

**KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01. – 31.12.2013
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu'na
İstanbul, Türkiye

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31.12.2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ekte yer alan finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kar ve zarar tablosunu, diğer kapsamlı gelir tablosunu, özkaynaklar değişim tablosunu ve nakit akış tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

Şirket yönetimi bu finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun olarak sunumundan ve bunun için finansal tabloların usulsüzlük veya hatadan kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanmasını sağlamak amacıyla yönetim tarafından gerekli görülen iç kontrollerden sorumludur.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Bizim sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, grubun iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.


BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

Görüş

Görüşümüze göre, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2013 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, KGK tarafından yayımlanan TMS (dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Görüşü Etkilemeyen Husus

Görüşümüze şart getirmemekle birlikte aşağıdaki hususa dikkat çekmek isteriz:

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2012 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 15.03.2013 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Şirket'in 01.01.- 31.12.2013 hesap döneminde defter tutma düzenininin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 378. Maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Aynı kanunun 398. Maddesinin 4. fıkrasına göre, denetçinin, yönetim kurulunun şirketi tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378 inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan, esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, yönetim kuruluna sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Şirket Yönetimi'nin, gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliği ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla KGK tarafından henüz bu raporun esasları hakkında bir açıklama yapılmamıştır. Dolayısıyla bu konuya ilişkin ayrı bir rapor hazırlanmamıştır. Bununla birlikte, Şirket söz konusu komiteyi 03.07.2013 tarihinde kurmuş olup, komite iki üyeden oluşmaktadır.

EREN Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Member Firm of GRANT THORNTON International

EREN
BAĞIMSIZ DENETİM MEYMA A.Ş.

Nazım Hikmet
Sorumlu Ortak Başdenetçi

03.03.2014
Abide-i Hürriyet Caddesi
Bolkan Center
No:211 Kat:3
34381 Şişli
İstanbul

<u>İÇİNDEKİLER</u>	<u>SAYFA</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOLARI VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-17
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	18
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	19
DİPNOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	19
DİPNOT 6 FİNANSAL BORÇLAR.....	20-21
DİPNOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	21-22
DİPNOT 8 DİĞER BORÇLAR.....	22
DİPNOT 9 STOKLAR.....	23
DİPNOT 10 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	24
DİPNOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	25-26
DİPNOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	27
DİPNOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	28
DİPNOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	29-32
DİPNOT 15 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	32
DİPNOT 16 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33
DİPNOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR.....	34-35
DİPNOT 18 ÖZKAYNAKLAR.....	35-37
DİPNOT 19 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	37
DİPNOT 20 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	37-38
DİPNOT 21 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER.....	39
DİPNOT 22 FİNANSMAN GELİRLERİ.....	39
DİPNOT 23 FİNANSMAN GİDERLERİ.....	39
DİPNOT 24 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	40
DİPNOT 25 PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP.....	40
DİPNOT 26 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	41-46
DİPNOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	46-54
DİPNOT 28 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	55-56

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 VE 31.12.2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2013	Yeniden düzenlenmiş(*) Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2012
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	52.914.117	24.194.685
Finansal yatırımlar	5	96.500	258.741
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7	46.211.305	7.863.293
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	12.327.746	16.524.993
Stoklar	9	107.039.337	127.873.453
Peşin ödenmiş giderler	15	1.092.600	1.067.012
Diğer dönen varlıklar			
-İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	16	46.106.907	7.500.000
-Diğer dönen varlıklar	16	14.916.853	20.561.302
Toplam dönen varlıklar		280.705.365	205.843.479
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	5	625	625
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7	10.056.802	17.122.922
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	--	1.818.252
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	10	70.918.232	75.150.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	172.542.654	175.298.536
Maddi duran varlıklar	12	319.923	371.328
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13	4.695	9.035
Diğer duran varlıklar			
-İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	16	54.097.356	27.855.852
-Diğer duran varlıklar	16	14.190.158	--
Toplam duran varlıklar		322.130.445	297.626.550
Toplam varlıklar		602.835.810	503.470.029

İlişteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

(*) Bakınız dipnot 2.5 ve 2.8.

Yukarıdaki mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 03.03.2014 tarihinde onaylanmıştır.


EREN
BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 VE 31.12.2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2013	Yeniden düzenlenmiş(*) Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2012
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	6	113.930.044	87.661.708
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	34.521.351	34.773.118
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7	12.255	12.294.522
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	2.002.465	1.014.190
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17.a	99.522	82.211
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	8	-	6.400
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	37.247	242.737
Ertelenmiş gelirler	15	1.575.088	21.218
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	10.672	37.310
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		152.188.644	136.133.414
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	6	146.171.551	57.021.803
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17.b	50.891	15.105
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	14.a	3.536.830	3.000.000
Ertelenmiş gelirler	15	4.830.311	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		154.589.583	60.036.908
ÖZKAYNAKLAR			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	18.a	124.000.000	124.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	18.b	126.511.211	126.511.211
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Aktüeryal (kayıp) / kazançlar	18.c	(42.189)	(27.495)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			
- Finansal varlık değer artış/azalış fonu	18.d	(162.241)	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18.e	8.958.895	6.789.213
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	18.f	47.857.096	9.506.614
Net dönem karı / (zararı)		(11.065.189)	40.520.164
Toplam özkaynaklar		296.057.583	307.299.707
Toplam kaynaklar		602.835.810	503.470.029

İlişteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

(*) Bakınız dipnot 2.5 ve 2.8

Yukarıdaki mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 03.03.2014 tarihinde onaylanmıştır.


EREN
BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 VE 31.12.2012 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2013	Yeniden düzenlenmiş(*) Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2012
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat	19	64.624.773	98.358.086
Satışların maliyeti (-)	19	(24.207.440)	(38.728.469)
Brüt kar		40.417.333	59.629.617
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(1.351.422)	(2.205.168)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(5.785.942)	(8.660.156)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	11.027.977	3.027.676
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(3.202.997)	(4.168.385)
Esas faaliyet karı		41.104.949	47.623.584
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	23.000	3.864
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	10	(4.231.768)	--
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		36.896.181	47.627.448
Finansman gelirleri	22	5.872.366	12.593.501
Finansman giderleri (-)	23	(53.833.736)	(19.700.785)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		(11.065.189)	40.520.164
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri (gideri)	24	--	--
Dönem karı (zararı)		(11.065.189)	40.520.164
Diğer kapsamlı gelir (gider)			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç (kayıpları)	17.b	(14.694)	(25.157)
Finansal yatırım değer azalışları	5	(162.241)	--
Toplam kapsamlı gelir (gider)		(11.242.124)	40.495.007
Pay başına kazanç (kayıp)	25	(0,08924)	0,38227

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

(*) Bakınız dipnot 2.5 ve 2.8.

Yukarıdaki mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 03.03.2014 tarihinde onaylanmıştır.

EREN 
BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 VE 31.12.2012 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
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 ve giderler		Kardan ayrılan kusurlanmış yedekler		Birikmiş karlar		Toplam öz kaynaklar
			Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Aktüeryal kayıp / kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazans / kayıpları	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Geçmiş yıllar karları / zararları	Net dönem karı / zararı			
01.01.2012 itibarıyla bakiye	87.500.000	126.511.211	-	-	-	1.445.935	-	54.199.034	266.804.700	-	-
Muhasebe politikalarındaki değişikliklere ilişkin düzeltmeler - UMS 19, dipnot 2.8	-	-	(2.338)	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(25.157)	-	-	-	-	2.338	40.520.164	40.495.007	-
Geçmiş yıllar karlarına transfer	-	-	-	-	-	-	-	54.199.034	(54.199.034)	-	-
Kardan ayrılan kusurlanmış yedeklere transfer	-	-	-	-	-	5.343.278	-	(5.343.278)	-	-	-
Sermaye artışı	36.500.000	-	-	-	-	-	-	(36.500.000)	-	-	-
31.12.2012 itibarıyla bakiye	124.000.000	126.511.211	(27.495)	-	6.789.213	-	9.506.614	40.520.164	307.299.707	-	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	(14.694)	(162.241)	-	-	-	-	(11.065.189)	(11.242.124)	-
Geçmiş yıllar karlarına transfer	-	-	-	-	-	-	-	40.520.164	(40.520.164)	-	-
Kardan ayrılan kusurlanmış yedeklere transfer	-	-	-	-	2.169.682	-	(2.169.682)	-	-	-	-
31.12.2013 itibarıyla bakiye	124.000.000	126.511.211	(42.189)	(162.241)	8.958.895	-	47.857.096	(11.065.189)	296.057.583	-	-

İlişkeli dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Yükarıdaki mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 03.03.2014 tarihinde onaylanmıştır.


