

**KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

31 ARALIK 2011 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

İstanbul

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, öz kaynak değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

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

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

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

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımını, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul, 16 Mart 2012

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Özkan Yıldırım

Sorumlu Ortak Başdenetçi

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİLANÇO	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIM TABLOSU	5-6
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	7-71
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-25
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	25-26
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	26-27
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	27-29
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	30
NOT 8 STOKLAR	30-31
NOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	32
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	33-35
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	36-38
NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	38
NOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	39-43
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	44
NOT 15 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	45
NOT 16 ÖZKAYNAKLAR	46-47
NOT 17 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	47-48
NOT 18 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	48-49
NOT 19 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR	49
NOT 20 DİĞER FAALİYETLERDEN GİDER	50
NOT 21 FİNANSAL GELİRLER	50
NOT 22 FİNANSAL GİDERLER	50
NOT 23 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	51
NOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	52-57
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	58-67
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLAR	68-69
NOT 27 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	70-71
NOT 28 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	71

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHLİ BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2011	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2010
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		272.475.965	294.772.348
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	15.213.878	9.999.679
Finansal Yatırımlar	5	258.741	-
Ticari Alacaklar	7	58.411.496	21.811.616
<i>-İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	24	<i>41.350.397</i>	<i>21.268.007</i>
<i>-Diğer Alacaklar</i>	7	<i>17.061.099</i>	<i>543.609</i>
Stoklar	8	162.815.519	202.077.312
Diğer Alacaklar	9	2.946.656	-
<i>-Diğer Alacaklar</i>	9	<i>2.946.656</i>	-
Diğer Dönen Varlıklar	15	32.829.675	60.883.741
<i>-Diğer Dönen Varlıklar</i>	15	<i>32.829.675</i>	<i>60.883.741</i>
Duran Varlıklar		178.684.187	133.270.750
Finansal Yatırımlar	5	625	625
Diğer Alacaklar	9	190.636	-
Maddi Duran Varlıklar	11	554.650	658.485
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	177.935.128	132.603.701
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	3.148	7.939
TOPLAM VARLIKLAR		451.160.152	428.043.098

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHLİ BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2011	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2010
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		162.459.812	262.372.358
Finansal Borçlar	6	154.138.417	138.686.251
Ticari Borçlar	7	3.330.728	5.461.494
-İlişkili Taraflara Borçlar	24	156.743	638.981
-Diğer Ticari Borçlar	7	3.173.985	4.822.513
Diğer Borçlar	9	514.541	25.441.533
-İlişkili Taraflara Borçlar	24	266.850	24.191.785
-Diğer Borçlar	9	247.691	1.249.748
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	4.476.126	92.783.080
-Alınan Avanslar	15	4.476.126	80.034.413
-Ertelenmiş Gelir	15	-	12.748.667
Uzun Vadeli Yükümlülükler		21.895.640	56.739.550
Finansal Borçlar	6	18.882.078	56.735.284
Borç Karşılıkları	13	3.000.000	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	13.562	4.266
Özkaynaklar		266.804.700	108.931.190
Ödenmiş Sermaye	16	87.500.000	70.000.000
Hisse Senetleri İhraç Primleri	16	86.174.476	-
Sermaye Yedekleri	16	40.336.735	40.336.735
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	1.445.935	446.582
Birikmiş Zararlar	16	(2.851.480)	(17.086.224)
Net Dönem Karı		54.199.034	15.234.097
TOPLAM KAYNAKLAR		451.160.152	428.043.098

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2011	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2010
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	17	273.089.495	33.181.625
Satışların Maliyeti (-)	17	(175.830.219)	(27.290.647)
BRÜT KAR		97.259.276	5.890.978
Pazarlama, Satış ve			
Dağıtım Giderleri (-)	18	(2.339.054)	(1.776.914)
Genel Yönetim Gideri (-)	18	(11.591.266)	(2.533.702)
Diğer Faaliyet Gelirleri	19	315.297	14.510.560
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	20	(248.937)	(4.317)
FAALİYET KARI		83.395.316	16.086.605
Finansal Gelirler	21	11.831.931	21.101.931
Finansal Giderler (-)	22	(41.028.213)	(21.954.439)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER KARI		54.199.034	15.234.097
DÖNEM KARI		54.199.034	15.234.097
Diğer Kapsamlı Gelirler		-	-
DÖNEM KAPSAMLI GELİR		54.199.034	15.234.097
Sürdürülen Faaliyetlerden			
Hisse Başına Kar	23	0,66	0,22

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Sermaye Yedekleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(Birikmiş Zararlar) / Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem Karı / (Zararı)	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2010 itibariyle bakiye		70.000.000	-	40.336.735	12.030	(15.246.956)	(1.404.716)	93.697.093
Yasal yedeklere transfer	16	-	-	-	434.552	(434.552)	-	-
Dönem kapsamlı geliri		-	-	-	-	-	15.234.097	15.234.097
Dönem karından geçmiş yıllar karlarına transfer		-	-	-	-	(1.404.716)	1.404.716	-
31 Aralık 2010 itibariyle bakiye		70.000.000	-	40.336.735	446.582	(17.086.224)	15.234.097	108.931.190
Yasal yedeklere transfer	16	-	-	-	999.353	(999.353)	-	-
Sermaye artışı	16	17.500.000	-	-	-	-	-	17.500.000
Hisse senedi ihraç primleri		-	86.174.476	-	-	-	-	86.174.476
Dönem kapsamlı geliri		-	-	-	-	-	54.199.034	54.199.034
Dönem zararından geçmiş yıllar karlarına transfer		-	-	-	-	15.234.097	(15.234.097)	-
31 Aralık 2011 itibariyle bakiye	16	87.500.000	86.174.476	40.336.735	1.445.935	(2.851.480)	54.199.034	266.804.700

