

**KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01. – 31.03.2015
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR)	1-2
ÖZET 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.....	7-15
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	16
DİPNOT 4	FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İSLEMLER	17
DİPNOT 5	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	17
DİPNOT 6	İLİŞKİLİ OLMAYAN TARAFLARDAN TİCARİ ALACAKLAR	17
DİPNOT 7	STOKLAR	17
DİPNOT 8	DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR	18
DİPNOT 9	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	18
DİPNOT 10	FİNANSAL BORÇLAR	19-20
DİPNOT 11	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	20
DİPNOT 12	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	21-22
DİPNOT 13	MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	22-23
DİPNOT 14	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	23-26
DİPNOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR	26-27
DİPNOT 16	ÖZKAYNAKLAR.....	27-29
DİPNOT 17	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	29
DİPNOT 18	PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP.....	29
DİPNOT 19	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	30-33
DİPNOT 20	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	34-37
DİPNOT 21	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	38-39

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 VE 31.12.2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31.03.2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2014
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	5	31.169.505	30.348.684
Finansal yatırımlar		133.784	133.784
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	40.510.888	61.499.845
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		623.360	639.013
Stoklar	7	110.434.043	110.434.044
Peşin ödenmiş giderler	9	47.630.732	39.173.447
Diğer dönen varlıklar			
-İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	8	50.796.210	65.595.061
-Diğer dönen varlıklar	8	17.840.653	13.254.987
Toplam dönen varlıklar		299.139.175	321.078.865
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar		2.500	625
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	1.447.692	1.565.522
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		--	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	65.155.329	69.481.093
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	228.658.747	176.578.252
Maddi duran varlıklar	13	343.523	374.878
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13	22.030	25.527
Diğer duran varlıklar	8	13.832.423	13.903.970
Toplam duran varlıklar		309.462.244	261.929.867
Toplam varlıklar		608.601.419	583.008.732

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 VE 31.12.2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	<i>Bağımsız denetimden geçmemiş</i> 31.03.2015	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i> 31.12.2014
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	10	81.840.586	42.562.312
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	10	78.061.131	86.759.701
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	19	152.370	680.933
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		1.495.615	2.266.323
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15.a	148.589	124.532
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		5.632.787	283.083
Ertelenmiş gelirler	9	17.911.093	4.579.910
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	39.806	24.346
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		185.281.977	137.281.140
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	10	156.615.422	142.529.439
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15.b	54.932	86.103
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	14.a	3.536.830	3.536.830
Ertelenmiş gelirler	9	3.201.959	3.545.026
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		163.409.143	149.697.398
ÖZKAYNAKLAR			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	16.a	124.000.000	124.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	16.b	126.511.211	126.511.211
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları	16.c	(44.693)	(49.149)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			
- Finansal varlık değer artışı/azalış fonu	16.d	(124.957)	(124.957)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16.e	9.055.513	9.055.513
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	16.f	36.637.576	36.695.289
Net dönem karı / (zararı)		(36.124.351)	(57.713)
Toplam özkaynaklar		259.910.299	296.030.194
Toplam kaynaklar		608.601.419	583.008.732

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.03.2015 VE 01.01.-31.03.2014 TARİHLERİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.- 31.03.2015	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.- 31.03.2014
Hasılat	3	4.769.234	11.164.146
Satışların maliyeti (-)		(772.377)	(4.374.181)
Brüt kar		3.996.857	6.789.965
Pazarlama giderleri (-)		(174.802)	(74.279)
Genel yönetim giderleri (-)		(1.354.179)	(1.986.828)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		2.643.027	3.697.073
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(2.178.625)	(39.803)
Esas faaliyet karı		2.932.278	8.386.128
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından /zararlarından paylar	11	(4.325.765)	(669.016)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	109.901
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		(1.393.487)	7.827.013
Finansman gelirleri		143.484	1.018.193
Finansman giderleri (-)		(34.874.348)	(11.141.255)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)		(36.124.351)	(2.296.049)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri (gideri)	17	-	-
Dönem karı (zararı)		(36.124.351)	(2.296.049)
Diğer kapsamlı gelir (gider)			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç (kayıpları)		4.456	24.537
Finansal yatırım değer artışları/(azalışları)		-	(20.470)
Toplam kapsamlı gelir (gider)		(36.119.895)	(2.291.982)
Pay başına kazanç (kayıp)	18	(0,29)	(0,02)