EREN K. M. L.
BAĞIMSIZ DENETİM VE YATIM A.Ş.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 VE 31.12.2012 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2013	Yeniden düzenlenmiş(*) Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2012
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı (zararı)		(11.065.189)	40.520.164
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		2.984.465	2.912.884
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler			
- Şüpheli alacak karşılığı	20	734.519	1.758.967
- Dava karşılıkları	20	536.830	--
- Kadem tazminatı karşılığı	20	26.030	12.101
- Konusu kalmayan stok değer düşüldüğü karşılığı	9	--	(105.939)
Vade farkı gelirleri	21	(1.989.423)	(1.465.042)
Faiz gelirleri	22	(239.187)	(19.314)
Faiz giderleri	23	15.517.062	13.934.776
Reeskont gelir / gideri ile ilgili düzeltmeler		(643.351)	1.317.577
Özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilen iştiraklerin (kar)/zarar payları	10	4.231.768	--
Finansal borçlardaki gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		35.462.780	(8.760.102)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	21	(23.000)	(3.864)
Varlık ve yükümlülüklerindeki değişimler öncesi sağlanan nakit akışı		45.533.304	50.102.208
Stoklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		12.930.112	35.048.005
Ticari alacaklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(24.507.067)	12.928.235
Diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		--	2.946.656
Ticari borçlardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(11.280.835)	(10.373.520)
Diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(211.890)	(294.135)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / azalışla ilgili düzeltmeler		5.588.316	7.332.991
Ödenen kadem tazminatı	17.b	(4.938)	(35.715)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		28.047.002	97.654.725
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlık alımı	10	--	(54.750.000)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	11	--	(118.685)
Maddi duran varlık alımları	12	(53.593)	(36.398)
Maddi olmayan duran varlık alımları	13	--	(8.963)
Maddi duran varlık satışlarından elde edilen nakit		23.000	69.053
İlişkili taraflara verilen ticari avanslar		(63.722.639)	(34.862.049)
Alınan faizler	22	239.187	19.314
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(63.514.045)	(89.687.728)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Alınan krediler		227.375.935	181.105.970
Kredi anapara ödemeleri		(149.846.251)	(166.334.908)
Ödenen faiz		(13.343.209)	(13.509.602)
İlişkili kuruluşlara diğer borçlar		--	(247.650)
Finansal faaliyetlerden elde edilen (kullanılan) net nakit		64.186.475	1.013.810
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış / azalış (A+B+C)		28.719.432	8.980.807
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		24.194.685	15.213.878
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	4	52.914.117	24.194.685

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

(*) Bakınız dipnot 2.5 ve 2.8.

Yukarıdaki mali tablolar Yönetim Kurulu tarafından 03.03.2014 tarihinde onaylanmıştır.


EREN
BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 01.09.2005 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 08.02.2008 tarihinde uygun bulunmuştur. Şirket'in SPK tarafından GYO'ya dönüşümü ile ilgili onaylanan esas sözleşme değişiklikleri, 13.03.2008 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesinde (No:7019) yayımlanmış ve ünvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir.

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 05.04.2011 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca tescil edilmiş olup, 11 Nisan 2011 tarih ve 7791 sayılı Ticaret Sicil gazetesinde yayınlanmıştır. Halka arz edilen hisse senetleri 20.04.2011 tarihinden itibaren İMKB'de işlem görmektedir.

Şirket'in 87.500.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamını 03.05.2012 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 31.12.2013 tarihi itibarıyla personel sayısı 18 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) 28.05.1999 tarihinde Pazar Çay Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adıyla gıda üretimi amacıyla İstanbul'da kurulmuştur. Şeker Gayrimenkul'ün ticari ünvanı sırasıyla, 30.10.2003 tarihinde Pazar Taşımacılık ve Depolama Hizmetleri Limited Şirketi ve 13 Temmuz 2005 tarihinde Şeker Gıda Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi olarak değiştirilmiştir. 28.09.2008 tarihinde Şeker Gayrimenkul ana sözleşme değişikliğine gitmiştir. Şeker Gayrimenkul 28.12.2012 tarihinde nevi değişikliğine gitmiş ve faaliyet konusunu konut projeleri ve AVM ile her türlü gayrimenkul projelerini geliştirmek olarak değiştirmiştir. Şeker Gayrimenkul portföyünde yer alan 10.08.2012 tarihinde hizmete açılan SERA AVM'yi barındırmaktadır. Şirket 31.12.2012 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") 18.05.2012 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. 31.12.2012 tarihi itibarıyla Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'nin hisselerinin tamamı Biskon Yapı A.Ş.'ye devredilmiştir.

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 31.12.2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 03.03.2014 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 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 (“KGK”) 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 esasına 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.

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları SPK’nın 07.06.2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru” suna uygun olarak hazırlanmıştır.

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. 31.12.2013 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
		31.12.2013	31.12.2012		
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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 satın alım bedelini aşan kısmı yeniden değerlendirildikten sonra doğrudan gelir tablosuna kaydedilir.

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.

Ayrıca SPK'nın 07.06.2013 tarih ve 20 /670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca SPK Finansal Raporlama Standartları kapsamında hazırlanacak yeni finansal tablolar ve dipnotları yayımlanmıştır. Söz konusu formatlarla uyumlu olması için 31.12.2012 tarihli finansal tablolarda aşağıda belirtilen sınıflamalar yapılmıştır:

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 Borçlar" hesabı altında muhasebeleştirilen 37.310 TL tutarındaki alınan depozito ve teminatlar "Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler" hesabına sınıflandırılmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31.12.2013 tarihi itibarıyla, "Finansman Gelirleri" hesabı altında muhasebeleştirilen 2.771.604 TL tutarındaki ticari borç ve alacaklardan kaynaklanan kur farkı geliri ve faiz gelirleri "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler" hesabına sınıflandırılmıştır.

31.12.2013 tarihi itibarıyla, "Finansman Giderleri" hesabı altında muhasebeleştirilen 4.168.009 TL tutarındaki ticari borç ve alacaklardan kaynaklanan kur farkı gideri ve faiz giderleri "Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler" hesabına sınıflandırılmıştır.

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 gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar ve değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

- Satılmaya hazır finansal varlıklarda değer düşüklüğü; Şirket satılmaya hazır finansal varlıklar portföyünü muhtemel değer düşüklüğü için gözden geçirmektedir. Değer düşüklüğü bulunup bulunmadığına dair değerlendirme, özellikle aktif bir piyasası bulunmadığından dolayı bağımsız piyasa değerlendirme yöntemleri kullanılamayan satılmaya hazır finansal varlıklarda yönetimin önemli tahminler yapmasını gerektirmektedir. Tahminler, yatırımın finansal gücü ve görünümü, gerçeğe uygun değerinde meydana gelen düşüklüğün ne kadar önemli olduğu ve değerindeki düşüklüğün geçici veya uzun süreli olup olmadığının değerlendirilmesini içerir.
- Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 31.12.2013 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleşebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır (dipnot 9).
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla şüpheli alacak karşılıkları dipnot 7'de açıklanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli gördüğü karşılığı ayırmaktadır (dipnot 14.a).
- Dipnot 2.8’de belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetlerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse değişiklik yapılır.

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 olmadığı 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. Söz konusu değişikliğin önceki dönemlerde raporlanan finansal tablolar üzerindeki etkisi aşağıdaki gibidir:

31.12.2012 tarihli finansal durum tablosunda net dönem karı içinde gösterilen 25.157 TL tutarındaki aktüeryal kayıp ve geçmiş yıllar karları içinde gösterdiği 2.338 TL tutarındaki aktüeryal kayıp (toplam 27.495 TL tutarındaki aktüeryal kayıp) aynı tarihli finansal durum tablosunda aktüeryal kayıp/kazanç fonu içerisine sınıflandırılmıştır.