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2011	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2010
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
Dönem karı		54.199.034	15.234.097
- Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan kazanç	19	(16.402)	-
- Proje geliştirme haklarının satışından kaynaklanan kazanç	19	-	(14.173.762)
- Duran varlıkların ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortisman ve itfa payları	10,11,12	2.998.288	1.186.736
- Stoklardaki değer düşüklüğü	8	44.777	-
- Dava karşılığı	13	3.000.000	-
- Net kur farkı (gelir) / gider tahakuku	21,22	(2.179.706)	880.977
- Faiz gideri	22	6.168.435	25.306
- Alacak ve borçların iskontosu	21,22	220.465	(109.966)
- Kıdem tazminatı karşılığı	14	35.195	1.487
		64.470.086	3.044.875
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki artış	7,24	(19.464.168)	(3.034.745)
- Diğer ticari alacaklardaki (artış) / azalış	7	(16.661.369)	242.678
- Stoklardaki azalış / (artış)	8	15.731.704	(52.818.097)
- İlişkili taraflardan diğer alacaklardaki azalış	9,24	-	2.278.057
- Diğer alacaklardaki artış	9	(2.946.656)	-
- Diğer dönen varlıklardaki azalış / (artış)	15	28.054.066	(10.861.335)
- Diğer duran varlıklardaki artış	15	(190.636)	-
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki azalış	7,24	(1.304.609)	(29.829.240)
- Diğer ticari borçlardaki (azalış) / artış	7	(1.725.114)	621.928
- İlişkili taraflara diğer borçlardaki (azalış) / artış	24	(729.924)	749.124
- Diğer borçlardaki (azalış) / artış	9	(1.002.057)	1.046.228
- Alınan avanslardaki (azalış) / artış	15	(75.558.287)	7.926.204
- Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki (azalış) / artış	15	(12.748.667)	12.028.828
- Satılan yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değişim	10	-	19.164.619
Faaliyetlerde kullanılan nakit		(24.075.631)	(49.440.876)
- Ödenen kıdem tazminatı	14	(25.899)	-
- Ödenen faizler	6,22	(18.960.504)	(18.275.005)
Faaliyetlerde kullanılan net nakit		(43.062.034)	(67.715.881)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2011	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2010
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
- Maddi olmayan duran varlık alımı amacıyla yapılan ödemeler	12	(4.189)	-
- Maddi duran varlık alımı amacıyla yapılan ödemeler	11	(131.769)	(205.724)
- Yatırım amaçlı gayrimenkuller için ödemeler	10	(11.382.577)	(17.225.403)
- Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit	11	16.402	-
- Satılmaya hazır finansal yatırımların alımından kaynaklanan nakit çıkışı	5	(258.741)	(625)
Yatırım faaliyetlerinde elde edilen / (kullanılan) net nakit		(11.760.874)	(17.431.752)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
- Sermaye artırımını	16	17.500.000	-
- Hisse senedi ihracından elde edilen nakit	16	86.174.476	-
- Alınan krediler	6	121.705.372	197.946.424
- Kredi geri ödemeleri	6,22	(143.849.799)	(122.634.923)
- Finansal kiralama ödemeleri	6	(1.105.674)	(843.682)
- İlişkili taraflara diğer borçlardaki (azalış) / artış	24	(23.195.011)	20.332.704
Finansman faaliyetlerinde elde edilen net nakit		57.229.364	94.800.523
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış		2.406.456	9.652.890
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	9.999.679	341.175
Döviz kurundaki değişimlerin yabancı para nakit üzerindeki etkisi		2.807.743	5.614
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	15.213.878	9.999.679

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket, GYO dönüşümüne izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu’na başvurmuş ve bu başvuru Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 8 Şubat 2008 tarihinde uygun bulunmuştur. Şirket’in SPK tarafından GYO’ya dönüşümü ile ilgili onaylanan esas sözleşme değişiklikleri, 13 Mart 2008 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesinde (No:7019) yayımlanmış ve ünvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak 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 arttırılması nedeniyle ihraç edilecek 17.500.000 TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 12.687.500 TL olmak üzere toplam 30.187.500 TL nominal değerli payların halka arzına ait izahname 5 Nisan 2011 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca tescil edilmiş olup, 11 Nisan 2011 tarih ve 7791 sayılı T.Ticaret Sicil gazetesinde yayımlanmıştır. Halka arz edilen hisse senetleri 20 Nisan 2011 tarihinden itibaren İMKB’de işlem görmektedir.

Şirket’in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla personel sayısı 15 kişidir (2010: 21).

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 16 Mart 2012 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

Şirket ve Türkiye’de yerleşik bağlı ortaklıkları, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları (devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”), Seri: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Seri: XI, No:29 sayılı Tebliği”) ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve bu Tebliğ ile birlikte Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği" yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmeler finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na (“UMS/UFRS”)’na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“TMSK”) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS’ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) esas alınacaktır.

İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008 ve 13 Ocak 2009 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

2 Kasım 2011 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak ve yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2499 sayılı Kanun’un Ek 1. Maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“Kurum”) kurulmuştur. Bu Kanun Hükmünde Kararname’nin Geçici 1. maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu nedenle, söz konusu durum, raporlama tarihi itibarıyla, bu finansal tablo dipnotunda açıklanan ‘Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri’nde herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

Finansal tablolar, finansal yatırımların yeniden değerlemesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Ek Dipnot 28 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler; Seri:XI, No:29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Kullanılan Para Birimi

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Bu finansal tablolarda uygulanmış fakat raporlanan tutarlar üzerinde etkisi olmayan diğer standart ve yorumların detayları bu bölümün (a) kısmında açıklanmıştır.

- (a) 2011 yılından itibaren geçerli olup, Şirket’in faaliyetleriyle ilgili olmayan standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

UMS 1 (Değişiklikler) *Finansal Tablolar Sunumu (2010 yılında yayınlanan UFRS’lerde Yapılan İyileştirmeler’in bir kısmı olarak)*

UMS 1’e yapılan değişiklik, Şirket’in diğer kapsamlı gelir kalemleri ile ilgili gerekli analizini özkaynak hareket tablosunda veya dipnotlarda verebileceğine açıklık getirmektedir. Cari yılda bu yorumun mali tablolar üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

UMS 24 *İlişkili Taraflar ile İlgili Açıklamalar (2009)*

UMS 24 (2009) iki yönden değiştirilmiştir: (a) UMS 24 (2009) ilişkili tarafların tanımını değiştirmiş ve (b) UMS 24 (2009) devlet bağlantılı kuruluşlara bazı dipnotlar için kısmi istisna getirmiştir. Şirket devlet bağlantılı kuruluş olmadığından bu yorumu uygulamamaktadır.

UFRS 3 (Değişiklikler) *İşletme Birleşmeleri*

2010 yılında yayınlanan UFRS’lerde Yapılan İyileştirmeler’in bir kısmı olarak, UFRS 3, kontrol gücü olmayan paylara satın alma tarihinde uygulanacak değerlendirme yöntemi tercihinin sadece mevcut sahiplik payları bulunan kontrol gücü olmayan paylar ve tasfiye halinde sahiplerine net varlık toplamı ile orantılı pay veren kontrol gücü olmayan payların olması halinde mümkün olduğuna açıklık getirmektedir. Şirket’in herhangi bir işletme birleşmesi olmadığından bu yorumu uygulamamaktadır.

UMS 32 (Değişiklikler) *Yeni Haklar İçeren İhraçların Sınıflandırılması*

Değişiklikler, döviz cinsinden olan bazı ihraç edilen hakların özkaynağa dayalı finansal araç veya finansal borç olarak sınıflanmasını öngörmektedir. Yapılan değişikliğe göre; herhangi bir para birimi cinsinden belirli bir tutar karşılığında işletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının elde edilmesine ilişkin hak, opsiyon ya da teminatlar; işletmenin, bunları, özkaynağına dayalı ve aynı sınıftaki türev olmayan finansal araçlarını ellerinde bulunduranların tümüne oransal olarak sunması durumunda özkaynağa dayalı finansal araç niteliğindedir. UMS 32’ye yapılan değişiklikler öncesi, herhangi bir para birimi cinsinden belirli bir tutar karşılığında işletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının elde edilmesine ilişkin hak, opsiyon ya da teminatlar türev işlem olarak muhasebeleştirilmekteydi. Değişikliklerin geriye dönük olarak uygulanması zorunludur. Şirket’in bu nitelikte enstrümanları olmadığı için, bu değişikliklerin uygulanmasının Şirket’in cari ve önceki yıllar finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmamıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