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.03.2015 VE 01.01.-31.03.2014 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE 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 kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
			Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç / kayıpları		Geçmiş yıllar karları / zararları	Net dönem karı / zararı	
01.01.2014 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(42.189)	(162.241)	8.958.895	47.857.096	(11.065.189)	296.057.583
Toplam kapsamlı gelir	--	--	24.537	(20.470)	--	--	(2.296.049)	(2.291.982)
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	--	(11.065.189)	11.065.189	--
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklere transfer	--	--	--	--	--	--	--	--
31.03.2014 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(17.652)	(182.711)	8.958.895	36.791.907	(2.296.049)	293.765.601
01.01.2015 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(42.189)	(162.241)	8.958.895	47.857.096	(11.065.189)	296.057.583
Toplam kapsamlı gelir	--	--	(6.960)	37.284	--	--	(57.713)	(27.389)
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	--	(11.065.189)	11.065.189	--
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklere transfer	--	--	--	--	--	--	--	--
31.03.2015 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(44.693)	(124.957)	9.055.513	36.637.576	(36.124.351)	259.910.299

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 VE 31.03.2014 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.- 31.03.2015	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.- 31.03.2014
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem zararı		(36.124.351)	(2.296.049)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12,13	808.304	790.176
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		-	
Finansal borçlardaki gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		29.301.360	6.756.650
Faiz giderleri		5.326.345	3.894.354
Faiz gelirleri		(675.502)	(1.723.177)
Özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilen iştiraklerin (kar)/zarar payları	11	4.325.764	669.015
Reeskont gelir/gideri ile ilgili düzeltmeler		151.328	(13.248)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(109.901)
Kıdem tazminatı karşılığı		(26.715)	11.287
Varlık ve yükümlülüklerindeki değişimler öncesi sağlanan nakit akışı		3.086.533	7.979.107
Ticari alacaklardaki değişim		21.122.440	(3.292.782)
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim		(8.457.285)	(2.395.054)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		-	394.213
Diğer dönen ve duran varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(4.514.119)	944.419
Ticari borçlardaki değişim		(1.299.271)	927.325
Diğer borçlardaki değişim		5.349.704	(12.294)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardaki değişim		(7.114)	11.070
Ertelenmiş gelirlerdeki değişim		12.988.116	8.349.207
Diğer yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		15.460	277
Ödenen kıdem tazminatı		-	-
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		28.284.464	12.905.488
B.Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Alınan faizler		675.502	1.723.177
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin düzeltmeler	12	(52.715.092)	(2.371.800)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımı	13	(1.647)	(817)
Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit		-	109.901
İlişkili taraflara verilen (-) / alınan nakit avanslar, net		14.798.851	3.758.343
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(37.242.386)	3.218.804
C.Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		39.393.400	14.553.924
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(24.201.185)	(51.506.405)
Ödenen faizler		(5.413.472)	(4.371.218)
Finansal faaliyetlerden elde edilen (kullanılan) net nakit		9.778.743	(41.323.699)
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış / azalış (A+B+C)		820.821	(25.199.407)
D.Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		30.348.684	52.914.117
Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	5	31.169.505	27.714.710

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket, GYO dönüşümüne izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuş ve bu başvuru Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 8 Şubat 2008 tarihinde uygun bulunmuştur. Şirket'in SPK tarafından GYO'ya dönüşümü ile ilgili onaylanan esas sözleşme değişiklikleri, 13 Mart 2008 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesinde (No:7019) yayımlanmış ve unvanı 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 5 Nisan 2011 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca tescil edilmiş olup, 11 Nisan 2011 tarih ve 7791 sayılı T.Ticaret Sicil gazetesinde yayımlanmıştır. Halka arz edilen hisse senetleri 20 Nisan 2011 tarihinden itibaren BİST'de işlem görmektedir.

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

Şirket'in 31.03.2015 tarihi itibarıyla personel sayısı 28 kişidir (31.12.2014: 24).

Şirket'in ticaret merkezi, Zafer Mahallesi Tonguç Baba Caddesi No: 96 / Kat:3 Esenyurt, İstanbul'da bulunmaktadır.

Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı;

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

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 31.03.2015 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 30.04.2015 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET 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 (“KGGK”) tarafından 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. 31.12.2014 tarihi itibarıyla Şirket’in müşterek yönetime tabi teşebbüsünün detayı aşağıdaki gibidir:

Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı		Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
		31.03.2015	31.12.2014		
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	50%	50%	50%	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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, 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 31 Mart 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait gelir tablosunu 31 Mart 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait gelir tablosu ile, 1 Ocak - 31 Mart 2015 hesap dönemine ait nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablolarını ise 1 Ocak - 31 Mart 2014 hesap dönemine ait ilgili dönem finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

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 gösterilir.