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

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilebilir 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 gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerde 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
Taşıtlar	5
Demirbaşlar	4-15

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

Şirket’in sermayedarları tarafından aynı sermaye olarak konulan ve inşaat aşamasında olan gayrimenkul, UFRS 2 “Hisse Bazlı Ödemeler” Standartlarına göre gerçeğe uygun değerine göre değerlendirilmiş ve bunlara karşılık meydana gelen artış özkaynaklara kaydedilmiştir (Dipnot 18.b).

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

Geri kazanılabilir 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, değişikliğin oluştuğu 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 alımlarını 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. İtfa 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.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
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 azalır 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 gelirinin 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 oranıdır. 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.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
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 kiralınmasını 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.

Yıl sonu kurlar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2013	31.12.2012
ABD\$	2,1343	1,7826
EURO	2,9365	2,3517
GBP	3,5114	2,8708

Pay başına kazanç (kayıp)

İlişikteki 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 tazminat tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm 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

31.12.2013 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31.12.2013 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 yayımlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış 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 yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır 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 yayımlanan ilke kararları

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 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.

31.12.2013 itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları(**)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	5.285.603	--	(833.263)	4.452.340	37.705.145
Ankara mağaza	304.621	--	(99.917)	204.704	4.446.289
Sapphire rezidans	37.957.768	(21.332.313)	--	16.625.455	99.215.484
Sapphire AVM ve seyir terası	20.520.123	--	(1.822.702)	18.697.421	121.065.275
Diğer gelirler (*)	556.658	--	(119.245)	437.413	14.190.158
Seferihisar arsası	--	--	--	--	6.180.004
Beylikdüzü Kavaklı arsası	--	--	--	--	3.912.389
Beylikdüzü Yakuplu arsası	--	--	--	--	3.911.464
Zonguldak projesi	--	--	--	--	3.145.941
	64.624.773	(21.332.313)	(2.875.127)	40.417.333	293.772.149

31.12.2012 itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları(**)
Çınarevler konutları	759.901	(865.000)	--	(105.099)	--
Esenyurt lojistik merkezi projesi	6.031.841	--	(833.259)	5.198.582	38.538.411
Ankara mağaza	330.139	--	(99.917)	230.222	4.546.202
Sapphire rezidans	73.533.356	(35.108.192)	--	38.425.164	120.049.600
Sapphire AVM ve seyir terası	17.702.849	--	(1.822.101)	15.880.748	122.887.978
Seferihisar arsası	--	--	--	--	6.180.004
Beylikdüzü Kavaklı arsası	--	--	--	--	3.912.389
Beylikdüzü Yakuplu arsası	--	--	--	--	3.911.464
Zonguldak projesi	--	--	--	--	3.145.941
	98.358.086	(35.973.192)	(2.755.277)	59.629.617	303.171.989

(*)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 6.962.057 TL’lik gelir ertelenmiş ve finansal kiralama süresi olan 5 yıl boyunca itfa edilecektir. 31.12.2013 itibariyle 556.658 TL’lik tutar itfa olmuş ve hasılat hesabında diğer gelirler olarak kaydedilmiştir. Bu rezidanslara ilişkin 50 yıl üzerinden hesaplanan 119.245 TL tutarındaki amortisman gideride satışların maliyeti hesabına kaydedilmiştir.

(**) “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 Aralık 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.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2013	31.12.2012
Nakit	19.640	22.922
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	52.894.477	24.171.763
	52.914.117	24.194.685

DİPNOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

	31.12.2013	31.12.2012
Kısa vadeli satılmaya hazır finansal varlıklar		
Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	96.500	258.741
	01.01.-	01.01.-
	31.12.2013	31.12.2012
Açılış bakiyesi, 01.01	258.741	258.741
Gerçeğe uygun değer değişimi	(162.241)	--
Kapanış bakiyesi, 31.12	96.500	258.741

Şirket, 20.10.2011 tarihinde Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin her biri 3,54 TL nominal değerinde 73.106 adet hisse senedini satın almıştır. 31.12.2013 tarihi itibarıyla Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin hisse senedi piyasa değeri 1,32 TL’dir, 162.241 TL’lik değer düşüklüğü diğer kapsamlı gider olarak kaydedilmiştir.

	Pay Oranı %		Tutar	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Uzun vadeli satılmaya hazır finansal varlıklar				
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2,50%	2,50%	625	625

Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş. (“Safir A.Ş.”) 14.05.2010 tarihinde kurulmuştur. Nominal değeri 1 TL olan 100.000 adet hissesi bulunmaktadır. Safir A.Ş.’nin ana faaliyet konusu, Sapphire Alışveriş Merkezi’nin yönetimidir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 – FİNANSAL BORÇLAR

	31.12.2013	31.12.2012
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	10.152.257	375.164
- ABD\$	103.777.787	71.437.168
- EURO	--	15.849.376
	113.930.044	87.661.708
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri		
- TL	--	3.739.527
- ABD\$	30.894.488	30.385.686
- EURO	--	647.905
Finansal kiralama borçları		
- ABD\$	3.626.863	--
	34.521.351	34.773.118
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	--	1.031.819
- ABD\$	135.173.787	55.989.984
Finansal kiralama borçları		
- ABD\$	10.997.764	--
	146.171.551	57.021.803
Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir:		
Para birimi		
TL banka kredileri	%8,13	%14,26
ABD\$ banka kredileri	%4,96	%6,75
EURO banka kredileri	--	%6,90
Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:		
0- 12 ay	148.451.395	122.434.826
1-2 yıl	52.492.218	40.570.550
2-3 yıl	35.586.806	14.394.407
3-4 yıl	30.825.626	2.056.846
4-5 yıl	27.266.901	--
	294.622.946	179.456.629

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2013 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 1.031.670 TL ve 6.002.167 ABD\$ tutarındaki krediler, Şirket'in İzmir Seferihisar bölgesindeki arazisi üzerinde 33.300.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ve Ankara Altındağ'da bulunan hipermarket ve depo üzerinde 17.200.000 TL tutarındaki ipotek ile güvence altına alınmıştır. İzmir Seferihisar arsası ve Ankara Altındağ'da bulunan mağaza "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31.12.2013 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 9.422.935 ABD\$ tutarındaki krediler, Şirket'in Esenyurt binası 16 nolu bölüm üzerinde 17.625.000 ABD\$ tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. Esenyurt binası "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31.12.2013 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 14.984.615 ABD\$ tutarındaki kredi, Şirket'in Beylikdüzü Yakuplu bölgesindeki arazisi üzerinde 22.500.000 ABD\$ tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. Beylikdüzü Yakuplu arsası "Stoklar" altında kayıtlara alınmıştır.

31.12.2013 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 3.088.699 TL ve 6.844.618 ABD\$ tutarındaki krediler, Şirket'in Esenyurt binası 1, 2, 3, 5, 6 ve 7 nolu bölümler üzerinde 28.650.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. Esenyurt binası "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31.12.2013 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 6.009.844 TL ve 8.120.795 ABD\$ olan krediler, Şirket'in Sapphire AVM alanı üzerinde tesis edilmiş olan 30.000.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. Sapphire AVM alanı "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31.12.2013 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 60.000.000 ABD\$ olan kredi, Şirket'in Sapphire Rezidans alanı üzerinde tesis edilmiş olan 120.000.000 ABD\$ tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. Sapphire Rezidans alanı "Stoklar" altında kayıtlara alınmıştır.