- (a) 2011 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in faaliyetleriyle ilgili olmayan standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UFYK 14 (Değişiklikler) Asgari Fonlama Gerekliğinin Peşin Ödenmesi

UFYK 14 plandan yapılan geri ödemeler veya plana gelecekte yapılacak katkılardan kaynaklanan indirimlerin UMS 19'un 58. paragrafı uyarınca ne zaman kullanılabilir olduğuna, asgari fonlama koşullarının gelecekte yapılacak katkılardan kaynaklanan indirimlerin kullanılabilirliğini nasıl etkileyebileceğine ve asgari fonlama koşullarının ne zaman bir yükümlülük doğurabileceğine değinmektedir. Değişiklikler şu anda peşin ödenen asgari fonlama gerekliliklerinin varlık olarak muhasebeleştirilmesine izin vermektedir. Değişikliklerin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

UFYK 19 (Değişiklikler) *Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi*

Bu Yorum bir finansal borcun ödenmesi amacıyla ihraç edilen özkaynağa dayalı finansal araçların nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini düzenlemektedir. UFYK 19 gereği, bu koşullar altında çıkarılan özkaynağa dayalı finansal araçlar gerçeğe uygun değerleri ile ölçülür ve ödenen finansal borcun defter değeri ile ödenen tutar arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Şirket'in bu nitelikte işlemleri olmadığı için UFYK 19'un uygulanmasının Şirket'in cari ve önceki yıllar finansal tablolarına etkisi olmamıştır.

2010, Yıllık İyileştirmeler

(a) bölümünde daha önce belirtilen UFRS 3 ve UMS 1'e yapılan değişiklikler haricinde, 2010 yılında yayımlanan UFRS'lerde yapılan değişiklikler ve yorumların Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

- (b) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

UFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Sunum – Finansal Varlıkların Transferi; Finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesi</i>
UFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
UFRS 11	<i>Müşterek Anlaşmalar</i>
UFRS 12	<i>Diğer İşletmelerdeki Paylara ilişkin Açıklamalar</i>
UFRS 13	<i>Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri</i>
UMS 1 (Değişiklikler)	<i>Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu</i>
UMS 12 (Değişiklikler)	<i>Ertelenmiş Vergi – Mevcut Aktiflerin Geri Kazanımı</i>
UMS 19 (2011)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar</i>
UMS 27 (2011)	<i>Bireysel Finansal Tablolar</i>
UMS 28 (2011)	<i>İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar</i>
UFYK 20	<i>Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri</i>
UMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Araçlar: Sunum - Finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesi</i>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Standartların Uygulanması (devamı)

(b) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UFRS 7’de yapılan değişiklikler, finansal varlıkların transferine ilişkin dipnot açıklamalarını arttırmayı amaçlamıştır. UFRS 7’ye yapılan değişiklikler finansal varlıkların transferini içeren işlemlere ilişkin ek dipnot yükümlülükleri getirmektedir. Bu değişiklikler bir finansal varlık transfer edildiği halde transfer edenin hala o varlık üzerinde etkisini bir miktar sürdürdüğünde maruz kalınan riskleri daha şeffaf olarak ortaya koyabilmek adına düzenlenmiştir. Bu değişiklikler ayrıca finansal varlık transferlerinin döneme eşit olarak yayılmadığı durumlarda ek açıklamalar gerektirmektedir.

Şirket yönetimi UFRS 7’ye yapılan bu değişikliklerin Şirket’in dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını düşünmektedir. Fakat gelecek dönemlerde Şirket diğer türlerde finansal varlık transferi işlemleri yaparsa, bu transferlere ilişkin verilecek dipnotlar etkilenebilecektir.

UFRS 7’ye yapılan değişiklikler, işletmenin, netleştirmeye ilişkin haklar ve netleştirmeye ilişkin uygulanabilir ana sözleşme veya benzer düzenlemelere tabi olan finansal araçlarla ilgili dipnotlarda açıklama yapmasını gerektirir. Yeni dipnot açıklamaları, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan ara dönem veya mali dönemlerden itibaren sunulmalıdır.

Kasım 2009’da yayınlanan UFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. Ekim 2010’da değişiklik yapılan UFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

UFRS 9’un getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- UFRS 9, UMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardı kapsamında kayıtlara alınan tüm varlıkların, ilk muhasebeleştirmeden sonra, itfa edilmiş maliyet veya gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmesini gerektirir. Belirli bir biçimde, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsilini amaçlayan bir yönetim modeli kapsamında elde tutulan ve belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerinin yapılmasına yönelik nakit akışlarına yol açan borçlanma araçları yatırımları genellikle sonraki dönemlerde itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülürler. Bunun dışındaki tüm borçlanma araçları ve özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar, sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür.
- UFRS 9’un finansal borçların sınıflandırılması ve ölçümü üzerine olan en önemli etkisi, finansal borcun (gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak tanımlanmış borçlar) kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen değişim tutarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. UFRS 9 uyarınca, finansal borcun gerçeğe uygun değerinde meydana gelen ve söz konusu borcun kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen değişim tutarı, tanımlanan borcun kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin muhasebeleştirme yönteminin, kâr veya zararda yanlış muhasebe eşleşmesi yaratmadıkça ya da artırmadıkça, diğer kapsamlı gelirden sunulur. Finansal borcun gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişikliklerin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen tutarı, sonradan kar veya zarara sınıflandırılmaz. Halbuki UMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan borçlara ilişkin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen tüm değişim tutarı kar veya zararda sunulmaktaydı.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Standartların Uygulaması (devamı)

(b) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UFRS 9’da yapılan değişiklik ile UFRS 9’un 2009 ve 2010 versiyonlarının uygulama tarihi 1 Ocak 2015 veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler olarak ertelemiştir. Değişiklik öncesi, TFRS 9’un uygulama tarihi 1 Ocak 2013 veya sonrasında başlayan mali dönemler olarak belirlenmiştir. Değişiklik, erken uygulama seçeneğine izin vermeye devam etmektedir. Ayrıca değişiklik, UMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler, Hatalar” ve UFRS 7 “Finansal Araçlar: Açıklamalar”daki mevcut karşılaştırmalı geçiş dipnot sunumuna ilişkin hükümlerini güncellemiştir. Karşılaştırılmalı olarak sunulan finansal tabloların yeniden düzenlenmesi yerine, işletmeler, TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardından, UFRS 9’a geçişlerde güncelleştirilmiş dipnot sunum açıklamalarını, işletmenin UFRS 9’u uygulama tarihine ve önceki dönem finansal tablolarını yeniden düzenlemeyi seçmesine bağlı olarak, yapabilirler veya yapmak zorundadırlar.

Şirket yönetimi UFRS 9’un, Şirket’in finansal tablolarında, 1 Ocak 2015 sonrasında başlayan mali dönemlerde uygulanacağını tahmin etmekte ve UFRS 9 uygulamasının Şirket’in finansal varlık ve yükümlülükleri üzerinde önemli derecede etkisi olabilir. Ancak, detaylı incelemeler tamamlanıncaya kadar, söz konusu etkiyi, makul düzeyde, tahmin etmek mümkün değildir.