2.7. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildiği dönemde gelir tablosuna 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 kullanılmayan 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 satış gerçekleştirilmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 31.12.2014 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 yansıtılmaktadır. 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

- 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 almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

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.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

Kiralanan 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 değer düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış 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 değeri 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

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 satış 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 sağlanamayacağına 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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Yıl

Yazılım ve programlar

3-5

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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, değişikliğinin 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 alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir. Alım satım amaçlı finansal varlıklardan kazanılan faizler faiz gelirleri içerisinde ve elde edilen kar payları temettü gelirleri içerisinde gösterilmektedir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfâ 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 itfâ 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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

indirgeyen orandır. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Banka kredileri

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

Borçlanma maliyetleri

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

Kiralama işlemleri

Finansal kiralama

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

Satış ve geri kiralama işlemleri

Bir satış ve geri kiralama işlemi, bir varlığın satışını ve yine aynı varlığın geri 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;

	31.03.2015	31.12.2014
ABD\$	2,6102	2,3189
EURO	2,8309	2,8207
GBP	3,8611	3,5961

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

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 sifıra 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 itibariyle geçerli olan kıdem tazminatı 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. 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

31.12.2014 tarihi itibariyle “ 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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

bilgiler niteliğindedir ve 28.05.2013 tarihi itibarıyla SPK’ nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

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

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 01 Ocak 2014 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’un 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 Finansal Araçlar: Sunum – Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)
- TFRYK Yorum 21 Zorunlu Vergiler
- TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü – Finansal olmayan varlıklar için geri kazanılabilir değer açıklamaları (Değişiklik)
- TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme – Türev ürünlerin devri ve riskten korunma muhasebesinin devamlılığı (Değişiklik)
- Yatırım İşletmeleri (TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 27 ilişkin değişiklikler)

2.10.2 Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar aşağıdaki gibidir:

- TMS 19 – Tanımlanmış Fayda Planları: Çalışan Katkıları (Değişiklik)
- TMS 16 ve TMS 38- Uygulanabilir amortisman ve itfa yöntemlerine açıklık getirilmesi
- TMS / TFRS’lerdeki Yıllık İyileştirmeler (2010 – 2012)
- TMS / TFRS’lerdeki Yıllık İyileştirmeler (2011 – 2013)

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

- UFRS 15 – Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat
- UFRS 9 – Finansal Araçlar – Nihai Standart (2014)
- UMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (Değişiklik)
- TMS / TFRS’lerdeki Yıllık İyileştirmeler (2012 – 2014)
- UFRS 10 ve UMS 28 : Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları ve Katkıları (Değişiklikler)
- TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)
- UFRS 14 – Düzenleyici Erteleme Hesapları

Yukarıda listelenen yeni standartlar (madde 2.10.2 – madde 2.10.3), yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET 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.

31.03.2015 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	1.203.406	-	(208.316)	995.090	36.663.567
Ankara mağaza	71.334	-	(24.979)	46.355	4.321.393
Sapphire rezidans	-	-	-	-	101.390.518
Sapphire AVM ve seyir terası	405.677	-	(467.535)	(61.858)	121.107.113
Referans Bakırköy hasılat payı	2.745.750	-	-	2.745.750	-
Diğer gelirler(**)	343.067	-	(71.547)	271.520	13.832.423
Seferihisar arsası	-	-	-	-	6.180.004
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	-	5.132.061
Beylikdüzü Yakuplu arsası	-	-	-	-	3.911.464
Zonguldak AVM Projesi	-	-	-	-	7.267.387
Referans Güneşli projesi	-	-	-	-	3.921.456
Referans Kartal Residence	-	-	-	-	49.116.827
Beylikdüzü Kavaklı projesi	-	-	-	-	81.000
	4.769.234	-	(772.377)	3.996.857	352.925.213

31.03.2014 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

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

(*) “Yatırım harcamaları” finansal tablolarda “Stoklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller”e sınıflanan rezidans, konut ve alışveriş merkezi inşaatı için yapılan toplam harcamaları ve proje geliştirilmek için alınan arsaların 31 Mart itibarıyla 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.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

(**)Şirket satış ve geri kiralama sözleşmesi ile 31.07.2013 tarihinde 4 adet Sapphire rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı olan gelir ertelenmiş ve finansal kiralama süresi olan 5 yıl boyunca itfa edilecektir. 31.03.2015 itibarıyla 343.067 TL'lik tutar itfa olmuş ve hasılat hesabında diğer gelirler olarak kaydedilmiştir. Bu rezidanslara ilişkin 50 yıl üzerinden hesaplanan 71.547 TL tutarındaki amortisman gideri de satışların maliyeti hesabına kaydedilmiştir.

DİPNOT 4 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER

31 Mart 2015 itibarıyla, Şirket Referans Bakırköy projesinden 2.745.750 TL kar payı tutarını gelir tablosuna yansıtmıştır.

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.03.2015	31.12.2014
Nakit	28.681	45.548
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	31.076.004	30.289.135
Diğer hazır değerler	64.820	14.001
	31.169.505	30.348.684

DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ OLMAYAN TARAFLARDAN TİCARİ ALACAKLAR

Şirket'in tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanan ticari alacaklarından oluşmaktadır.