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31.12.2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacakları aşağıda verilmiştir:

	31.12.2013	31.12.2012
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Cari hesap alacakları		
- Üçüncü şahıslar	2.500.425	2.164.717
- İlişkili taraflar (dipnot 26)	47.970.272	9.622.260
Alacak senetleri		
- Üçüncü şahıslar	10.561.840	14.360.276
	61.032.537	26.147.253
Şüpheli alacak karşılığı(-)		
- Üçüncü şahıslar	(734.519)	-
- İlişkili taraflar (dipnot 26) (*)	(1.758.967)	(1.758.967)
	58.539.051	24.388.286

(*)Safir Çarşı ile Şirket arasında 21.07.2010 tarihinde yapılan işletme sözleşmesine göre Şirket Safir Çarşı'ya Safir AVM'yi işletme ve kiralama yetkisini devretmiştir. Bu kapsamda Safir Çarşı Safir AVM'den tahsil ettiği kira bedelleri üzerinden yapılması gereken kesintileri yapıp, %1 komisyon ücretini tahsil edip, kalan tutarı maliklere (Şirket %72, Güney Turizm %28) öder. 31.12.2012 itibarıyla Safir Çarşı tahsilatı şüpheli olan ve hukuki süreci başlatılan alacaklar için karşılık ayırmıştır. Şirket de 31.12.2012 itibarıyla söz konusu karşılığın kendi payına düşen 1.758.967 TL tutarı için Safir Çarşı'dan alacağına karşılık ayırmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	31.12.2013	31.12.2012
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Cari hesap alacakları		
- İlişkili taraflar (dipnot 26)	10.056.802	17.122.922
Alacak senetleri		
-Üçüncü şahıslar	--	1.818.252
	10.056.802	18.941.174

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Açılış bakiyesi, 01.01	1.758.967	--
İlaveler (dipnot 20)	734.519	1.758.967
Kapanış bakiyesi, 31.12	2.493.486	1.758.967

31.12.2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçları aşağıda verilmiştir:

	31.12.2013	31.12.2012
Kısa vadeli ticari borçlar		
Cari hesap borçları		
-Üçüncü şahıslar	444.039	1.014.190
- İlişkili taraflar (dipnot 26)	12.255	12.294.522
Borç senetleri		
-Üçüncü şahıslar	1.558.426	--
	2.014.720	13.308.712

DİPNOT 8 – DİĞER BORÇLAR

Ödenecek vergi ve fonlar	37.247	115.777
Sapphire daireleri aralık ayı aidat tahakkukları	--	88.461
İlişkili taraflara diğer borçlar (dipnot 26)	--	6.400
Diğer	--	38.499
	37.247	249.137

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 – STOKLAR

	31.12.2013	31.12.2012
Tamamlanan konutlar	99.215.484	120.049.600
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	7.823.853	7.823.853
	107.039.337	127.873.453

Stok değer düşüklüğü hareketleri aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Açılış bakiyesi, 01.01	--	105.939
İlaveler	--	105.099
Konusu kalmayan karşılıklar		(211.038)
Kapanış bakiyesi, 31.12	--	--

Şirket, 105.939 TL değerindeki önceki senelerde kayıtlara alınan ve 2012 yılında ayrılan 105.099 TL tutarındaki stok değer düşüklüğünü stokların satılmasından dolayı 2012 yılı içerisinde iptal etmiştir. İptal edilen değer düşüklüğü geliri, satışların malın maliyeti hesabına dahil edilmiştir.

Stokların detayı aşağıdaki gibidir;

Sapphire rezidansları	99.215.484	120.049.600
Beylikdüzü Kavaklı arsa	3.912.389	3.912.389
Beylikdüzü Yakuplu arsa	3.911.464	3.911.464
	107.039.337	127.873.453

31.12.2013 ve 2012 tarihleri itibariyle Şirket stoklar üzerinde faiz veya kur farkı gideri aktifleştirmemiştir.

31.12.2013 tarihi itibariyle stoklar için toplam sigorta bedeli 124.600.000 TL’dir (31.12.2012:153.311.400 TL).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket’in 31.12.2013 ve 2012 tarihleri itibariyle özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir;

Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı		Oy kullanımı gücü	Ana faaliyeti
		31.12.2013	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 yatırımların dönemler itibariyle finansal tablo özet bilgileri aşağıdaki gibidir;

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Hasılat	15.957.758	--
Dönem zararı	(8.463.535)	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımın zararından pay	(4.231.768)	--

31.12.2013 ve 2012 tarihleri itibariyle özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Dönem başı iştirak maliyeti	75.150.000	--
Hisse alım bedeli (*)	--	75.150.000
Cari dönem kar (zararından) pay	(4.231.768)	--
Dönem sonu	70.918.232	75.150.000

(*)Şirket Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.’nin hisse satın alımına ilişkin olarak 2012 yılı içerisinde Kiler Holding A.Ş.’ye 54.750.000 TL tutarında avans vermiştir. Geriye kalan 20.400.000 TL tutarındaki bakiye Şirket tarafından 07.01.2013 tarihinde ödenmiştir. Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. 10.08.2012 tarihinde portföyünde yer alan Sera AVM’yi hizmete açmıştır.

31.12.2013 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller için toplam sigorta bedeli 201.640.000 TL’dir (31.12.2012:196.480.300 TL).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 – 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	--	(2.755.882)	(2.755.882)
	--	(9.972.865)	(9.972.865)
31.12.2013 itibariyle net defter değeri	44.721.226	127.821.428	172.542.654

	Arsalar	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Toplam
Maliyet Değeri			
01.01.2012 itibariyle açılış bakiyesi	44.721.226	137.675.608	182.396.834
Alımlar	--	118.685	118.685
	44.721.226	137.794.293	182.515.519
Birikmiş Amortismanlar			
01.01.2012 itibariyle açılış bakiyesi	--	(4.461.706)	(4.461.706)
Dönem gideri	--	(2.755.277)	(2.755.277)
	--	(7.216.983)	(7.216.983)
31.12.2012 itibariyle net defter değeri	44.721.226	130.577.310	175.298.536

Şirket, Haziran 2008'den itibaren yatırım amaçlı gayrimenkullerinden kira geliri elde etmeye başlamıştır. Şirket, 2013 yılında 26.110.347 TL (2012: 24.064.829 TL) tutarındaki kira gelirini, tamamı faaliyet kiralama altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (Dipnot 19).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	31.12.2013	31.12.2012
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Sapphire AVM ve seyir terası	121.065.275	122.887.978
Esenyurt lojistik merkezi binası	37.705.145	38.538.411
Ankara mağaza	4.446.289	4.546.202
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar		
Seferihisar arsa	6.180.004	6.180.004
Zonguldak arsa	3.145.941	3.145.941
	172.542.654	175.298.536

31.12.2013 tarihi itibarıyla 2.755.882 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait amortisman satışların maliyeti altında giderleştirilmiştir (2012: 2.755.277 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömrü 50 yıldır.

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.

31.12.2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde faiz veya kur farkı gideri aktifleştirmemiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri				
01.01.2013 itibariyle açılış bakiyesi	430.513	337.659	526.603	1.294.775
Alımlar	--	53.593	--	53.593
Çıkışlar	--	(23.796)	--	(23.796)
	430.513	367.456	526.603	1.324.572
Birikmiş amortisman				
01.01.2013 itibariyle açılış bakiyesi	(430.513)	(246.588)	(246.346)	(923.447)
Dönem gideri	--	(34.750)	(70.248)	(104.998)
Çıkışlar	--	23.796	--	23.796
	(430.513)	(257.542)	(316.594)	(1.004.649)
31.12.2013 itibariyle net defter değeri	--	109.914	210.009	319.923

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri				
01.01.2012 itibariyle açılış bakiyesi	430.513	308.411	607.227	1.346.151
Alımlar	--	29.248	7.150	36.398
Çıkışlar	--	--	(87.774)	(87.774)
	430.513	337.659	526.603	1.294.775
Birikmiş amortisman				
01.01.2012 itibariyle açılış bakiyesi	(403.562)	(193.923)	(194.016)	(791.501)
Dönem gideri	(26.951)	(52.665)	(74.915)	(154.531)
Çıkışlar	--	--	22.585	22.585
	(430.513)	(246.588)	(246.346)	(923.447)
31.12.2012 itibariyle net defter değeri	--	91.071	280.257	371.328

31.12.2013 tarihi itibariyle 104.998 TL tutarındaki taşıtlar ve demirbaşların amortisman gideri “Genel Yönetim Giderleri”ne eklenmiştir.