Mayıs 2011’de konsolidasyon, müşterek anlaşmalar, iştirakler ve bunların sunumuyla ilgili olarak UFRS 10, UFRS 11, UFRS 12, UMS 27 (2011) ve UMS 28 (2011) olmak üzere beş standart yayınlanmıştır.

Bu beş standardın getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

UFRS 10, UMS 27 “Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar” standardının konsolide finansal tablolar ile ilgili kısmının yerine getirilmiştir. UFRS 10’un yayımlanmasıyla UFRYK 12 “Konsolidasyon – Özel Amaçlı İşletmeler” yorumu da yürürlükten kaldırılmıştır. UFRS 10’a göre konsolidasyon için tek bir esas vardır, kontrol. Ayrıca UFRS 10, üç unsuru içerecek şekilde kontrolü yeniden tanımlamaktadır: (a) yatırım yaptığı işletme üzerinde güce sahip olması (b) yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kalması veya bu getirilerde hak sahibi olması (c) elde edeceği getirilerin miktarını etkileyebilmek için yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücünü kullanma imkânına sahip olması. Farklı örnekleri içerecek şekilde UFRS 10’un ekinde uygulama rehberi de bulunmaktadır.

UFRS 11, UMS 31 “İş Ortaklıklarındaki Paylar” standardının yerine getirilmiştir. UFRS 11, iki veya daha fazla tarafın müşterek kontrolü olduğu müşterek anlaşmaların nasıl sınıflanması gerektiğini açıklamaktadır. UFRS 11’in yayımlanması ile UFRYK 13 “Müştereken Kontrol Edilen İşletmeler - Ortak Girişimcilerin Parasal Olmayan Katılım Payları” yorumu yürürlükten kaldırılmıştır. UFRS 11 kapsamında müşterek anlaşmalar, tarafların anlaşma üzerinde sahip oldukları hak ve yükümlülüklerine bağlı olarak müşterek faaliyet veya iş ortaklığı şeklinde sınıflandırılır. Buna karşın UMS 31 kapsamında üç çeşit müşterek anlaşma bulunmaktadır: müştereken kontrol edilen işletmeler, müştereken kontrol edilen varlıklar, müştereken kontrol edilen faaliyetler.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Standartların Uygulanması (devamı)

- (b) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

Buna ek olarak, UFRS 11 kapsamındaki iş ortaklıklarının özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmesi gerekirken, UMS 31 kapsamındaki birlikte kontrol edilen ortaklıklar ya özkaynak yöntemiyle ya da oransal konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilebilmektedir.

UFRS 12 dipnot sunumuna ilişkin bir standart olup bağlı ortaklıkları, müşterek anlaşmaları, iştirakleri ve/veya konsolide edilmeyen yapısal şirketleri olan işletmeler için geçerlidir. UFRS 12’ye göre verilmesi gereken dipnot açıklamaları genel olarak yürürlükteki standartlara göre çok daha kapsamlıdır.

Bu beş standart 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Erken uygulama opsiyonu ancak bu beş standardın aynı anda uygulanması şartıyla mümkündür.

Şirket’in bağlı ortaklığı, iştiraki ve müşterek yönetime tabi ortaklığı bulunmadığından bu standart finansal tablolar üzerinde etkili olmayacaktır.

UFRS 13, gerçeğe uygun değer ölçümü ve bununla ilgili verilmesi gereken notları içeren rehber niteliğinde tek bir kaynak olacaktır. Standart, gerçeğe uygun değer tanımını yapar, gerçeğe uygun değer ölçümüyle ilgili genel çerçeveyi çizer, gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili verilecek açıklama gerekliliklerini belirtir. UFRS 13’ün kapsamı geniştir; finansal kalemler ve UFRS’de diğer standartların gerçeğe uygun değerinden ölçümüne izin verdiği veya gerektirdiği finansal olmayan kalemler için de geçerlidir. Genel olarak, UFRS 13’ün gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili açıklama gereklilikleri şu andaki mevcut standartlara göre daha kapsamlıdır. Örneğin, şu anda UFRS 7 “Finansal Araçlar: Açıklamalar” standardının açıklama gerekliliği olan ve sadece finansal araçlar için istenen üç-seviye gerçeğe uygun değer hiyerarşisine dayanan niteliksel ve niceliksel açıklamalar, UFRS 13 kapsamındaki bütün varlıklar ve yükümlülükler için zorunlu hale gelecektir.

UFRS 13 erken uygulama opsiyonu ile birlikte, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

Yönetim, UFRS 13’ün Şirket’in finansal tablolarında 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren uygulanacağını, bu yeni standardın uygulanmasının finansal tabloları etkileyebileceğini ve finansal tablolarla ilgili daha kapsamlı dipnotların verilmesine neden olacağını tahmin etmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Standartların Uygulaması (devamı)

(b) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UMS 1’e yapılan değişiklikler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirlerin ya tek bir tablo halinde ya da birbirini izleyen iki tablo halinde sunulması opsiyonunu devam ettirmektedir. Ancak, UMS 1’e yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir bölümünde ilave dipnotlar gerektirmektedir. Buna göre diğer kapsamlı gelir kalemleri iki gruba ayrılır: (a) sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak kalemler ve (b) bazı özel koşullar sağlandığında sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak kalemler. Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergiler de aynı şekilde dağıtılacaktır.

UMS 1’e yapılan değişiklikler 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Buna göre, diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu, değişiklikler gelecek muhasebe dönemlerinde uygulandığında değiştirilecektir.

UMS 12’e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Yönetim, UMS 12’ye yapılan değişikliklerin gelecek muhasebe dönemlerinde uygulanmasının, Şirket’in defter değerinin satış yoluyla geri kazanılacağı yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin olarak geçmiş dönemlerdeki ertelenmiş vergi yükümlülükleri tutarında düzeltme gerektireceğini tahmin etmektedir. Ancak, yönetim bu değişikliklerin uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

UMS 19’a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece UMS 19’un önceki versiyonunda izin verilen ‘koridor yöntemi’ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, konsolide bilançolarda gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.

UMS 19’a yapılan değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerli olup bazı istisnalar dışında geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Yönetim, UMS 19’a yapılan değişikliklerin Şirket’in finansal tablolarında 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren uygulanacağını, bu yeni standardın uygulanmasının finansal tablolarındaki tanımlanmış fayda planlarını etkileyebileceğini tahmin etmektedir. Ancak, yönetim bu değişikliklerin uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

19 Ekim 2011 tarihinde UMSK yerüstü maden işletmelerinde üretim aşamasındaki hafriyat maliyetlerinin muhasebeleştirilmesine açıklık getiren UFRYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri yorumunu yayınlamıştır. Yorum, üretim aşamasındaki hafriyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleşeceği, muhasebeleşen varlığın ilk kayda alma ve sonraki dönemlerde nasıl ölçüleceğine açıklık getirmektedir. Yorum 1 Ocak 2013 tarihinde ya da sonrasında başlayan finansal dönemler için yürürlüğe girecek olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

UMS 32’ye yapılan değişiklikler ile netleştirme kuralları ile ilgili mevcut uygulama hususlarına açıklık getirmek ve mevcut uygulamalardaki farklılıkları azaltmak amaçlanmaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ekteki finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

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 (Dipnot 17).