DİPNOT 7 – STOKLAR

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Tamamlanan konutlar	101.390.518	101.390.519
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	9.043.525	9.043.525
	110.434.043	110.434.044
Proje bazında stoklar		
Sapphire rezidansları	101.390.518	101.390.519
Beylikdüzü Kavaklı arsa	5.132.061	3.912.389
Beylikdüzü Yakuplu arsa	3.911.464	3.911.464
	110.434.043	110.434.044

31.03.2015 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta bedeli 107.640.000 TL'dir (31.12.2014:124.600.000 TL).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 – DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

	31.03.2015	31.12.2014
Diğer dönen varlıklar		
İlişkili taraflara verilen ticari avanslar(*)	50.796.210	65.595.061
Devreden KDV	17.437.628	12.864.332
Verilen depozito ve teminatlar	301.682	301.682
Peşin ödenen stopaj giderleri	101.343	86.831
Diğer	-	2.142
	68.636.863	78.850.048
Diğer duran varlıklar		
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler (**)	14.309.403	14.309.403
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümlerin amortismanı (-)	(476.980)	(405.433)
	13.832.423	13.903.970

(*) 50.796.210 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 tutandır.

(**) Şirket'in satış ve geri kiralama işlemi ile geri kiralanan bağımsız bölümler diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırılmıştır ve faydalı ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulmuştur.31 Mart 2015 tarihi itibarıyla 476.980 TL amortisman ayrılmıştır.

DİPNOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31.03.2015	31.12.2014
Peşin ödenmiş giderler		
Tedarikçilere ve arsa sahiplerine verilen avanslar (*)	47.531.599	39.107.787
Peşin ödenen sigorta giderleri	80.633	47.160
İş avansları	18.500	18.500
	47.630.732	39.173.447
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar	16.403.608	3.158.303
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (**)	1.507.485	1.421.607
	17.911.093	4.579.910
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (**)	3.201.959	3.545.026

(*)Şirket'in 29.05.2014 tarihli "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İş Sözleşmesi" ile geliştirilen "Referans Güneşli" projesi kapsamında arsa sahibi Nahit Kiler'e 19.845.000 TL avans ödemesi yapılmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

(*)23.950.333 TL İller Bankası A.Ş'nin düzenlediği İstanbul İli, Kartal İlçesi 13.170 m2 büyüklüğündeki parselin "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhalesi" ile ilgili olarak Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi ile İller Bankası A.Ş. arasında "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" sözleşmesi kapsamında ödenen avans tutarıdır.

(*)Şirket 29.05.2014 tarihli "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İşi Sözleşmesi" ile geliştirilen "Referans Güneşli" projesi kapsamında müteahhit firma Biskon Yapı A.Ş.'ne 1.747.649 TL iş avansı ödemesi yapmıştır.

(*)974.266 TL Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.'ne Zonguldak AVM projesi kapsamında iş avansı ödenmiştir.

(**)Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 31.07.2013 tarihinde 4 adet Sapphire rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı olan gelir ertelenmiş ve finansal kiralama süresi olan 5 yıl boyunca itfa edilecektir. 31.03.2015 itibarıyla 2.287.113 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.

DİPNOT 10 – FİNANSAL BORÇLAR

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	31.03.2015	31.12.2014
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	25.192.116	--
- ABD\$	56.648.470	42.562.312
	81.840.586	42.562.312
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri		
- TL	7.147.741	9.558.895
- ABD\$	66.698.981	73.426.837
Finansal kiralama borçları		
- ABD\$	4.214.409	3.773.969
	78.061.131	86.759.701
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	23.088.416	22.351.963
- ABD\$	124.770.001	111.563.345
Finansal kiralama borçları		
- ABD\$	8.757.005	8.614.131
	156.615.422	142.529.439

Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir;

Para birimi

TL banka kredileri	12,82%	14,05%
ABD\$ banka kredileri	6,24%	6,33%

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

0- 12 ay	159.901.716	129.322.013
1-2 yıl	69.549.007	64.143.817
2-3 yıl	49.788.669	44.508.325
3-4 yıl	36.765.111	33.381.014
4-5 yıl	512.636	496.283
	316.517.139	271.851.452

DİPNOT 11 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket'in 31.03.2015 ve 31.03.2014 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir;

Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı		Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
		31.03.2015	31.12.2014		
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	%50	%50	%50	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dönemler itibarıyla finansal tablo özet bilgileri aşağıdaki gibidir;

	01.01-31.03.2015	01.01-31.03.2014
Hasılat	4.630.424	4.247.434
Dönem karı/(zararı)	(8.651.529)	(1.338.031)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından pay	(4.325.764)	(669.015)