31.12.2012 tarihi itibariyle 26.951 TL tutarındaki satış ofisi amortisman gideri “Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri”ne, 127.580 TL tutarındaki taşıtlar ve demirbaşların amortisman gideri “Genel Yönetim Giderleri”ne eklenmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Yazılım programları ve WEB sitesi maliyetleri
Maliyet değeri	
01.01.2013 itibarıyla açılış bakiyesi	76.029
Alımlar	--
	76.029
Birikmiş itfa payı	
01.01.2013 itibarıyla açılış bakiyesi	(66.994)
Dönem gideri	(4.340)
	(71.334)
31.12.2013 itibarıyla net defter değeri	4.695

	Yazılım programları ve WEB sitesi maliyetleri
Maliyet değeri	
01.01.2012 itibarıyla açılış bakiyesi	67.066
Alımlar	8.963
	76.029
Birikmiş itfa payı	
01.01.2012 itibarıyla açılış bakiyesi	(63.918)
Dönem gideri	(3.076)
	(66.994)
31.12.2012 itibarıyla net defter değeri	9.035

31.12.2013 tarihi itibarıyla 4.340 TL tutarındaki amortisman gideri “Genel Yönetim Giderleri”ne eklenmiştir (2012: 3.076 TL)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

14.a Diğer uzun vadeli karşılıklar

	31.12.2013	31.12.2012
Uzun vadeli karşılıklar		
Dava karşılığı	3.536.830	3.000.000

Dava karşılıklarının hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Açılış bakiyesi, 01.01	3.000.000	3.000.000
İlaveler (dipnot 20)	536.830	--
Kapanış bakiyesi, 31.12	3.536.830	3.000.000

31.12.2013 tarihi itibarıyla, Şirketin lehine devam eden 8 adet 6.822.131 TL tutarında dava ve icra takibi, Şirket’in aleyhine devam eden 13 adet 4.642.939 TL tutarında dava ve icra takibi bulunmaktadır. Şirket hukuk danışmanından alınan bilgilere göre aleyhine açılan davaların 3.536.830 TL’ sine karşılık ayırmıştır.

14.b Teminat, rehin ve ipotekler

Şirketin Teminat/Rehin/İpotek (TRİ) pozisyonu aşağıdadır:

	31.12.2013		31.12.2012	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş		471.200.284		254.612.698
-TL	129.445.496	129.445.496	50.914.996	50.914.996
-ABD\$	160.125.000	341.754.788	114.270.000	203.697.702
B. Tam konsolidasyon kapsamında dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı		--		--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı		--		--
D. 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		471.200.284		254.612.698

31.12.2013 tarihi itibarıyla verilen teminat mektuplarının tutarı 295.496 TL’dir (31.12.2012: 414.996 TL).

Şirket’in vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı 31.12.2013 tarihi itibarıyla %0’dir (31.12.2012: %0).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14.c Proje bilgileri

Tamamlanan projeler

İstanbul Sapphire:

Şirket İstanbul Sapphire projesini 28.01.2011 tarihinde tamamlamış ve rezidans teslimlerine başlamıştır. 31.12.2013 itibarıyla, Şirket İstanbul Sapphire projesi konut satışlarından toplam 37.957.768 TL satış geliri elde etmiş ve bu satışlara ilişkin 21.332.313 TL maliyet tutarını da gelir tablosuna yansıtmıştır. 31.12.2011 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.

31.12.2011 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 geçmesi nedeniyle 35.395.281 TL tutarında maliyet ve aynı tutardaki satış geliri finansal tablolara yansıtılmıştır.

Kiler Holding A.Ş. 08.02.2011 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 18.03.2011 tarihinde imzalanan tadilname ile tadil edilmiştir. Bu taahhütnamenin onaylanmasına dair Kiler Holding A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından 18.03.2011 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. 31.12. 2013 itibarı ile gerçekleşen gelir payı bedeli beklenen değerin altında kaldığından taahhüt edilen bedel ile arasındaki dokuz aylık dönem farkı için 11.957.701 TL (2012: 12.181.620) 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Planlanan Projeler

Beylikdüzü E5:

Şirket toplam arazinin %59,50'sine sahiptir. E-5 kenarında, metro ve metrobüs güzergahında yer alan proje de konut ve ticari üniteler yer alacaktır. Proje 31.12. 2013 tarihi itibarıyla başlamamıştır.

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. Mimari projeleri geliştirilmekte olan projenin yapımına 2015 yılında başlanması 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 31.12. 2013 tarihi itibarıyla başlamamıştır.

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 paylaşılacaktır.

Devam eden projeler

Bakırköy Referans Projesi:

Şirket'in, ortağı olan Kiler Holding A.Ş.'nin % 74 oranıyla bağlı ortaklığı olan Biskon Yapı A.Ş. ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında 20.02.2012 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 04.05.2012 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 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.

31.12.2013 tarihi itibarıyla, Şirket Biskon Yapı'ya 100.204.263 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 37.564.015TL'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 karının % 90'lık kısmı), Biskon tarafından Kiler GYO'ya ödenmesi hususunu garanti etmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

DİPNOT 15 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31.12.2013	31.12.2012
Peşin ödenmiş giderler		
Tedarikçilere ve arsa sahiplerine verilen avanslar	995.957	992.595
Peşin ödenen sigorta giderleri	58.393	70.667
İş avansları	38.250	3.750
	1.092.600	1.067.012
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar	--	21.218
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (*)	1.575.088	--
	1.575.088	21.218
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (*)	4.830.311	--

(*)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 6.962.057 TL'lik gelir ertelenmiş ve finansal kiralama süresi olan 5 yıl boyunca itfa edilecektir. 31.12.2013 itibarıyla 556.658 TL'lik tutar itfa olmuş ve hasılat hesabında diğer gelirler olarak kaydedilmiştir.

Satış ve geri kiralama işlemi ile geri kiralanan rezidanslar “Diğer duran varlıklar” hesabında sınıflandırılmıştır ve faydalı ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutulmuştur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.12.2013	31.12.2012
Diğer dönen varlıklar		
İlişkili taraflara verilen ticari avanslar (dipnot 26) (*)	46.106.907	7.500.000
Devreden KDV	14.644.137	20.542.987
Verilen depozito ve teminatlar	228.176	10.962
Peşin ödenen stopaj giderleri	43.054	2.438
Diğer	1.486	4.915
	61.023.760	28.061.302
Diğer duran varlıklar		
İlişkili taraflara verilen ticari avanslar (dipnot 26) (*)	54.097.356	27.855.852
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler (**)	14.309.403	--
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümlerin amortismanı (-)	(119.245)	--
	68.287.514	27.855.852
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Alınan depozito ve teminatlar	10.672	37.310

(*)46.106.907 TL ve 54.097.356 TL toplamda 100.204.263 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 sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 31.07.2013 tarihinde 4 adet Sapphire rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Şirket bu bağımsız bölümleri diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırmış ve kullanım ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutmuştur. 31.12.2013 tarihi itibarıyla 119.245 TL tutarındaki amortisman gideri satışlarına maliyetine eklenmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

17.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31.12.2013	31.12.2012
Personele borçlar	73.519	59.001
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	26.003	23.210
	99.522	82.211

17.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı	50.891	15.105
---------------------------	---------------	---------------

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 06.03.1981 tarih, 2422 sayılı ve 25.08.1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 31.12.2013 tarihi itibarıyla 3.254,44 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2012: 3.033,98 TL/yıl).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31.12.2013 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31.12.2013 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %7,40 enflasyon oranı ve %10 iskonto oranı varsayımına göre, %2,42 (31.12.2012: %4,66) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kidem tazminatı yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Açılış bakiyesi, 01.01	15.105	13.562
Cari hizmet maliyeti	24.519	11.543
Faiz maliyeti	1.511	558
Ödemeler	(4.938)	(35.715)
Aktieryal kayıp	14.694	25.157
Kapanış bakiyesi, 31.12	50.891	15.105

DİPNOT 18 – ÖZKAYNAKLAR

18.a Ödenmiş sermaye

Şirketin 31.12.2013 ve 2012 tarihleri itibariyle sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	%		Pay tutarı	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Kiler Holding A.Ş.	65,2	65,2	80.794.844	80.794.844
Nahit Kiler	0,1	0,1	141.714	141.714
Ümit Kiler	0,1	0,1	141.714	141.714
Vahit Kiler	0,1	0,1	141.714	141.714
Namık Bahri Uğraş	0,0	0,0	7	7
Cihat Bilge Denge	0,0	0,0	7	7
Halka Açık Kısım	34,5	34,5	42.780.000	42.780.000
	100	100	124.000.000	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. Yönetim kurulu 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18.b Paylara ilişkin primler / iskontolar

	31.12.2013	31.12.2012
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 20.04.2011 tarihinde halka arz kapsamında nakit girişi olmuştur ve 86.174.476 TL tutarında Hisse Senedi İhraç Primi oluşmuştur.