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.

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Stoklar (devamı)

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

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Araziler itfa edilmez ve maliyetleri ile değerlendirilmektedir.

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir; kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanı ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortismanına tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmış gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmamıştır.

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 özsermayeye kayıt edilmiştir (Dipnot 16).

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

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (üç ile beş yıl) itfa edilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

İtfaya tabi olan varlıklar ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda; satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Borçlanma maliyetleri (devamı)

Bir dönemde, özellikle bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yeralan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Şirket'in aktif bir piyasada işlem görmeyen ve borsaya kote olmayan fakat satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflanan özkaynak araçları bulunmakta ve gerçeğe uygun değerleri güvenilir olarak ölçülemediği için maliyet değerleriyle gösterilmektedir.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri üç ay veya üç aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal varlıkların bilanço dışı bırakılması

Şirket finansal varlığı sadece ilgili varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının sona ermesi veya bir finansal varlığın tüm risk ve faydalarını başka bir Şirket'e devretmesi halinde bilanço dışı bırakır. Şirket finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve faydaları önemli ölçüde devretmediği gibi elinde bulundurmaya da devam etmemekte, ancak ilgili finansal varlık üzerinde kontrol sahibi olmaya devam etmekte ise, devredilen finansal varlığı ilgili varlıkta devam eden ilgisi ölçüsünde bilançoya yansıtmayı sürdürür. Şirket'in devredilen varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve faydaları önemli ölçüde elinde bulundurmaya devam etmesi nedeniyle, yapılan devir işleminin bilanço dışı bırakma sonucunu doğurmaması durumunda Şirket, devredilen varlığın tamamını bilançoya yansıtmaya devam eder ve elde edilen tutarı finansal borç olarak muhasebeleştirir.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düştükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Kur değişiminin etkileri

Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası’na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL’ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Kiralama - kiracı durumunda Şirket

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Finansal kiralamayla elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir.

Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan ana para ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan ana para bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Şirket’in yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İlişkili taraflar

Ekteki finansal tablolarda, Şirket’in hissedarları, onların sahibi olduğu şirketler, bunların yöneticileri ve ilişkili oldukları bilinen diğer gruplar “İlişkili taraflar” olarak tanımlanmışlardır.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümleri raporlaması Şirket’in faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. Şirket’in faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumlu yönetim kurulu (Dipnot 3).

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 Haziran 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 sıfıra 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 tazminatları

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“UMS 19”) uyarınca bu tür ödemeler tanımlanmış fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Nakit akım tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket’in gayrimenkul operasyonlarından kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit akım tablosu (devamı)

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket’in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Dipnot 2.3’te belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan (aşağıda ele alınan tahminler dışındaki) aşağıdaki yorumları yapmıştır.

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.

Borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesi

UMS 23’e göre Şirket fonksiyonel para biriminden borçlanmış olduğu varsayılarak hesaplanan borçlanma maliyeti, aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetinin üst sınırıdır. Borçlanma maliyetlerinin gerçekleştiği günkü kurdan fonksiyonel para birimine çevrilmeleri ile ortaya çıkan yabancı para çevrim kayıpları, söz konusu üst sınır ile yabancı para kaynaklı aktifleştirilebilir faiz maliyeti arasındaki fark kadar aktifleştirilebilir. Kalan yabancı para çevrim farkları kapsamlı gelir veya giderlerde muhasebeleştirilir.

Şirket kur çevrim farklarının faiz maliyetleri üzerinde düzeltilmesi muhasebe politikasını uygulamaktadır. Maksimum düzeltme tutarının kur çevrim farkları olarak faiz giderleri üzerinde aktifleştirilebilmesi için, Şirket’in 2011 raporlama döneminde alınan kredilerin TL tutarındaki borçlanma maliyetlerini belirlemesi gerekir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesi (devamı)

Şirket tarafından yapılan hesaplama göre, 2011 döneminde borçlanma maliyeti olarak aktifleştirilebilecek maksimum tutar 13.217.242 TL (31 Aralık 2010: 30.514.067 TL) olarak belirlenmiştir.

Stokların net gerçekleştirilebilir değeri

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. Yapılan tahminler neticesinde, Şirket yönetimi, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla konutların maliyetinin net gerçekleştirilebilir değerinden yüksek olduğunu tespit etmiş ve stokların değeri 105.939 TL (31 Aralık 2010: 607.164) tutarında indirilmiş ve bu tutar satışların maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Geçmiş dönemde ayrılan 546.002 TL tutarındaki karşılık stokların bir kısmının satılmasından dolayı kaldırılmıştır. (Dipnot 8).

Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

Maddi duran varlıklar yönetimin belirlediği faydalı ömürleri üzerinden itfa olurlar.

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.

a) 31 Aralık 2011 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları (*)
Çınarevler konutları	4.446.775	4.491.552	-	(44.777)	865.000
Esenyurt lojistik merkezi projesi	3.959.727	-	833.263	3.126.464	39.371.670
Ankara mağaza	262.884	-	99.917	162.967	4.646.123
Sapphire rezidans	212.196.655	133.189.682	-	79.006.973	154.226.666
Sapphire AVM ve seyir terası	52.223.454	35.395.281	1.820.524	15.007.649	124.591.390
Seferihisar arsası	-	-	-	-	6.180.004
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	-	3.912.389
Beylikdüzü Yakuplu projesi	-	-	-	-	3.811.464
Zonguldak arsası	-	-	-	-	3.145.941
	<u>273.089.495</u>	<u>173.076.515</u>	<u>2.753.704</u>	<u>97.259.276</u>	<u>340.750.647</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

b) 31 Aralık 2010 itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları (*)
Çınarevler konutları	6.773.309	6.773.309	-	-	5.731.491
Esenyurt lojistik merkezi projesi	26.109.184	19.551.676	865.745	5.691.763	40.204.933
Ankara mağaza	299.132	-	99.917	199.215	4.746.039
Sapphire rezidans	-	-	-	-	188.880.932
Sapphire AVM ve seyir terası	-	-	-	-	78.326.784
Seferihisar arsası	-	-	-	-	6.180.004
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	-	3.912.389
Beylikdüzü Yakuplu arsası	-	-	-	-	3.552.500
Zonguldak arsası	-	-	-	-	3.145.941
	<u>33.181.625</u>	<u>26.324.985</u>	<u>965.662</u>	<u>5.890.978</u>	<u>334.681.013</u>

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kasa	4.318	48.061
Vadesiz mevduatlar	15.209.560	9.951.618
	<u>15.213.878</u>	<u>9.999.679</u>

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Kısa vadeli finansal yatırımlar</u>		
Satılmaya hazır finansal yatırımlar (*)	258.741	-
	<u>258.741</u>	<u>-</u>

(*) Şirket, 20 Ekim 2011 tarihinde Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. Tic. A.Ş.’nin her biri 3,54 TL nominal değerinde 73.106 adet hisse senedini satın almıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

Uzun vadeli finansal yatırımlar

Satılmaya hazır finansal yatırımlar

<u>Cinsi</u>	<u>Hisse Oranı %</u>	<u>Oy Kullanım hakkı %</u>	<u>Maliyet</u>
<u>Borsada işlem görmeyen:</u>			
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.			
31 Aralık 2011	2.5%	2.5%	625
31 Aralık 2010	2.5%	2.5%	625

Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Safir A.Ş.") 14 Mayıs 2010 tarihinde kurulmuştur. Nominal değeri 1 TL olan 100 bin adet hissesi bulunmaktadır. Şirket, Safir A.Ş.'nin % 2,5 hissesine sahiptir. 31 Aralık 2010 itibarıyla, Şirket 625 TL sermaye ödemesi yapmıştır. Safir A.Ş.'nin ana faaliyet konusu, Sapphire Alışveriş Merkezi'nin yönetimidir.

