşin ödenen sigorta giderleri “Peşin Ödenmiş Giderler” hesabına sınıflandırılmıştır.

31.12.2012 tarihi itibarıyla, “Kısa Vadeli Borçlanmalar” hesabı altında muhasebeleştirilen 34.773.118 TL tutarındaki finansal borçlar “Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları” hesabına sınıflandırılmıştır.

31.12.2012 tarihi itibarıyla, “Diğer Kısa Vadeli Borçlar” hesabı altında muhasebeleştirilen 59.001 TL tutarındaki personele borçlar “Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar” hesabına sınıflandırılmıştır.

31.12.2012 tarihi itibarıyla, “Diğer Kısa Vadeli Borçlar” hesabı altında muhasebeleştirilen 23.210 TL tutarındaki ödenecek sosyal güvenlik katkıları “Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar” hesabına sınıflandırılmıştır.

31.12.2012 tarihi itibarıyla, “Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler” hesabı altında muhasebeleştirilen 21.218 TL tutarındaki alınan avanslar “Ertelenmiş Gelirler” hesabına sınıflandırılmıştır.

30.09.2012 tarihi itibarıyla, “Finansman Gelirleri” hesabı altında muhasebeleştirilen 4.414.166 TL tutarındaki ticari borç ve alacaklardan kaynaklanan kur farkı geliri ve faiz gelirleri “Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler” hesabına sınıflandırılmıştır.

30.09.2012 tarihi itibarıyla, “Finansman Giderleri” hesabı altında muhasebeleştirilen 1.077.926 TL tutarındaki ticari borç ve alacaklardan kaynaklanan kur farkı gideri ve faiz giderleri “Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler” hesabına sınıflandırılmıştır.

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla sona eren ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve UFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik işletmenin finansal araçlarını netleştirmeye ilişkin hakları ve ilgili düzenlemeler (örnek teminat sözleşmeleri) konusunda bazı bilgileri açıklamasını gerektirmektedir. Getirilen açıklamalar finansal tablo kullanıcılarına;

- i) Netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için ve
- ii) TFRS’ye göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tabloların karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır.

Yeni açıklamalar TMS 32 uyarınca bilançoda netleştirilen tüm finansal araçlar için verilmelidir. Söz konusu açıklamalar TMS 32 uyarınca bilançoda netleştirilememiş olsa dahi uygulanabilir ana netleştirme düzenlemesine veya benzer bir anlaşmaya tabi olan finansal araçlar için de geçerlidir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Şirket’in ara dönem özet finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik) – Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu Unsurlarının Sunumu

Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. İleriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemler hiçbir zaman gelir tablosuna

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. Değişiklik sadece sunum esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmiştir. Bazı istisnalar dışında uygulama geriye dönük olarak yapılacaktır. Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok konuya açıklık getirilmiş veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayırımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir. Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerine, düzeltilmiş standardın önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

TFRS 10'nun ve TFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, KGK TMS 27'de de değişiklikler yapmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda, artık TMS 27 sadece bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler ve iştiraklerin bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi konularını içermektedir. Değişiklik Şirket'in operasyonları ile ilgili değildir.

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

TFRS 11'in ve TFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, TMSK TMS 28'de de değişiklikler yapmış ve standardın ismini TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar olarak değiştirmiştir. Yapılan değişiklikler ile iştiraklerin yanı sıra, iş ortaklıklarında da özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme getirilmiştir. Değişiklik Şirket'in operasyonları ile ilgili değildir.

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

TFRS 10 - TMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardının konsolidasyona ilişkin kısmının yerini almıştır. Hangi şirketlerin konsolide edileceğini belirlemede kullanılacak yeni bir "kontrol" tanımı yapılmıştır. Mali tablo hazırlayıcılarına karar vermeleri için daha fazla alan bırakan, ilke bazlı bir standarttır. Değişiklik Şirket'in operasyonları ile ilgili değildir.

TFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

Standart müşterek yönetilen iş ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceğini düzenlemektedir. Yeni standart kapsamında, artık iş ortaklıklarının oransal konsolidasyona tabi tutulmasına izin verilmemektedir. Değişiklik Şirket'in operasyonları ile ilgili değildir.

TFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

TFRS 12 iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dipnot açıklama gerekliliklerini içermektedir. Değişiklik Şirket'in operasyonları ile ilgili değildir.

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

Yeni standart gerçeğe uygun değer TFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabilir ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Yeni açıklamaların sadece TFRS 13'ün uygulamaya başlandığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir.

TFRYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri

Yorum, üretim aşamasındaki hafriyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleşeceği, muhasebeleşen varlığın ilk kayda alma ve sonraki dönemlerde nasıl ölçüleceğine açıklık getirmektedir. Değişiklik Şirket'in operasyonları ile ilgili değildir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Uygulama Rehberi (TFRS 10, TFRS 11 ve TFRS 12 değişikliği)

Değişiklikler geriye dönük düzeltme yapma gerekliliğini ortadan kaldırmak amacıyla sadece uygulama rehberinde yapılmıştır. İlk uygulama tarihi “TFRS 10’un ilk defa uygulandığı yıllık hesap döneminin başlangıcı” olarak tanımlanmıştır. Kontrolün olup olmadığı değerlendirmesi karşılaştırmalı sunulan dönemin başı yerine ilk uygulama tarihinde yapılacaktır. Eğer TFRS 10’a göre kontrol değerlendirmesi TMS 27/TMSYK 12’ye göre yapılandan farklı ise geriye dönük düzeltme etkileri saptanmalıdır. Ancak, kontrol değerlendirmesi aynı ise geriye dönük düzeltme gerekmez. Eğer birden fazla karşılaştırmalı dönem sunuluyorsa, sadece bir dönemin geriye dönük düzeltilmesine izin verilmiştir. KGK, aynı sebeplerle TFRS 11 ve TFRS 12 uygulama rehberlerinde de değişiklik yapmış ve geçiş hükümlerini kolaylaştırmıştır. Değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TFRS’deki iyileştirmeler

1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olan ve aşağıda açıklanan 2009-2011 dönemi yıllık TFRS iyileştirmelerinin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunuşu:

İhtiyari karşılaştırmalı ek bilgi ile asgari sunumu mecburi olan karşılaştırmalı bilgiler arasındaki farka açıklık getirilmiştir.

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar:

Maddi duran varlık tanımına uyan yedek parça ve bakım ekipmanlarının stok olmadığı konusuna açıklık getirilmiştir.

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum:

Hisse senedi sahiplerine yapılan dağıtımların vergi etkisinin TMS 12 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirilmiştir. Değişiklik, TMS 32’de bulunan mevcut yükümlülükleri ortadan kaldırıp şirketlerin hisse senedi sahiplerine yaptığı dağıtımlardan doğan her türlü gelir vergisinin TMS 12 hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.

TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama:

TMS 34’de her bir faaliyet bölümüne ilişkin toplam bölüm varlıkları ve borçları ile ilgili istenen açıklamalara açıklık getirilmiştir. Faaliyet bölümlerinin toplam varlıkları ve borçları sadece bu bilgiler işletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii düzenli olarak raporlanıyorsa ve açıklanan toplam tutarlarda bir önceki yıllık mali tablolara göre önemli değişiklik oluyorsa açıklanmalıdır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik “muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması” ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve TMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Değişiklikler 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumunu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2011 de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9’a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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 10 standardı yatırım şirketi tanımına uyan şirketlerin konsolidasyon hükümlerinden muaf tutulmasına ilişkin bir istisna getirmek için değiştirilmiştir. Konsolidasyon hükümlerine getirilen istisna ile yatırım şirketlerinin bağlı ortaklıklarını UFRS 9 Finansal Araçlar standardı hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerden muhasebeleştmeleri gerekmektedir. Değişiklik Şirket'in operasyonları ile ilgili değildir.