(**)Kiler AVH 25.12.2007 tarihinde 25.000.000 TL’lik sermaye artışı (i) 442.235 TL nakit ödeme ve (ii) 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.

18.c Aktüeryal kayıp / kazançlar

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kayıplar	(42.189)	(27.495)
---	----------	----------

18.d Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç / kayıpları

Finansal yatırım değer azalışları	(162.241)	--
-----------------------------------	-----------	----

18.e Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Yasal yedekler	8.958.895	6.789.213
----------------	-----------	-----------

Türk Ticaret Kanunu’na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur. Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50’sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18.f Geçmiş yıllar karları / zararları

	31.12.2013	31.12.2012
Olağanüstü yedekler	28.245.038	28.245.038
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	19.612.058	(18.738.424)
	47.857.096	9.506.614

DİPNOT 19 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Konut satışları	37.957.768	74.293.257
Kira gelirleri	26.110.347	24.064.829
Diğer gelirler	556.658	--
Hasılat	64.624.773	98.358.086
Satılan konutların maliyeti	(21.332.313)	(35.973.192)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve diğer duran varlıkların amortisman maliyeti	(2.875.127)	(2.755.277)
Brüt kar	40.417.333	59.629.617

DİPNOT 20 – PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1.351.422	2.205.168
Genel yönetim giderleri	5.785.942	8.660.156
	7.137.364	10.865.324

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Noter ve tapu harcı giderleri	989.567	1.971.980
Satış komisyon giderleri	305.936	135.412
Amortisman giderleri	--	26.951
Ofis giderleri	55.824	61.905
Diğer	95	8.920
	1.351.422	2.205.168
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	1.530.606	1.307.015
Bakım onarım giderleri	295.035	1.835.369
Vergi, resim ve harç giderleri	443.867	611.528
Abone ve aidat giderleri	1.105.770	1.228.576
Danışmanlık giderleri	205.572	472.092
Sigorta giderleri	222.941	248.133
Ofis giderleri	161.001	79.200
Huzur hakkı giderleri	149.567	134.566
Kira giderleri	67.751	64.175
Noter giderleri	10.178	59.095
Dava karşılık giderleri (dipnot 14.a)	536.830	--
Kıdem tazminatı karşılık gideri (dipnot 17.b)	26.030	12.101
Şüpheli alacak karşılık giderleri (dipnot 7)	734.519	1.758.967
Amortisman ve itfa payı	109.338	130.656
Diğer	186.937	718.683
	5.785.942	8.660.156

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Ticari işlemlere ilişkin kur farkı gelirleri	6.253.266	1.266.419
Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri	1.989.423	1.465.042
Reeskont gelirleri	1.433.574	40.143
İade alınan dairelere ilişkin ceza bedelleri	1.327.468	128.451
Hasarlardan elde edilen sigorta gelirleri	--	66.324
Diğer	24.246	61.297
	11.027.977	3.027.676
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Ticari işlemlere ilişkin kur farkı giderleri	2.410.868	2.810.289
Reeskont giderleri	790.223	1.357.720
Diğer	1.906	376
	3.202.997	4.168.385
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Maddi duran varlık satış karı	23.000	3.864

DİPNOT 22 – FİNANSMAN GELİRLERİ

Kur farkı gelirleri	5.633.179	12.574.187
Faiz gelirleri	239.187	19.314
	5.872.366	12.593.501

DİPNOT 23 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Kur farkı giderleri	36.587.804	4.706.721
Kredi ve finansal kiralama faiz giderleri	15.517.062	13.934.776
Komisyon ve katılım giderleri	1.728.870	1.059.288
	53.833.736	19.700.785

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 24 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

21 Haziran 2006 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak 2006 yılı kazançlarına da uygulanmak üzere yürürlüğe giren 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun (Yeni Kurumlar Vergisi Kanunu) 5. maddesi ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur. Ancak aynı kanununun 15. maddesi gereği Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden muaf tutulan bu kazançları üzerinden %15 kurum stopajı yükümlülüğü doğmaktadır. Öte yandan, söz konusu kesinti oranını kanunda belirtilen hadler çerçevesinde belirleme konusunda Bakanlar Kuruluna yetki verilmiş bulunmaktadır. Aynı kanununun geçici birinci maddesinin (4) numaralı fıkrasında ise, “Bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınmaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayımlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemeler, bu kanunda belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur.” hükmü yer almaktadır. Bakanlar Kurulunca kesinti oranları belirlenmediği için ekli finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

DİPNOT 25 – PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Net dönem karı (zararı)	(11.065.189)	40.520.164
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	124.000.000	106.000.000
Hisse başına kazanç (kayıp)	(0,089235)	0,382266

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 - 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 ve üst düzey yönetim personeli ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir.

	31.12.2013					
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa 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 Hizmetleri 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	--

(*)Şirket'in Kiler Holding A.Ş.'den olan alacağı İstanbul Sapphire Binası'ndaki Seyir Terası'nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin Kiler Holding A.Ş.'nin taahhüt ettiği gelirlerin yansıtılmasından oluşmaktadır.

(**) Biskon Yapı A.Ş.'den oluşan ticari alacak İstanbul Safir Projesi'nden 02.12.2011 tarihinde yapılan daire satışına ilişkin 9.615.233 ABD Doları alacağından oluşmaktadır ve bu alacaklara %10,25 oranı ile vade farkı işletilmektedir. 31.12.2013 tarihi itibarıyla daire satışına ilişkin 9.615.233 ABD Doları alacak ödeme planına bağlanmış ve Şirket'e yazılı olarak taahhüt edilmiştir. Biskon Yapı A.Ş.'den oluşan verilen ticari avans tutar Bakırköy Referans Projesi kapsamında Şirket'in Biskon Yapı A.Ş.'ye verdiği toplam 100.204.263 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	31.12.2012					
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	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 Tic. Ltd. Şti.	--	--	--	--	48.124	--
Biskon Yapı A.Ş.	5.343.972	11.503.366	7.500.000	27.855.852	--	--
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	30.727	--	--	--	--	--
Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda San. ve Tic. 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.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	01.01.-31.12.2013						
	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Pazarlama giderleri	Vade farkı gelirleri(**)	Kira gelirleri	Kira giderleri	Diğer gelirler (*)
Ortaklar							
Kiler Holding A.Ş.	--	338.218	--	720.926	--	67.751	11.957.701
				--	--		
Diğer ilişkili şirketler	--	--	--	--	--	--	--
Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda San. ve Tic. A.Ş.	--	--	--	55.427	3.404.073	--	--
Biskon Yapı A.Ş.	--	240.033	--	1.207.587	--	--	--
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--	304.621	--	--
KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti.	--	48.096	--	--	--	--	--
Safir Rezidans Yönetimi	--	1.152.579	--	--	--	--	--
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	--	7.488	--	--	4.922.098	--	--
Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi	--	42.160	--	--	--	--	--
	--	1.828.574	--	1.983.940	8.630.792	67.751	11.957.701

(*) Kiler Holding A.Ş. 08.02 2011 tarihinde Şirket lehine İstanbul Sapphire Binası'ndaki Seyir Terası'nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin garanti taahhütnamesinde bulunmuştur. 31.12.2013 itibari ile gerçekleşen gelir payı bedeli beklenen değer in altında kaldığından taahhüt edilen bedel ile arasındaki fark için gelir tahakkuku yapılmıştır.