31.03.2015 ve 31.03.2014 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	01.01-31.03.2015	01.01-31.03.2014
Dönem başı iştirak maliyeti	69.481.093	70.918.232
Hisse alım bedeli	--	--
Cari dönem kar (zararından) pay	(4.325.764)	(669.015)
Dönem sonu	65.155.329	70.249.217

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir;

	Arsalar	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Toplam
Maliyet Değeri				
01.01.2015 itibariyle açılış bakiyesi	44.721.226	4.459.404	140.165.899	189.346.529
İlaveler	46.867.184	5.914.141	-	52.781.325
	91.588.410	10.373.545	140.165.899	242.127.854
Birikmiş Amortismanlar				
01.01.2015 itibariyle açılış bakiyesi	-	-	(12.768.277)	(12.768.277)
Dönem gideri	-	-	(700.830)	(700.830)
	-	-	(13.469.107)	(13.469.107)
31.03.2015 itibariyle net defter değeri	91.588.410	10.373.545	126.696.792	228.658.747

	Arsalar	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Toplam
Maliyet Değeri				
01.01.2014 itibariyle açılış bakiyesi	44.721.226	-	137.794.099	182.515.325
İlaveler	-	81.000	2.371.800	2.452.800
	44.721.226	81.000	140.165.899	184.968.125
Birikmiş Amortismanlar				
01.01.2014 itibariyle açılış bakiyesi	-	-	(9.972.672)	(9.972.672)
Dönem gideri	-	-	(692.924)	(692.924)
	-	-	(10.665.596)	(10.665.596)
31.03.2014 itibariyle net defter değeri	44.721.226	81.000	129.500.303	174.302.529

700.829 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait amortisman gideri 31 Mart 2015 tarihinde satışların maliyeti altında giderleştirilmiştir (31 Mart 2014: 692.924 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömrü 50 yıldır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	31.03.2015	31.12.2014
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	121.107.113	121.574.841
Esenyurt lojistik merkezi projesi	36.663.567	36.871.882
Ankara mağaza	4.321.393	4.346.372
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri		
Referans Güneşli projesi	3.921.456	1.108.949
Zonguldak AVM projesi	7.267.387	6.415.204
Beylikdüzü Kavaklı projesi	81.000	81.000
Referans Kartal Residence	49.116.827	-
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar		
Seferihisar arsa	6.180.004	6.180.004
	228.658.747	176.578.252

Şirket'in 31.12.2014 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 599.952.000 TL' dir (2013: 502.448.000 TL). Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31.12.2014 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerlendirme şirketi olan EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir (2013: 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 , maliyet yaklaşımı ve indirgenmiş nakit akım (gelir indirgeme yaklaşımı) yöntemlerine göre belirlenmiştir.

31.03.2015 ve 31.12.2014 tarihleri itibarıyla Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde faiz veya kur farkı gideri aktifleştirmemiştir.

31.03.2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için toplam sigorta bedeli 189.392.500 TL'dir. (31.12.2014:201.640.000 TL).

DİPNOT 13 – MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
01.01.2015 itibarıyla açılış bakiyesi	1.324.884	103.661
Alımlar	1.647	--
Çıkışlar	--	(573)
31.03.2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.326.531	103.088
Birikmiş amortisman		
01.01.2015 itibarıyla açılış bakiyesi	(950.006)	(78.134)
Dönem gideri	(33.002)	(2.924)
Çıkışlar	--	--
	(983.008)	(81.058)
31.03.2015 itibarıyla net defter değeri	343.523	22.030

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman gideri 35.926 TL (31 Mart 2014: 25.704 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

14.a Diğer uzun vadeli karşılıklar

	31.03.2015	31.12.2014
Uzun vadeli karşılıklar		
Dava karşılığı (*)	3.536.830	3.536.830

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14.b Teminat, rehin ve ipotekler

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

	31.03.2015		31.12.2014	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş		626.425.671		531.813.863
-TL	208.467.396	208.467.396	160.500.000	160.500.000
-ABD\$	160.125.000	417.958.275	160.125.000	371.313.863
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		626.425.671		531.813.863

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31.03.2015 tarihi itibarıyla %0'dır (31.12.2014: %0).

14.c Proje bilgileri

Tamamlanan projeler

İstanbul Sapphire:

Şirket İstanbul Sapphire projesini 28.01.2011 tarihinde tamamlamış ve rezidans teslimlerine başlamıştır. 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.

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.

Beylikdüzü Çınarevler

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 %77'dir. 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. Süpermarket olarak kullanılmaktadır. 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri olup, doluluk oranı %100'dür.