UFRYK Yorum 21 Zorunlu Vergiler

Bu yorum, zorunlu vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. Aynı zamanda bu yorum, zorunlu verginin sadece ilgili yasalar çerçevesinde ödemeyi ortaya çıkaran eylemin bir dönem içerisinde kademeli olarak gerçekleşmesi halinde kademeli olarak tahakkuk edebileceğine açıklık getirmektedir. Asgari bir eşik aşılması halinde ortaya çıkan bir zorunlu verginin, asgari eşik aşılmadan yükümlülük olarak kayıtlara alınamayacaktır. Bu yorum 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yorumun geçmişe dönük olarak uygulanması zorunludur. Söz konusu yorum Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

UMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü - Finansal olmayan varlıklar için geri kazanılabilir değer açıklamaları (Değişiklik)

UMSK, UFRS 13 'Gerçeğe uygun değer ölçümleri'ne getirilen değişiklikten sonra UMS 36 Varlıklarda değer düşüklüğü standardındaki değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir değerlerine ilişkin bazı açıklama hükümlerini değiştirmiştir. Değişiklik, değer düşüklüğüne uğramış varlıkların (ya da bir varlık grubunun) gerçeğe uygun değerinden elden çıkarma maliyetleri düşülmüş geri kazanılabilir tutarının ölçümü ile ilgili ek açıklama hükümleri getirmiştir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. İşletme UFRS 13'ü uygulamışsa erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme – Türev ürünlerin devri ve riskten korunma muhasebesinin devamlılığı (Değişiklik)

UMSK, Haziran 2013'de UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardına getirilen değişiklikleri yayınlamıştır. Bu değişiklik, finansal riskten korunma aracının kanunen ya da düzenlemeler sonucunda merkezi bir karşı tarafa devredilmesi durumunda riskten korunma muhasebesinin durdurulmasını zorunlu kılan hükme dar bir istisna getirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yukarıda listelenen yeni standartlar, 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 oluşturamazlar. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. 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

30.09.2013

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	4.142.373	-	(624.947)	3.517.426	37.913.461
Ankara mağaza	226.788	-	(74.937)	151.851	4.471.268
Sapphire rezidans	32.005.949	(15.527.798)	-	16.478.151	101.029.121
Sapphire AVM ve seyir terası	15.279.330	-	(1.367.027)	13.912.303	121.520.949
Seferihisar arsası	-	-	-	-	6.180.004
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	-	3.912.389
Beylikdüzü Yakuplu projesi	-	-	-	-	3.911.464
Zonguldak arsası	-	-	-	-	3.145.941
	51.654.440	(15.527.798)	(2.066.911)	34.059.731	282.084.597

30.09.2012

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Çınarevler konutları	759.901	(865.000)	-	(105.099)	-
Esenyurt lojistik merkezi projesi	2.619.931	-	(624.947)	1.994.984	39.296.733
Ankara mağaza	227.997	-	(74.937)	153.060	4.021.176
Sapphire rezidans	48.239.683	(22.078.908)	-	26.160.775	133.078.882
Sapphire AVM ve seyir terası	15.000.800	-	(1.366.426)	13.634.374	123.343.653
Seferihisar arsası	-	-	-	-	6.180.004
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	-	3.912.389
Beylikdüzü Yakuplu projesi	-	-	-	-	3.811.464
Zonguldak arsası	-	-	-	-	3.145.941
	66.848.312	(22.943.908)	(2.066.310)	41.838.094	316.790.242

(*) “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 30 Eylül itibariyle satılmayan kısımlarını içermektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yatırım harcamaları birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

a) Net Karı Etkileyen Hususlar

30 Eylül 2013 itibariyle, Şirket toplam İstanbul Sapphire projesi konut satışlarından 2013'te 32.005.949 TL dokuz aylık satış geliri elde etmiş ve bu satışlara ilişkin 15.527.798 TL maliyet tutarını da gelir tablosuna yansıtmıştır.