(**) Şirket alacakları için %10,25 oranı üzerinden vade farkı gelir elde etmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	01.01.-31.12.2012						
	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Pazarlama giderleri	Vade farkı gelirleri	Kira gelirleri	Kira giderleri	Diğer gelirler
Ortaklar							
Kiler Holding A.Ş.	--	86.646	--	913.909	--	64.175	12.181.620
Diğer ilişkili şirketler							
Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda San. ve Tic. A.Ş.	--	110.772	--	54.762	3.223.575	--	885
Biskon Yapı A.Ş.	947.308	1.179.698	--	493.803	--	--	67.620
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--	330.139	--	--
KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti.	--	129.964	--	--	--	--	--
Safir Rezidans Yönetimi	--	2.189.566	--	--	--	--	--
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	--	2.991.577	--	--	5.521.229	--	--
	947.308	6.688.223	--	1.462.474	9.074.943	64.175	12.250.125
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:							
					01.01.- 31.12.2013		01.01.- 31.12.2012
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar					247.036		110.000

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda San. ve Tic. A.Ş. ("Kiler AVH")

Kiler AVH, perakendecilikte tecrübeli Kiler Holding şirketlerinden biridir. Şirket Esenyurt Lojistik Merkezi'nin sahip olduğu depo bölümlerini Kiler AVH'ye kiraya vermektedir. Şirket, 2013 yılı içinde kiraladığı bu depo bölümlerinden 3.404.073 TL (2012: 3.223.575 TL) tutarında kira geliri elde etmiştir.

Kiler Holding A.Ş. ("Kiler Holding")

Kiler Holding A.Ş. 08.02.2011 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 18.03.2011 tarihinde imzalanan tadilname ile tadil edilmiştir. Bu taahhütnamenin onaylanmasına dair Kiler Holding A.Ş. yönetim kurulu tarafından 18.03.2011 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 beklenen gelir ile ilgili yıl için Şirket payına düşen gelir arasındaki tutarı Şirket'e ödeyecektir. Taahhütnamenin süresi seyir terasının açılış tarihinden itibaren beş yıldır. Şirket 31.12.2013 tarihi itibarıyla elde edemeyeceğini beklediği 11.957.701 TL (2012: 12.181.620 TL) tutarındaki geliri tahakkuk etmiştir.

Şirket Kiler Holding A.Ş.'den Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.'ye %50 hissesine denk gelen 7.500.000 adet hisseyi %5 iskontolu olarak nominal değeri 10,02 TL'den 31.12.2012 tarihinde toplam 75.150.000 TL'ye satın almıştır.

Biskon Yapı A.Ş. ("Biskon Yapı")

Biskon Yapı, Şirket'in geliştirdiği konut projelerine ilişkin olarak sunduğu inşaat hizmetlerini faturalamaktadır. Şirket ile Biskon Yapı arasındaki anlaşmaya göre, Biskon Yapı söz konusu inşaat maliyetleri üzerinden % 5 (2012: %5) oranında kar payı uygulamaktadır.

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. 31.12.2012 tarihi itibarıyla Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'nin hisselerinin tamamı Biskon Yapı A.Ş.'ye devredilmiştir.

Şirket'in 04.05.2012 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. Söz konusu sözleşme kapsamında Biskon Yapı A.Ş.'den 2.876.000 TL tutarında teminat çeki alınmıştır. 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 hasılatı payı ve tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın % 90'lık kısmı), Biskon tarafından Kiler GYO'ya ödenmesi hususunu garanti eder.

Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş. ("Kiler Ankara")

Kiler Ankara, Kiler Grubunun perakende satış ve mağazacılık faaliyetlerini yürüten grup şirkettir. Kiler Ankara, Ankara market ve deponun kiracısı olarak aylık 7.087 TL ve net cironun %4'ü kadar kira ödemektedir.

Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Safir Çarşı")

Şirket'in Sapphire projesinin AVM ve diğer ticari alanlarının kiralanması ve işletilmesi için Safir Çarşı, Şirket ve Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. arasında 21.07. 2010 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Söz konusu hizmetler için Şirket, AVM'nin net faaliyet geliri üzerinden hesaplanan komisyon ücreti ödemektedir. Şirket, 2013 yılı içinde Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin söz konusu sözleşmeye istinaden gerçekleştirdiği işletme ve kiralama faaliyetlerinden 4.922.098 TL (2012: 7.454.229 TL) gelir payı elde etmiştir.

Safir Rezidans, AVM ve Ana Gayrimenkul Site Yönetimi

Sapphire Rezidans, AVM ve Ana Gayrimenkul Site Yönetimi, Şirkete ait Sapphire projesinin site yönetimini üstlenmiştir. Şirket 2013 yılı içinde, Sapphire Rezidans, AVM ve Ana Gayrimenkul Site Yönetimi'ne 1.152.576 TL (2012: 1.603.341 TL) site yönetimi ile ilgili aidat ödemesi ön avansı vermiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.

Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirketi (“Kilerasya”) 18.05. 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. 31.12.2012 tarihi itibarıyla Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.’nin hisseleri her biri 1 TL itibari değerinde 98.000 adet paylarımızın Biskon Yapı A.Ş.’ye devredilmiştir.

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır. Şirket risk yönetim programı ile piyasalardaki dalgalanmaların getireceği potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmekte ve Şirket likidite ihtiyacını kısa vadeli finansal araçlarını nakde çevirerek örneğin ticari alacakların tahsilatı ile fonlamada esnekliği sağlamaya çalışmaktadır.

Şirketin bilanço tarihleri itibarıyla yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

31.12.2013

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal Borçlar	294.622.946	316.443.341	46.756.951	105.463.021	164.223.369	--
Ticari borçlar	2.014.720	2.035.800	1.756.800	279.000	--	--
Diğer borçlar	37.247	37.247	37.247			
Türev olmayan finansal yükümlülükler	296.674.913	318.516.388	48.550.998	105.742.021	164.223.369	--

31.12.2012

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal Borçlar	179.456.629	188.901.723	22.358.244	108.076.638	58.466.841	--
Ticari borçlar	13.308.712	13.316.635	12.701.707	614.928	--	--
Diğer borçlar	368.658	368.658	331.348	37.310		
Türev olmayan finansal yükümlülükler	193.133.999	202.587.016	35.391.299	108.728.876	58.466.841	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Faiz oranı riski

Şirket, faiz oranlarındaki değişmelerin faiz getiren yükümlülükler üzerindeki etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

Şirket’in bilanço tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama yıllık etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir:

2013 (%)	ABD\$	EURO	TL
Varlıklar			
Ticari alacaklar	%0,36	--	%9,48
Yükümlülükler			
Finansal borçlar	%4,89	--	%8,13
Ticari borçlar	%0,17	--	%9,09
2012 (%)	ABD\$	EURO	TL
Varlıklar			
Ticari alacaklar	%0,36	--	%6,56
Yükümlülükler			
Finansal borçlar	%6,75	%6,90	%14,26
Ticari borçlar	%0,36	--	%5,88

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31.12.2013	31.12.2012
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	165.303.865	179.456.629
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	129.319.081	--

31.12.2013 tarihindeki değişken faizli kredilerin yenilenme tarihlerindeki faizi 100 baz puan daha yüksek olup diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, değişken faizli kredilerden oluşan yüksek/düşük faiz gideri sonucu vergi öncesi dönem karı (zararı) 294.680 TL daha düşük/yüksek olacaktır.

Kredi riski

Şirket vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları, bankalardaki mevduat ve diğer alacaklarından dolayı kredi riskine maruz kalmaktadır.

Finansal varlıkların sahipliği karşı tarafın sözleşmeyi yerine getirmeme riskini beraberinde getirir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerektiğinde uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir. Bankalar için bağımsız derecelendirme kuruluşlarının vereceği değerlendirme derecelerine dikkat edilmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

31.12.2013	Ticari alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (*)	--	(11.685.857)	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	36.901.187	9.123.596	52.894.477	19.640
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	(8.481.707)	--	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (**)	19.366.920	3.204.150	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	(3.204.150)	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	1.758.967	734.519	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(1.758.967)	(734.519)	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--
31.12.2013 itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	56.268.107	12.327.746	52.894.477	19.640

31.12.2012	Ticari alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (*)	--	(11.773.018)	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	60.342.067	18.343.245	24.171.763	22.922
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	(11.773.018)	--	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	1.758.967	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(1.758.967)	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--
31.12.2012 itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	60.342.067	18.343.245	24.171.763	22.922

Maruz kalınan azami kredi riskinin belirlenmesinde alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(*)Teminatlar, satış vaadi sözleşmeleri kapsamında alınan kambyo senetleri ile söz konusu sözleşmelerde tapu devrinin tüm satış bedelinin ödenmiş olması şartına bağlanmış olmasıdır.