6. FİNANSAL BORÇLAR

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
<u>Finansal Borçlar</u>		
a) Kısa vadeli banka kredileri	154.137.413	137.581.313
b) Kısa vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçlar	1.004	1.104.938
	<u>154.138.417</u>	<u>138.686.251</u>
a) Uzun vadeli banka kredileri	18.882.078	56.733.544
b) Uzun vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçlar	-	1.740
	<u>18.882.078</u>	<u>56.735.284</u>
Toplam finansal borçlar	<u>173.020.495</u>	<u>195.421.535</u>

a) Banka kredileri

<u>Para birimi</u>	<u>Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	
		<u>Kısa vadeli</u>	<u>Uzun vadeli</u>
ABD Doları	6,67%	120.420.228	297.604
TL	8,64%	19.526.261	18.584.474
AVRO	5,57%	14.190.924	-
		<u>154.137.413</u>	<u>18.882.078</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLAR(devamı)

a) Banka kredileri (devamı)

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2010	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	6,42%	104.096.290	52.881.531
TL	12,90%	33.425.166	3.793.851
AVRO	5,80%	59.857	58.162
		<u>137.581.313</u>	<u>56.733.544</u>
		31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
1 yıl içerisinde ödenecek		154.137.413	137.581.313
1-2 yıl içerisinde ödenecek		6.058.740	56.733.544
2-3 yıl içerisinde ödenecek		6.288.591	-
3-4 yıl içerisinde ödenecek		6.534.747	-
		<u>173.019.491</u>	<u>194.314.857</u>

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, toplam 39.316.419 ABD Doları tutarındaki krediler, Şirket'in Sapphire Projesi üzerinde tesis edilmiş olan 96.587.000 ABD Doları tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. Bu ipoteğin 14.000.000 ABD Dolar tutarındaki kısmı Sapphire AVM ile geri kalan 82.587.000 ABD Dolar tutarındaki kısmı Sapphire Rezidans ile ilişkilidir. Sapphire Projesi parçalı olarak hem "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"e, hem de "Stoklara" kaydedilmiştir (Dipnot 8, 10).

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, 3.506.048 TL ve 6.669.873 ABD Doları tutarındaki krediler, Şirket'in İzmir Seferihisar bölgesindeki arazisi üzerinde 33.300.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ve Ankara Altındağ'da bulunan hipermarket ve depo üzerinde 17.200.000 TL tutarındaki ipotek ile güvence altına alınmıştır. İzmir Seferihisar arsası ve Ankara Altındağ'da bulunan mağaza "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır (Dipnot 10).

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, 11.286.930 ABD Doları tutarındaki kredi, Şirket'in Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi %66,6'sı üzerinde 17.625.000 ABD Doları tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır (Dipnot 10).

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, 15.000.000 ABD Doları tutarındaki rotatif kredi, Şirket'in Beylikdüzü Yakuplu bölgesindeki arazisi üzerinde 22.500.000 ABD Doları tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. Beylikdüzü Yakuplu arsası "Stoklar" altında kayıtlara alınmıştır (Dipnot 8).

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, 5.000.000 EUR tutarındaki kredi, Mart 2011 tarihinde alınmış olup Nisan 2012'ye kadar vadeli. İlgili kredi, Sapphire Projesi finansmanı için kullanılmaktadır. Sapphire Projesi parçalı olarak hem "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"e, hem de "Stoklara" kaydedilmiştir (Dipnot 8, 10).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

a) Banka kredileri (devamı)

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, 13.071.117 TL tutarındaki kredi, genel kredi sözleşmesi çerçevesinde alınmış olup Eylül 2012'ye kadar vadelidir. İlgili kredi, Sapphire Projesi finansmanı için kullanılmaktadır. Sapphire Projesi parçalı olarak hem "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"e, hem de "Stoklara" kaydedilmiştir (Dipnot 8, 10).

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, 1,967,307 TL, 708.295 EUR, 1.212.819 USD tutarındaki kredi, genel kredi sözleşmesi çerçevesinde alınmış olup Şubat 2013'e kadar vadelidir. İlgili kredi, Sapphire Projesi finansmanı için kullanılmaktadır. Sapphire Projesi parçalı olarak hem "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"e, hem de "Stoklara" kaydedilmiştir (Dipnot 8, 10).

b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket' in finansal kiralama borçları aşağıda verilmiştir:

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Finansal kiralama borçları				
Bir yıl içerisinde	1.540	1.294.299	1.004	1.104.938
İki ile beş yıl arasındakiler	1.600	4.019	-	1.740
	<u>3.140</u>	<u>1.298.318</u>	<u>1.004</u>	<u>1.106.678</u>
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(2.136)	(191.640)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	<u>1.004</u>	<u>1.106.678</u>	<u>1.004</u>	<u>1.106.678</u>
borçlar			<u>(1.004)</u>	<u>(1.104.938)</u>
12 aydan sonra ödenecek borçlar			<u>-</u>	<u>1.740</u>

Finansal kiralama sözleşmelerinin faiz oranı sabit olup sözleşmeler TL üzerinden yapılmıştır. Ortalama faiz oranı %18' dir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Bilanço tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacakları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	2.414.712	518.609
Alacak senetleri	14.646.387	25.000
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 24)	41.350.397	21.268.007
	58.411.496	21.811.616

Ticari alacaklara ait ortalama ödeme vadesi 51 gündür (2010: 170 gün). Ticari alacaklar için, fatura tarihinden sonra faiz alınmamaktadır.

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 25. dipnotta verilmiştir.

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	3.108.161	2.716.137
Borç senetleri	65.824	2.106.376
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 24)	156.743	638.981
	3.330.728	5.461.494

Belli hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vadesi 55 gündür (2010: 109 gün). Ticari borçlar için, fatura tarihinden sonra faiz alınmamaktadır.