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

b.1) Nakit ve Nakit Benzerleri

	30.09.2013	31.12.2012
Kasa	28.443	22.922
Vadesiz mevduat	3.684.267	24.171.763
	3.712.710	24.194.685

b.2) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Şirket'in tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanan ticari alacaklarından oluşmaktadır.

b.3) Stoklar

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle stoklar aşağıdaki gibidir:

	30.09.2013	31.12.2012
Tamamlanan konutlar	101.029.121	120.049.600
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	7.823.853	7.823.853
	108.852.974	127.873.453
Proje bazında stoklar		
Sapphire rezidansları	101.029.121	120.049.600
Beylikdüzü Kavaklı arsa	3.912.389	3.912.389
Beylikdüzü Yakuplu projesi	3.911.464	3.911.464
	108.852.974	127.873.453

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

b.4) Diğer dönen ve duran varlıklar

	30.09.2013	31.12.2012
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	16.260.681	20.542.987
İlişkili taraflara verilen ticari avanslar(*)	13.106.907	7.500.000
Verilen depozito ve teminatlar	10.962	10.962
Diğer	3.250	11.103
	29.381.800	28.065.052
Diğer duran varlıklar		
İlişkili taraflara verilen ticari avanslar(*)	37.920.214	27.855.852
Diğer duran varlıklar(**)	14.261.705	-
	52.181.919	27.855.852

(*) 13.106.907 TL ve 37.920.214 TL toplamda 51.027.121 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 amortisman tabi tutulmuştur. 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla 47.698 TL amortisman ayrılmıştır.

b.5) Peşin ödenmiş giderler

Tedarikçilere ve arsa sahiplerine verilen avanslar	990.374	992.595
Peşin ödenen sigorta giderleri	112.416	70.667
	1.102.790	1.063.262

b.6) Ertelenmiş gelirler

Alınan avanslar(*)	3.000	21.218
Kısa vadeli satış ve geri kiralama işlemlerinden gelirler(**)	1.759.745	-
	1.762.745	21.218

Uzun vadeli satış ve geri kiralama işlemlerinden gelirler(**)	5.727.699	-
	5.727.699	-

(*) 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'in satış ve geri kiralama işlemi ile elde edilen net geliri ertelenen gelirlerde gösterilmiş olup, faydalı ömrü üzerinden amortisman tabi tutulmuştur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

b.7) Finansal borçlar

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	30.09.2013	31.12.2012
Kısa vadeli banka kredileri	112.172.500	87.661.708
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	32.356.237	34.773.118
Kısa vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçlar	2.861.879	-
	147.390.616	122.434.826
Uzun vadeli banka kredileri	21.465.771	57.021.803
Uzun vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçlar	11.005.263	-
Toplam finansal borçlar	179.861.650	179.456.629

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıda verilmiştir:

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	30.09.2013	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	5,87%	128.907.071	21.465.771
TL	8,48%	15.621.666	-
		144.528.737	21.465.771
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31.12.2012	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	6,75%	101.822.854	55.989.984
TL	14,26%	4.114.690	1.031.819
AVRO	6,90%	16.497.282	-
		122.434.826	57.021.803

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

b.8) Özkaynaklar

Ödenmiş sermaye

30.09.2013 ve 31.12.2012 tarihleri itibarıyla Şirket’in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	30.09.2013	(%)	31.12.2012
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

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 artışını 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 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Arsalar	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Toplam
Maliyet Değeri			
01.01.2013 itibariyle açılış bakiyesi	44.721.226	137.794.293	182.515.519
Alımlar	-	-	-
	44.721.226	137.794.293	182.515.519
Birikmiş Amortismanlar			
01.01.2013 itibariyle açılış bakiyesi	-	(7.216.983)	(7.216.983)
Dönem gideri	-	(2.066.913)	(2.066.913)
	-	(9.283.896)	(9.283.896)
30.09.2013 itibariyle net defter değeri	44.721.226	128.510.397	173.231.623

	Arsalar	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Toplam
Maliyet Değeri			
01.01.2012 itibariyle açılış bakiyesi	44.721.226	137.675.608	182.396.834
Alımlar	-	118.689	118.689
	44.721.226	137.794.297	182.515.523
Birikmiş Amortismanlar			
01.01.2012 itibariyle açılış bakiyesi	-	(4.461.706)	(4.461.706)
Dönem gideri	-	(2.066.310)	(2.066.310)
	-	(6.528.016)	(6.528.016)
30.09.2012 itibariyle net defter değeri	44.721.226	131.266.281	175.987.507

2.066.913 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait amortisman gideri 30 Eylül 2013 tarihinde satışların maliyeti altında giderleştirilmiştir (30 Eylül 2012:2.066.310 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömrü 50 yıldır.