(**) Şirket ilişkili taraflardan olan vadesi gelmiş 19.366.920 TL tutarındaki alacağı için %10,25 oranı üzerinden vade farkı geliri elde etmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

a. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış alacakların kredi kalitesine ilişkin detaylar

	31.12.2013	31.12.2012
Grup 1	--	--
Grup 2	13.822.246	61.837.974
Grup 3	32.202.537	16.847.338
	46.024.783	78.685.312

Grup 1 - Yeni müşteriler (3 aydan kısa süredir müşteri olanlar).

Grup 2 - Önceki dönemlerde tahsilat gecikmesi yaşanmamış mevcut müşteriler (3 aydan uzun süredir müşteri olanlar).

Grup 3 - Önceki dönemlerde tahsilat gecikmesi yaşanmış, ancak gecikmeli olsa da tahsilat yapılmış mevcut müşteriler.

b. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

0-3 ay arası	3.204.150	--
3-12 ay arası	19.366.920	--
	22.571.070	--

c. Ticari alacakların coğrafi bölge yoğunlaşması

Şirket'in ticari alacaklarının tamamı yurtiçi alacaklardan oluşmaktadır.

Döviz kuru riski

Şirket, ağırlıklı olarak ABD\$ ve EURO cinsinden borçlu veya alacaklı bulunan meblağların Türk Lirası'na çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kur riskine maruz kalmaktadır. Finansal durum tablosu tarihleri itibariyle Şirket'in yabancı para varlıklar ve borçların döviz tutarı ve TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Varlıklar	83.030.672	50.172.338
Yükümlülükler	(285.608.271)	(174.456.825)
Net yabancı para pozisyonu	(202.577.599)	(124.284.487)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2013	ABD\$	EURO	TL karşılığı
1. Ticari alacaklar	11.833.908	--	25.257.110
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	24.773.267	599	52.875.343
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	36.607.175	599	78.132.453
5. Ticari Alacaklar	2.295.000	--	4.898.219
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	2.295.000	--	4.898.219
9. Toplam Varlıklar (4+8)	38.902.175	599	83.030.672
10. Ticari Borçlar	528.000	--	1.126.910
11. Finansal Yükümlülükler	64.798.359	--	138.299.138
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	5.000	--	10.672
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	65.331.359	--	139.436.720
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	68.486.882	--	146.171.551
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	68.486.882	--	146.171.551
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	133.818.241	--	285.608.271
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(94.916.066)	599	(202.577.599)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(94.916.066)	599	(202.577.599)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2012	ABD\$	EURO	GBP	TL Karşılığı
1. Ticari alacaklar	18.479.919	--	--	32.942.303
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	8.634.715	7.542	628	15.411.783
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	27.114.634	7.542	628	48.354.086
5. Ticari Alacaklar	1.020.000	--	--	1.818.252
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	1.020.000	--	--	1.818.252
9. Toplam Varlıklar (4+8)	28.134.634	7.542	628	50.172.338
10. Ticari Borçlar	72.079	--	--	128.487
11. Finansal Yükümlülükler	57.120.417	7.015.045	--	118.320.136
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	10.220	--	--	18.218
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	57.202.716	7.015.045	--	118.466.841
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	31.409.169	--	--	55.989.984
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	31.409.169	--	--	55.989.984
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	88.611.885	7.015.045	--	174.456.825
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(60.477.251)	(7.007.503)	628	(124.284.487)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(60.477.251)	(7.007.503)	628	(124.284.487)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir.

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31.12.2013				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(20.257.936)	20.257.936	(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	(20.257.936)	20.257.936
EURO kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EURO net varlık/yükümlülüğü	176	(176)	176	(176)
5- EURO riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EURO net etki (4+5)	176	(176)	176	(176)
Toplam(3+6)	(20.257.760)	20.257.760	(20.257.760)	20.257.760
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31.12.2012				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(10.780.675)	10.780.675	(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	(10.780.675)	10.780.675
EURO kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EURO net varlık/yükümlülüğü	(1.647.954)	1.647.954	(1.647.954)	1.647.954
5- EURO riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EURO net etki (4+5)	(1.647.954)	1.647.954	(1.647.954)	1.647.954
GBP kurunun % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	180	(180)	180	(180)
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP net etki (7+8)	180	(180)	180	(180)
Toplam(3+6+9)	(12.428.449)	12.428.449	(12.428.449)	12.428.449

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Sermaye risk yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket’in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Bilanço tarihleri itibarıyla net borç/toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2013	31.12.2012
Toplam finansal borçlar (dipnot 6)	294.622.946	179.456.629
Nakit ve nakit benzerleri (-) (dipnot 4)	(52.914.117)	(24.194.685)
Net finansal borç	241.708.829	155.261.944
Özkaynaklar toplamı	296.057.583	307.299.707
Yatırılan sermaye	537.766.412	462.561.651
Net finansal borç / yatırılan sermaye oranı	%45	%34

Finansal enstrümanların makul değeri

Makul bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında istekli taraflar arasındaki bir cari işlemde, el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Finansal enstrümanların tahmini makul bedelleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme metodları kullanılarak tespit edilmiştir. Ancak, makul bedeli belirlemek için piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler gereklidir. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket’in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, makul değeri belirlenebilen finansal enstrümanların makul değerinin tahmininde kullanılmıştır:

Parasal varlıklar

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen döviz cinsinden olan bakiyelerin makul değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir. Nakit ve nakit benzeri değerler dahil maliyet değerinden gösterilen finansal varlıkların kayıtlı değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle makul değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir. Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber makul değeri yansıttığı öngörülmektedir. Finansal varlıkların makul değerinin, ilgili varlıkların kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilir.

Parasal borçlar

Banka kredileri ve diğer parasal borçların makul bedellerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir. Ticari borçlar makul değerleri üzerinden gösterilmiştir. Döviz cinsinden olan uzun vadeli krediler dönem sonu kurundan çevrilir ve bundan dolayı makul bedelleri kayıtlı değerlerine yaklaşıp. Banka kredilerinin kayıtlı değerleri ile tahakkuk etmiş faizlerinin makul değerlere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

Şirket, finansal tablolarda gerçeğe uygun değer ile yansıtılan finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer ölçümlerini her finansal varlık ve yükümlülük sınıfının girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

Seviye 1: Belirlenen finansal araçlar için aktif piyasada işlem gören (düzeltilmemiş) piyasa fiyatı kullanılan değerlendirme teknikleri

Seviye 2: Dolaylı veya dolaysız gözlemlenebilir girdi içeren diğer değerlendirme teknikleri

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu 31.12.2013 itibarıyla aşağıdaki gibidir.

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar

	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal yatırımlar (dipnot 5)	96.500	--	--

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu 31.12.2012 itibarıyla aşağıdaki gibidir.

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar

	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal yatırımlar (dipnot 5)	258.741	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 28 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler, SPK’nın “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlama Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2013 (TL)	31.12.2012 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	53.010.617	24.194.685
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	393.976.412	303.171.989
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	70.918.857	625
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		84.929.924	176.102.730
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	602.835.810	503.470.029
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	279.998.319	179.456.629
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	14.624.627	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	296.057.583	307.299.707
	Diğer Kaynaklar		12.155.281	16.713.693
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	602.835.810	503.470.029
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2013 (TL)	31.12.2012 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	52.894.477	24.194.685
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	17.149.798	17.149.798
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	625	625
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	295.496	414.996
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2013	31.12.2012	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	%0	%0	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%65	%60	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%21	%5	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	%0	%0	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	%3	%3	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	%0	%0	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%100	%59	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%9	%5	≤%10