Planlanan Projeler

Beylikdüzü E5:

Şirket , 2.093 m2 yüzölçümüne sahip 183 ada 1 parsel arsanın 138/200 hissesine, 4.278,40 m2 yüzölçümüne sahip 184 ada 1 parsel arsanın 119/200 hissesine sahiptir. E-5 kenarında, metro ve metrobüs güzergahında yer alan proje de konut ve ticari üniteler yer alacaktır. Proje 31.03.2015 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. İmar planı çalışmaları devam eden projenin mimari projeleri geliştirilmektedir. Proje 31.03.2015 tarihi itibarıyla başlamamıştır.

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 planlanmaktadır. Proje 31.03.2015 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. 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. Proje 31.03.2015 tarihi itibarıyla başlamamıştır.

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 Satış 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 tüm finansmanının şirket tarafından karşılanacağı , 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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

sözleşmeden elde edeceği % 49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın % 90'ı hesaplanarak Şirket'e ait gayrimenkule bağlı hakkın değeri 37.564.015 TL olarak belirlenmiştir.

31.03.2015 tarihi itibarıyla, Şirket Biskon Yapı'ya 50.796.210 TL tutarında avans vermiş ve Biskon Yapı A.Ş.'den 2.876.000 TL tutarında teminat çeki almıştır. Ayrıca sözleşmenin teminatı kapsamında 26.08.2013 tarihinde Kiler Holding A.Ş.'den 37.564.015 TL'ye kadar garanti taahhütnamesi alınmıştır. Kiler Holding A.Ş. "Garanti Taahhütnamesi" kapsamında, proje tamamlandığında Kiler GYO kar payının (Projenin Halk GYO hasılatı payı ve tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karının % 90'lık kısmı), Biskon tarafından Kiler GYO'ya ödenmesi hususunu garanti etmiştir.

Zonguldak Alışveriş Merkezi

69 adet mağaza, 4 anchor, 8 sinema salonu, 1 teknomarket, 1 süpermarket, 13 kafeterya ve restoran ve kapalı çocuk eğlence merkezinin bulunduğu projenin 2013 yılında inşasına başlanmıştır ve 2016 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

Referans Güneşli Projesi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Nahit Kiler arasında 29.04.2014 tarihinde, "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İş Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında, arsa sahibine 3.078 m² ticari alan ve hasılatın %42'si verilecektir.

Referans Güneşli'de 2 blok üzerinde 161 konut ve 32 mağaza yer almaktadır. Projede satılabilir konut alanı 24.707 m², satılabilir ticaret alanı ise 7700 m²'dir. Kapalı havuz, fitness salonu, sauna, Türk hamamı, hobi salonu, kreş, açık sosyal alanlar, mini basketbol sahası, trampolin gibi sosyal ve sportif olanaklarla zenginleştirilmiş projede geniş peyzaj alanları da bulunuyor. Proje için 06.02.2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup üniteler satışa sunulmuştur. Projenin 2016 yılı sonunda tamamlanması hedeflenmektedir.

Beylikdüzü Kavaklı Arsası Projesi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 242DNIID pafta, 344 ada, 1 parselde kayıtlı 736,39m² arsa, çevre arsaları da kapsayacak şekilde büyük bir alanda proje geliştirme aşamasında olan Batbeyler Yapı San Tic Ltd. Şti. firmasına %40 hisse ile kat karşılığı olarak verilmiş olup 18.04.2014 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Proje ile ilgili Batbeyler Yapı San. Tic. Ltd. Şti. tarafından imar plan düzenleme çalışmalarına devam edilmektedir.

Referans Kartal Towers Projesi

Referans Kartal Towers, İller Bankası tarafından gelir paylaşımı usulü ile ihale edilmiş olan İstanbul-Kartal ilçesi 2505 ada 70 parselde bulunan 13.170 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmekte konut ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. Proje geliştirme çalışmaları tamamlanan projenin ruhsat süreci devam etmekte olup 2015 ilk çeyreğinde yapı ruhsatı alınması planlanmaktadır. Projede, 34 ve 25 katlı iki yüksek blok ile yatay konseptte tasarlanmış 5 katlı bir blok üzerinde 380 adet konut ve 6 adet ticari ünitenin yer alması planlanmaktadır.

DİPNOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

15.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31.03.2015	31.12.2014
Personele borçlar	108.501	93.557
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	40.088	30.975
	148.589	124.532

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı	54.932	86.103
---------------------------	---------------	---------------

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’ıncı 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 itibariyle ödenecek kıdem tazminatı, 31.03.2015 tarihi itibariyle 3.541,37 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2014: 3.438,22 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 itibariyle, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31.03.2015 tarihi itibariyle karşılıklar yıllık %8,5 enflasyon oranı ve % 5,0 iskonto oranı varsayımına göre, % 3,33 (31.12.2014: %8,50 enflasyon oranı ve %5,0 iskonto oranı varsayımına göre, % 3,33) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

DİPNOT 16 – ÖZKAYNAKLAR

16.a Ödenmiş sermaye

Şirketin 31.03.2015 ve 31.12.2014 tarihleri itibariyle sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	%		Pay tutarı	
	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014
Kiler Holding A.Ş.	%65,2	%65,2	80.794.844	80.794.844
Nahit Kiler	%0,1	%0,1	141.721	141.721
Ümit Kiler	%0,1	%0,1	141.714	141.714
Vahit Kiler	%0,1	%0,1	141.714	141.714
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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

16.b Paylara ilişkin primler / iskontolar

	31.03.2015	31.12.2014
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.