	30.09.2013	31.12.2012
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	121.520.949	122.887.978
Esenyurt lojistik merkezi projesi	37.903.461	38.538.411
Ankara mağaza	4.471.268	4.546.202
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar		
Seferihisar arsa	6.180.004	6.180.004
Zonguldak arsa	3.145.941	3.145.941
	173.231.623	175.298.536

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 414.956.488 TL' dir (2011: 510.858.792 TL). Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, 31 Aralık 2012 tarihinde Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir (2011: 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.

Şirket, 30 Eylül 2013 itibarıyla finansal borçlarla ilgili maliyetlerini yatırım amaçlı gayrimenkullerinin maliyeti üzerinde aktifleştirmemiştir. (31 Aralık 2012: Aktifleştirme yoktur.)

7. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAREKETLERİ

	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
01.01.2013 itibarıyla açılış bakiyesi	1.294.775	76.029
Alımlar	53.594	-
30.09.2013 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.348.369	76.029
Birikmiş amortisman		
01.01.2013 itibarıyla açılış bakiyesi	(923.447)	(66.994)
Dönem gideri	(78.311)	(3.255)
30.09.2013 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.001.758)	(70.249)
30.09.2013 itibarıyla net defter değeri	346.611	5.780

	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
01.01.2012 itibarıyla açılış bakiyesi	1.346.151	67.066
Alımlar	36.398	8.963
Çıkışlar	(87.774)	-
30.09.2012 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.294.775	76.029
Birikmiş amortisman		
01.01.2012 itibarıyla açılış bakiyesi	(791.501)	(63.918)
Dönem gideri	(122.807)	(1.980)
Çıkışlar	22.585	-
30.09.2012 itibarıyla kapanış bakiyesi	(891.723)	(65.898)
30.09.2012 itibarıyla net defter değeri	403.052	10.131

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman gideri 78.311 TL ve 3.255 TL (30 Eylül 2012: 122.807 ve 1.980 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30.09.2013	31.12.2012
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	21.058	15.105
Dava karşılığı (*)	3.000.000	3.000.000
	3.021.058	3.015.105

(*)Dava Karşılıkları:

Şirket, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Beylikdüzü mevkiinde 129 adada bulunan 1 ve 2 numaralı parseller ile 130 adada bulunan 1 numaralı parseller üzerinde proje geliştirmek üzere 14 Ekim 2005 tarihinde kat karşılığı arsa devri – inşaat ve satış vaadi sözleşmesi akdedilmiş ve daha sonra da Bakırköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2007/164 Esas ve 2009/694 Karar sayılı ilamı ile sözleşmenin münfesihiğinin tespitine karar verilmiştir. Arsa sahibi tarafından 03 Ağustos 2011 tarihinde Şirket'e karşı dava ikame edilerek mezkûr sözleşmenin sözleşmesinin münfesihi olması sebebine dayalı olarak uğradığı zararlara karşılık 4.000.000 TL değerinde maddi tazminata hükmedilmesini talep etmiştir. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket söz konusu davaya ilişkin 3.000.000 TL tutarında karşılık ayırmıştır.

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2013	31.12.2012
A Kendi Tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	412.378.644	254.612.698
B Bağlı Ortaklığı adına vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C Olağan Ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D Diğer TRİ'ler	-	-
-Ortaklar lehine verilen	-	-
-B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilen TRİ'ler	-	-
-C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
	412.378.644	254.612.698

Tamamlanan Projeler:

İstanbul Sapphire:

Şirket İstanbul Sapphire projesini 28 Ocak 2011 tarihinde tamamlamış ve rezidans teslimlerine başlamıştır. 30 Eylül 2013 itibarıyla, Şirket toplam İstanbul Sapphire projesi konut satışlarından 2013'te 32.005.949 TL dokuz aylık satış geliri elde etmiş ve bu satışlara ilişkin 15.527.798 TL maliyet tutarını da gelir tablosuna yansıtmıştır. 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 yansıtmıştır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, toprak sahibi ile imzalanan Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi çerçevesinde inşaa 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 taahhütnamesinde 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 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. 30 Eylül 2013 itibari ile gerçekleşen gelir payı bedeli beklenen değer altında kaldığından taahhüt edilen bedel ile arasındaki altı aylık dönem farkı için 7.452.065 TL (2012: 6.193.930) gelir tahakkuku yapılmıştır.