16.c Aktüeryal kayıp / kazançlar

	31.03.2015	31.12.2014
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kayıplar	(44.693)	(49.149)

16.d Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç / kayıpları

Finansal yatırım değer azalışları	(124.957)	(124.957)
-----------------------------------	------------------	------------------

16.e Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Yasal yedekler	9.055.513	9.055.513
----------------	------------------	------------------

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.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16.f Geçmiş yıllar karları / zararları

	31.03.2015	31.12.2014
Olağanüstü yedekler	28.245.038	28.245.038
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	8.392.538	8.450.251
	36.637.576	36.695.289

DİPNOT 17 – 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 kanunun 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 kanunun geçici birinci maddesinin (4) numaralı fıkrasında ise, "Bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan 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 18 – PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	01.01.-31.03.2015	01.01.-31.03.2014
Net dönem karı (zararı)	(36.124.351)	(2.296.049)
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	124.000.000	124.000.000
Hisse başına kazanç (kayıp)	(0,291325)	(0,018517)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - 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.

	31.03.2015						
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Peşin Ödenmiş Giderler		Borçlar
	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler							
Ortaklar							
Kiler Holding A.Ş. (*)	38.744.681	--	--	--	--	--	--
Nahit Kiler	--	--	--	--	19.845.000	--	--
Diğer ilişkili şirketler							
Kiler Gayrimenkul Yatırımı Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi	--	--	--	--	23.950.333	--	--
KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti.	--	--	--	--	--	51.271	--
Biskon Yapı A.Ş. (**)	--	--	50.796.210	--	--	--	--
Biskon Yapı A.Ş. (Güneşli Projesi)	--	--	--	--	1.747.649	--	--
Kiler Ankara Mağazacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.	31.872	--	--	--	--	--	--
Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1.035.794	--	--	--	--	--	--
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.(***)	698.086	1.447.692	--	--	--	--	--
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.	--	--	--	--	974.266	--	--
İstanbul Sapphire Residences, AVM ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	455	--	--	--	--	100.557	--
Tureks Tur Seyehat ve Organizasyon A.Ş.	--	--	--	--	--	542	--
	40.510.888	1.447.692	50.796.210	--	46.517.248	152.370	--

(*)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 verilen ticari avans tutarı Bakırköy Referans Projesi kapsamında Şirket’in Biskon Yapı A.Ş.’ye verdiği toplam 50.796.210 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.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	31.12.2014							
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Peşin Ödenmiş Giderler		Borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler								
Ortaklar								
Kiler Holding A.Ş.	38.363.822	--	--	--	--	--	--	--
Nahit Kiler	--	--	--	--	19.845.000	--	--	--
Diğer ilişkili şirketler								
Kiler Gayrimenkul Yatırımı Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi					15.540.783			
Biskon Yapı A.Ş.	21.029.390	--	65.595.061	--	--	--	--	--
Biskon Yapı A.Ş. (Güneşli Projesi)	--	--	--	--	2.351.484	--	--	--
Kiler Ankara Mağazacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.	31.240	--	--	--	--	--	--	--
Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1.500.921	--	--	--	--	--	--	--
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	574.472	1.565.522	--	--	--	--	--	--
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.	--	--	--	--	--	676.711	--	--
İstanbul Sapphire Residences, AVM ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	--	--	--	--	--	4.222	--	--
	61.499.845	1.565.522	65.595.061	--	37.737.267	680.933	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	01.01.-31.03.2015							
	Hakedişler, alımlar(***)	Genel yönetim giderleri	Pazarlama giderleri	Finansal gelirler(***)	Kira gelirleri	Kira giderleri	Hasılat payı geliri(**)	Diğer gelirler (*)
Ortaklar								
Kiler Holding A.Ş.	-	148.357	-	578.755	-	22.421	-	2.861.903
				-	-			
Diğer ilişkili şirketler								
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	873.452	-	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	27.485.260	108.520	-	-	-	-	2.745.750	-
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	71.334	-	-	-
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yön.Hizm.Ltd.Şti.	837.537	-	-	-	-	-	-	-
KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti.	-	45.572	-	-	-	-	-	-
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	-	285.099	-	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	196.222	-	-	-
Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi	-	26.799	-	-	-	-	-	-
	28.322.797	614.347	-	578.755	1.141.008	22.421	2.745.750	2.861.903

(*) Kiler Holding A.Ş. 8 Şubat 2011 tarihinde Şirket lehine İstanbul Sapphire Binası'ndaki Seyir Terası'nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin garanti taahhütnamesinde bulunmuştur. 30 Eylül 2014 itibari ile gerçekleşen gelir payı bedeli beklenen değer in altında kaldığından taahhüt edilen bedel ile arasındaki fark için gelir tahakkuku yapılmıştır.

(**) 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 kapsamında projenin 31.03.2015 tarihi itibariyle gerçekleşen Kiler GYO A.Ş.'ne ait kar payı tutarıdır.

(***) Şirket alacakları için %9 oranı üzerinden vade farkı geliri elde etmektedir.

(****) İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84 ve 19 Parsel no'lu, "Arsa" nitelikli gayrimenkuller üzerinde sahip olunan hakların (mülkiyet hariç), 27.12.2010 tarihinde düzenlenen devir ve temlik sözleşmesi ile Biskon Yapı A.Ş.'ne devir ve temlik edilmesi kararlaştırılmış olan tüm unsurların yeniden Kiler GYO A.Ş.'ne geri devredilmiş, Biskon Yapı A.Ş. ile 26.500.000,00.-TL + KDV bedel ile "Geri Devir ve Temlik Sözleşmesi" 23.01.2015 tarihinde imzalanmış, Geri Devir ve Temlik bedeli Biskon Yapı A.Ş.'nin Kiler GYO A.Ş.'ne olan borçlarından mahsup edilmek suretiyle ödenmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - 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.

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:

	31.03.2015	31.12.2014
Varlıklar	280.035	21.716.478
Yükümlülükler	(265.497.845)	(243.034.899)
Net yabancı para pozisyonu	(265.217.810)	(221.318.421)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.03.2015	TL karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	130.510	50.000	-
2a. Parasal finansal varlıklar	149.525	57.234	47
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	280.035	107.234	47
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam varlıklar (4+8)	280.035	107.234	47
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	127.561.860	48.870.531	-
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	4.408.980	1.689.135	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	131.970.840	50.559.666	-
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	133.527.005	51.155.852	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	133.527.005	51.155.852	-
18. Toplam yükümlülükler (13+17)	265.497.845	101.715.518	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık /yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	(265.217.810)	(101.608.284)	47
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(265.217.810)	(101.608.284)	47

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2014	TL karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	21.160.187	9.125.097	-
2a. Parasal finansal varlıklar	386.501	166.617	47
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	169.790	73.220	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	21.716.478	9.364.934	47
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam varlıklar (4+8)	21.716.478	9.364.934	47
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	119.763.118	51.646.521	-
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	119.763.118	51.646.521	-
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	120.177.476	51.825.209	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	3.094.305	1.334.385	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	123.271.781	53.159.594	-
18. Toplam yükümlülükler (13+17)	243.034.899	104.806.115	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık /yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	(221.318.421)	(95.441.181)	47
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(221.318.421)	(95.441.181)	47

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.03.2015 ve 31.12.2014 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
31.03.2015				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(26.521.794)	26.521.794	(26.521.794)	26.521.794
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(26.521.794)	26.521.794	(26.521.794)	26.521.794
EURO kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EURO net varlık/yükümlülüğü	13	(13)	13	(13)
5- EURO riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EURO net etki (4+5)	13	(13)	13	(13)
Toplam(3+6)	(26.521.781)	26.521.781	(26.521.781)	26.521.781

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31.12.2014				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(22.131.855)	22.131.855	(22.131.855)	22.131.855
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(22.131.855)	22.131.855	(22.131.855)	22.131.855
EURO kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EURO net varlık/yükümlülüğü	13	(13)	13	(13)
5- EURO riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EURO net etki (4+5)	13	(13)	13	(13)
Toplam(3+6)	(22.131.842)	22.131.842	(22.131.842)	22.131.842

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2015 (TL)	31.12.2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	31.303.289	30.482.468
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	403.721.423	366.511.327
C	İştirakler	Md.24/(b)	65.157.829	69.481.718
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		108.418.878	116.533.219
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	608.601.419	583.008.732
E	Finansal Borçlar	Md.31	303.545.726	259.463.352
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	12.971.413	12.388.100
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	259.910.299	296.030.194
	Diğer Kaynaklar		32.173.981	15.127.086
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	608.601.419	583.008.732
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	64.695	386.502
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	15.223.529	15.223.529
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	2.500	625
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	10.467.396	10.467.396
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	133.784	133.784

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2015 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2015	31.12.2014	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalarn İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	66%	63%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	16%	17%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	3%	3%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	126%	95%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10