Beylikdüzü Çımarevler

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 ulaşımda 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 30 Eylül 2013 tarihi itibariyle başlamamıştır.

Beylikdüzü Yakuplu Konut Projesi

Toplu konut-site tarzı yapıların yoğun olduğu ve İstanbul Avrupa yakasının son dönemlerde revaçta olan bölgelerinden biri olan Beylikdüzü'nde yer almaktadır. D-100 Karayoluna, Tem bağlantı yoluna ve Ambarlı Limanına yakın bir bölgede konumlanmıştır. Yaklaşık 1300 konuttan ve 17 bloktan oluşan projede zemin katta ticari üniteler yer almaktadır. Proje, çevresel avantajların yanında bünyesindeki kapalı havuz, saunalar, hamamlar, fitness merkezi, çocuk oyun alanları, spor sahası, süs havuzları ve geniş yeşil alanlarla zenginleştirilen sosyal donatılarıyla rakiplerinden farklılaşarak, kullanıcılarına ve yatırımcılarına kısa ve uzun vadede yüksek kazançlar sağlamak üzere tasarlanmaktadır. Mimari projeleri geliştirilmekte olan projenin yapımına 2014 yılında başlanması planlanmaktadır.

İzmir Seferihisar Turistik Tesisi:

Proje, Cittaslow prensiplerine uyan Seferihisar ve çevresinde antik çağlardan beri sağlık ve dinlenme amacıyla hizmet eden zengin termal suların kullanılacağı turistik tesis olarak geliştirilmektedir. Taşınmazın denize sıfır 400 m. cephesi vardır. Bölge İzmir-Seferihisar-Doğanbey adı altında Turizm Bakanlığınca Termal Turizm Merkezi ilan edilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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.

7 Kasım 2012 tarihi itibarıyla Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bir bağımsız değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda söz konusu Bakırköy referans projesinin Şirketin payına tekabül eden kısmı 56.938.933 TL olarak belirlenmiştir. Şirket Biskon Yapı'ya bilanço tarihi itibarıyla 51.027.121 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 37.564.015,00 TL'ye kadar garanti taahhütnamesi alınmıştır. Kiler Holding "Garanti Taahhütnamesi" kapsamında, proje tamamlandığında Kiler GYO kar payının (Projenin Halk GYO hasılat payı ve tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karının % 90'lık kısmı), Biskon tarafından Kiler GYO'ya ödenmesi hususunu garanti eder.

Zonguldak Alışveriş Merkezi

Genel olarak konut yerleşimlerinin yer aldığı bölgede, şehir merkezinde ve mevcut ticaret aksının devamında yeni bir çekim merkezi oluşturacak konumda yer almaktadır. Toplam 6.580m² arsa üzerinde, 47.757 m² kapalı alan için düzenlenmiş 12.04.2010 tarihli onaylı mimari projesine göre; proje kapsamında 16,950m² kiralanabilir alanlı AVM ile 8.736m² kiralanabilir 1 adet ofis bloğu yer almaktadır İnşaat tamamlandığında bölgedeki 2. AVM olma özelliğini taşıyacaktır. 67 adet mağaza, 8 anchor, 5 sinema salonu, 1 teknomarket, 1 süpermarket, 11 kafeterya&restoran ile kapalı çocuk eğlence merkezinin bulunduğu proje, artık ihtiyaca cevap vermeyen mevcut ticari dokudan farklı olarak, modern yaşamın imkânlarını sunan konforlu alışveriş ayrıcalığını şehir merkezine getirecektir. İnşaat ruhsatı alınmış olan projenin yapımına 2013 yılı 4. çeyrekte başlanması planlanmaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı		Oy kullanımı gücü	Ana faaliyeti
		30.09.2013	31.12.2012		
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	50%	50%	50%	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

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

	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 31.12.2012
Hasılat	11.771.174	-
Dönem zararı	(8.598.100)	-
İştirakin dönem zararında Şirket'in payı	(4.299.050)	-
	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 31.12.2012
Dönem başı	75.150.000	-
Hisse alım bedeli	-	75.150.000
Cari dönem kar (zararında) Şirketin payı	(4.299.050)	-
Dönem sonu	70.850.950	75.150.000

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. 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:

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30.09.2013					
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun Vadeli	Kısa vadeli	Uzun Vadeli	Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar						
Kiler Holding A.Ş. (*)	14.841.040	-	-	-	-	-
Namık Bağrı Uğraş	-	-	-	-	-	-
Cahit Bilge Denge	-	-	-	-	-	-
Diğer ilişkili şirketler						
KLR İnşaat Ticaret Limited Şirketi (önceki adıyla Taşyapı İnşaat Ticaret Limited Şirketi.)	-	-	-	-	2.083	-
Biskon Yapı A.Ş. (önceki adıyla Biskon İnşaat A.Ş.)(**)	12.502.494	6.881.082	13.106.907	37.920.214	-	-
Kiler Ankara Mağazacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.	28.630	-	-	-	-	-
Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	692.264	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.(***)	1.883.558	5.200.306	-	-	-	-
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	2.249.827	-	-	-	-	-
	32.197.813	12.081.388	13.106.907	37.920.214	2.083	-

(*) 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 taahhütnamesine uygun olarak ve ilgili dönemde gerçekleşen gelir payı bedeli beklenen değer in altında kalması sebebiyle 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla taahhüt edilen beklenen gelir ile gerçekleşen arasındaki farktan hesaplanan tutardır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 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 9.450.992 ABD Doları alacağından oluşmaktadır. 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla daire satışına ilişkin 9.450.992 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 51.027.121 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.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31.12.2012					
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun Vadeli	Kısa vadeli	Uzun Vadeli	Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar						
Kiler Holding A.Ş.	-	-	-	-	12.246.398	-
Namık Bağrı Uğraş	-	-	-	-	-	3.200
Cahit Bilge Denge	-	-	-	-	-	3.200
Diğer ilişkili şirketler						
KLR İnşaat Ticaret Limited Şirketi (önceki adıyla Taşyapı İnşaat Ticaret Limited Şirketi)	-	-	-	-	48.124	-
Biskon Yapı A.Ş. (önceki adıyla Biskon İnşaat A.Ş.)	5.343.972	11.503.366	7.500.000	27.855.852	-	-
Kiler Ankara Mağazacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.	30.727	-	-	-	-	-
Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	287.948	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	597.305	5.619.556	-	-	-	-
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	1.603.341	-	-	-	-	-
	7.863.293	17.122.922	7.500.000	27.855.852	12.294.522	6.400

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	01.01.-30.09.2013						
	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Pazarlama giderleri	Finansal gelirler	Kira gelirleri	Kira giderleri	Diğer gelirler
Ortaklar							
Kiler Holding A.Ş.	-	250.938		472.731	-	49.770	(*7.452.065
				-	-		
Diğer ilişkili şirketler							
Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-		-	2.500.118	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	-	12.350	182.923	-	-	-	-
Kiler Ankara Mağazacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-		-	226.788	-	-
KLR İnşaat Ticaret Limited Şirketi	-	-	15.026	-	-	-	-
Safir Rezidans Yönetimi	-	626.884		-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	6.658		-	3.982.800	-	-
Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi	-	32.453	-		-	-	-
	-	929.283	197.949	472.731	6.709.706	49.770	7.452.065

(*) 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. 30 Eylül 2013 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.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	01.01.-30.09.2012						
	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Pazarlama giderleri	Finansal gelirler	Kira gelirleri	Kira giderleri	Diğer gelirler
Ortaklar							
Kiler Holding A.Ş.	-	53.646	-	414.538	-	32.089	5.501.509
				-			-
Diğer ilişkili şirketler							
Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	50.718	-	-	1.610.570	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	947.308	959.819	-	493.803	-	-	61.520
Kiler Ankara Mağazacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	174.494	-	-
KLR İnşaat Ticaret Limited Şirketi	-	87.898	-	-	-	-	-
Safir Rezidans Yönetimi	-	699.794	-	-	-	-	405.086
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	188.764	-	-	3.986.278	-	-
	947.308	2.040.639	-	908.341	5.771.342	32.089	5.968.115

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. 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:

30.09.2013	TL karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	24.182.193	11.887.815	-
2a. Parasal finansal varlıklar	3.102.802	1.524.521	590
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	27.284.995	13.412.336	590
5. Ticari alacaklar	7.658.763	3.765.000	-
6a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar (5+6+7)	7.658.763	3.765.000	-
9. Toplam varlıklar (4+8)	34.943.758	17.177.336	590
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	131.931.098	64.856.503	-
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	315.301	155.000	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	132.246.399	65.011.503	-
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	32.679.801	16.065.186	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	32.679.801	16.065.186	-
18. Toplam yükümlülükler (13+17)	164.926.200	81.076.689	-
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)	(129.982.442)	(63.899.353)	590
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(129.982.442)	(63.899.353)	590

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2012	TL karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari alacak	32.942.303	18.479.919	-	-
2a. Parasal finansal varlıklar	15.411.783	8.634.715	7.542	628
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	48.354.086	27.114.634	7.542	628
5. Ticari alacaklar	1.818.252	1.020.000	-	-
6a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran varlıklar (5+6+7)	1.818.252	1.020.000	-	-
9. Toplam varlıklar (4+8)	50.172.338	28.134.634	7.542	628
10. Ticari borçlar	128.487	72.079	-	-
11. Finansal yükümlülükler	118.320.136	57.120.417	7.015.045	-
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	18.218	10.220	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	118.466.841	57.202.716	7.015.045	-
14. Ticari borçlar	-	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	55.989.984	31.409.169	-	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	55.989.984	31.409.169	-	-
18. Toplam yükümlülükler (13+17)	174.456.825	88.611.885	7.015.045	-
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)	(124.284.487)	(60.477.251)	(7.007.503)	628
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(124.284.487)	(60.477.251)	(7.007.503)	628

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 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30.09.2013

	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(12.998.406)	12.998.406
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	(12.998.406)	12.998.406
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülüğü	162	(162)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	162	(162)
TOPLAM (3+6)	(12.998.244)	12.998.244

31.12.2012

	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(10.780.675)	10.780.675
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	(10.780.675)	10.780.675
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülüğü	(1.647.954)	1.647.954
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	(1.647.954)	1.647.954
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	180	(180)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	180	(180)
TOPLAM (3+6+9)	(12.428.449)	12.428.449

12. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	01.01.- 30.09.2013	01.07.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012	01.07.- 30.09.2012
Net dönem karı (zararı)	439.592	(15.162)	28.517.187	18.200.610
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000
Hisse başına kazanç (kayıp)	0,00	(0,00)	0,23	0,15

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. 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	30.09.2013 (TL)	31.12.2012 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	3.943.008	24.194.685
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	347.373.423	303.171.989
C	İştirakler	Md.24/(b)	70.851.575	625
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		77.683.703	176.102.730
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(k)	499.851.709	503.470.029
E	Finansal Borçlar	Md.31	179.861.650	179.456.629
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	307.739.299	307.299.707
	Diğer Kaynaklar		12.250.760	16.713.693
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(k)	499.851.709	503.470.029
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Md.27/(b)	3.684.267	24.194.685
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.27/(d)	17.149.798	17.149.798
C1	Yabancı İştirakler	Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.32/A	625	625
J	Gayrinakdi Krediler	Md.35	295.496	414.996
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.25/(n)	-	-

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2013 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 Arsalarda İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	69%	60%	≥ %50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	15%	5%	≤ %50
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	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	59%	59%	≤ %500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Md.22/(e)	1%	5%	≤ %10

30.09.2013 tarihi itibarıyla belirtilen sınırlamalarda aşım bulunmamaktadır.