8. STOKLAR

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri	-	188.880.932
Tamamlanan konut ve rezidans inşaat projeleri	154.226.666	-
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	7.723.853	7.464.889
Tamamlanan konutlar	970.939	6.338.655
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(105.939)	(607.164)
	162.815.519	202.077.312

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. STOKLAR (devamı)

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Proje bazında stoklar</u>		
Sapphire rezidansları	154.226.666	188.880.932
Çınarevler konutları	970.939	6.338.655
Çınarevler konutları değer düşüklüğü	(105.939)	(607.164)
Beylikduzu Kavaklı arsa	3.912.389	3.912.389
Beylikduzu Yakuplu projesi	3.811.464	3.552.500
	<u>162.815.519</u>	<u>202.077.312</u>

31 Aralık 2011 itibarıyla Şirket 11.952.636 TL tutarındaki faiz giderini inşaat maliyetine ekleyerek aktifleştirmiş ve stoklar üzerinde aktifleşen kur farkı giderinden 42.667 TL geri çekmiştir. 31 Aralık 2010 itibarıyla ise 14.293.046 TL tutarındaki faiz giderini ve 3.074.499 TL tutarındaki kredilerle ilgili net kur farkı giderini inşaat maliyetine ekleyerek aktifleştirmiştir.

4.491.747 TL Çınarevler projesinin maliyeti, satılan malın maliyeti hesabı içerisinde giderleştirilmiştir (2010: 6.773.309) (Dipnot 17).

31 Aralık 2011 itibarıyla Sapphire ve Çınarevler projelerine ilişkin stoklar içerisinde defter değeri 2.661.655 TL tutarında mütemmim cüzler bulunmaktadır. (2010: 6.186.950 TL).

105.939 TL tutarındaki stok değer düşüklüğü karşılığı Çınarevler projesinde tamamlanan evlere ait değer düşüklüğünü içermektedir (2010: 607.164 TL). 44.777 TL tutarındaki değer düşüklüğü tutarı 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla satışların maliyetine kaydedilmiştir (Dipnot 17).

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
<u>Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	(607.164)	(1.704.122)
Dönem gideri	(44.777)	-
Konusu kalmayan karşılıklar	546.002	1.096.958
Kapamış bakiyesi	<u>(105.939)</u>	<u>(607.164)</u>

Stok değer düşüklüğü karşılığı Çınarevler projesinde tamamlanan konutlara ait değer düşüklüğünü içermektedir. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla net gerçekleşebilir değerinden gösterilen stokların toplam tutarı 865.000 TL'dir (2010: 5.731.491 TL)

Şirket, 546.002 TL değerindeki önceki senelerde kayıtlara alınan stok değer düşüklüğünü cari yıl içerisinde ters çevirmiştir. Ters çevrilen değer düşüklüğü geliri, kapsamlı gelir tablosunda satılan malın maliyeti hesabına dahil edilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>		
Bloke mevduat	2.946.656	-
	<u>2.946.656</u>	<u>-</u>
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>		
Verilen depozito ve teminatlar (**)	190.636	-
	<u>190.636</u>	<u>-</u>

(**) Şirketin uzun vadeli diğer alacakları Sapphire projesi için İGDAŞ ve İSKİ'ye verilen teminatlardan oluşmaktadır.

b) Diğer Borçlar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Kısa vadeli diğer borçlar</u>		
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Dipnot 24)	266.850	24.191.785
Diğer borçlar (***)	247.691	1.249.748
	<u>514.541</u>	<u>25.441.533</u>
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>(***) Diğer borçlar</u>		
Personele borçlar	140.314	23.258
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	41.295	7.161
Ödenecek vergi ve fonlar	38.693	1.219.329
Alınan depozito ve teminatlar	27.389	-
	<u>247.691</u>	<u>1.249.748</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yapım aşamasındaki ve tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Arsalar	Yapım Aşamasındaki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Toplam
Maliyet Değeri				
1 Ocak 2011 itibariyle				
açılış bakiyesi	9.325.945	78.326.784	46.658.974	134.311.703
Alımlar (*)	35.395.281	12.689.850	-	48.085.131
Transferler (**)	-	(91.016.634)	91.016.634	-
31 Aralık 2011 itibariyle				
kapanış bakiyesi	44.721.226	-	137.675.608	182.396.834
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2011 itibariyle				
açılış bakiyesi	-	-	(1.708.002)	(1.708.002)
Dönem gideri	-	-	(2.753.704)	(2.753.704)
31 Aralık 2011 itibariyle				
kapanış bakiyesi	-	-	(4.461.706)	(4.461.706)
31 Aralık 2011 itibariyle				
net defter değeri	44.721.226	-	133.213.902	177.935.128

(*) 31 Aralık 2011 tarihi itibariyle, toprak sahibi ile imzalanan Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi çerçevesinde inşa edilen Sapphire AVM'nin %30'unun toprak sahibine teslimi ve ilgili bölümlere düşen arsa payının devri işletme sözleşmesi gereği tamamlanmamış olmakla birlikte, Sapphire AVM'nin inşasının tamamlanmış ve faaliyete geçmiş olması nedeniyle 35.395.281 TL tutarında maliyet ve aynı tutardaki satış geliri finansal tablolara yansıtılmıştır (Dipnot 13).

(**) 1 Nisan 2011 tarihinde Sapphire AVM inşaatının tamamlanması ile birlikte ilgili tutar “Yapım Aşamasındaki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller”den “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller”e transfer edilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	Arsalar	Yapım Aşamasındaki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2010 itibariyle				
açılış bakiyesi	8.916.749	58.984.365	66.148.417	134.049.531
Alımlar	409.196	17.657.151	-	18.066.347
Transferler (***)	-	1.685.268	-	1.685.268
Çıkışlar	-	-	(19.489.443)	(19.489.443)
31 Aralık 2010 itibariyle				
kapanış bakiyesi	<u>9.325.945</u>	<u>78.326.784</u>	<u>46.658.974</u>	<u>134.311.703</u>
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2010 itibariyle				
açılış bakiyesi	-	-	(1.067.164)	(1.067.164)
Dönem gideri	-	-	(965.662)	(965.662)
Çıkışlar	-	-	324.824	324.824
31 Aralık 2010 itibariyle				
kapanış bakiyesi	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.708.002)</u>	<u>(1.708.002)</u>
31 Aralık 2010 itibariyle				
net defter değeri	<u>9.325.945</u>	<u>78.326.784</u>	<u>44.950.972</u>	<u>132.603.701</u>

(***) 27 Aralık 2010 tarihinde düzenlenen ek sözleşmeyle, arsa sahibi ile Şirket arasındaki sahiplik oranında gerçekleşen değişiklik sonucunda 1.685.268 TL tutarındaki Sapphire Alışveriş Merkezi inşaat maliyetleri "Stoklar"dan "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"e sınıflanmıştır (Dipnot 13).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Şirket, Haziran 2008'den itibaren yatırım amaçlı gayrimenkullerinden kira geliri elde etmeye başlamıştır. Şirket, 21.050.784 TL (2010: 2.950.316 TL) tutarındaki kira gelirini, tamamı faaliyet kiralama altında kiralanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. (Dipnot 17)

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>		
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	124.591.390	78.326.784
Esenyurt lojistik merkezi projesi	39.371.670	40.204.933
Seferihisar arsa	6.180.004	6.180.004
Ankara mağaza	4.646.123	4.746.039
Zonguldak arsa	3.145.941	3.145.941
	<u>177.935.128</u>	<u>132.603.701</u>

2.753.704 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait amortisman gideri 31 Aralık 2011 tarihinde satışların maliyeti altında giderleştirilmiştir (2010: 965.662 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömrü 50 yıldır.

Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 510.858.792 TL' dir (2010: 521.283.612 TL). Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, 31 Aralık 2011 tarihinde Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir (2010: 31 Aralık 2010 Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.). Bu değerlendirme şirketleri, SPK' nın belirlediği akredite bağımsız değerlendirme kuruluşlarıdır ve uygun nitelikte ve benzer bölgelerin değerlemesinde yeterli tecrübeye sahiptirler. Sermaye Piyasası Kurulu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak yapılan değerlendirme, emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akım yöntemlerine göre belirlenmiştir.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla defter değeri 1.847.307 TL olan yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller finansal kiralama ile satın alınmıştır (2010: 2.401.664).

Şirket, 31 Aralık 2011 itibarıyla 1.307.273 TL, (2010: 4.138.573 TL) tutarındaki finansal borçlarla ilgili maliyetlerini yatırım amaçlı gayrimenkuller maliyeti üzerinde aktifleştirmiştir. 31 Aralık 2010 itibarıyla ise 890.223 TL tutarındaki kredilerle ilgili net kur farkı giderini yatırım amaçlı gayrimenkuller maliyetine ekleyerek aktifleştirmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	430.513	336.802	475.458	1.242.773
Alımlar	-	-	131.769	131.769
Çıkışlar	-	(28.391)	-	(28.391)
31 Aralık 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	430.513	308.411	607.227	1.346.151
<u>Birikmiş amortisman</u>				
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	(295.933)	(164.670)	(123.685)	(584.288)
Dönem gideri	(107.629)	(57.644)	(70.331)	(235.604)
Çıkışlar	-	28.391	-	28.391
31 Aralık 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	(403.562)	(193.923)	(194.016)	(791.501)
31 Aralık 2011 itibariyle net defter değeri	26.951	114.488	413.211	554.650

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Malivet değeri</u>				
1 Ocak 2010 itibariyle açılış bakiyesi	430.513	219.098	387.438	1.037.049
Alımlar	-	117.704	88.020	205.724
31 Aralık 2010 itibariyle kapanış bakiyesi	430.513	336.802	475.458	1.242.773
<u>Birikmiş amortisman</u>				
1 Ocak 2010 itibariyle açılış bakiyesi	(188.304)	(116.927)	(73.631)	(378.862)
Dönem gideri	(107.629)	(47.743)	(50.054)	(205.426)
31 Aralık 2010 itibariyle kapanış bakiyesi	(295.933)	(164.670)	(123.685)	(584.288)
31 Aralık 2010 itibariyle net defter değeri	134.580	172.132	351.773	658.485

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi duran varlıklar aşağıdaki sürelerde itfa edilmektedir:

Ekonomik ömür

Binalar - Satış ofisi	4 yıl
Binalar - Diğer	50 yıl
Tesis makina ve cihazlar	4-10 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	4-15 yıl
Özel Maliyetler	5 yıl

107.629 TL tutarındaki satış ofisi amortisman gideri “Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri”ne (2010: 107.629 TL), 127.975 TL tutarındaki diğer maddi duran varlıkların amortisman gideri 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla “Genel Yönetim Giderleri”ne eklenmiştir (2010: 97.797 TL).

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Yazılım Programı ve Web Sitesi Maliyeti
Maliyet değeri	
1 Ocak 2011 itibarıyla açılış bakiyesi	62.877
Alımlar	4.189
31 Aralık 2011 itibarıyla kapanış bakiyesi	67.066
Birikmiş itfa payları	
1 Ocak 2011 itibarıyla açılış bakiyesi	(54.938)
Dönem gideri	(8.980)
31 Aralık 2011 itibarıyla kapanış bakiyesi	(63.918)
31 Aralık 2011 itibarıyla net defter değeri	3.148
	Yazılım Programı ve Web Sitesi Maliyeti
Maliyet değeri	
1 Ocak 2010 itibarıyla açılış bakiyesi	62.877
31 Aralık 2010 itibarıyla kapanış bakiyesi	62.877
Birikmiş itfa payları	
1 Ocak 2010 itibarıyla açılış bakiyesi	(39.290)
Dönem gideri	(15.648)
31 Aralık 2010 itibarıyla kapanış bakiyesi	(54.938)
31 Aralık 2010 itibarıyla net defter değeri	7.939

8.980 TL tutarındaki amortisman gideri 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla “Genel Yönetim Giderleri”ne eklenmiştir (2010: 15.648 TL)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Uzun vadeli karşılıklar		
Dava karşılığı	3.000.000	-
	<u>3.000.000</u>	<u>-</u>
	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
1 Ocak itibariyle	-	-
İlave dava karşılığı	3.000.000	-
31 Aralık itibariyle	<u>3.000.000</u>	<u>-</u>

Dava Karşılıkları:

Şirket, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Beylikdüzü mevkiinde 129 adada bulunan 1 ve 2 numaralı parseller ile 130 adada bulunan 1 numaralı parseller üzerinde proje geliştirmek üzere 15 Ekim 2005 tarihinde satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır.

2007 yılında arsa sahibi, teknik şartnamede belirtilen nitelikte inşaat yapılmasını ve inşaa edilecek yapının %30'unun arsa payı karşılığı olarak kendisine verilmesini öngören taşınmaz satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin, 5. maddesinde belirlenen süreler içerisinde inşaatın gerçekleştirilmemesi nedeni ile sözleşmenin müfeseh olduğunu iddia ederek, “şerhin” terkinini talep etmiştir. Ayrıca arsa sahibi eş zamanlı olarak bahse konu sözleşme kapsamında şirket ortakları tarafından ödenmiş olan 650.000 ABD dolarının iadesinin sağlanması amacıyla bir tevdi mahalline karar verilmesini talep etmiştir. Bakırköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi 10 Kasım 2009 tarihinde davanın kabulüne ve şerhin terkinine ve 650.000 ABD Doları'nın iadesine karar vermiştir. Ancak bu karar Şirket tarafından temyiz edilmiş karar Yargıtay tarafından onanmış ve devamında da Tashihi Karar talebinde bulunulmuş olmakla dosya halen Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 2011/6768 E. sayılı dosyası ile Tashihi Karar incelemesindedir.

Yukarıda bahsedilen davayı takiben arsa sahibi 3 Ağustos 2011 tarihinde Şirket'e açtığı yeni bir dava ile 14 Ekim 2005 tarihli satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin müfeseh olması sebebine dayalı olarak uğradığı maddi zararlara karşılık 4.000.000 TL değerinde maddi tazminata hükmedilmesini ve Şirket'ten nakten ödenen 650.000 ABD dolarının takas ve mahsup edilerek Şirket'ten müteselsilen alınarak arsa sahibine ödenmesini talep etmiştir. 31 Aralık 2011 tarihi itibariyle Şirket söz konusu davaya ilişkin 3.000.000 TL tutarında karşılık ayırmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket’in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Verilen teminatlar</u>		
Teminat mektupları	864.996	4.279.996
	<u>864.996</u>	<u>4.279.996</u>
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>Teminata verilen varlıklar</u>		
Arsa ve gayrimenkul ipoteği (Dipnot 6)	308.735.297	270.246.100
	<u>308.735.297</u>	<u>270.246.100</u>

Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

Şirket, İstanbul Sapphire projesindeki müşterilerine bankadan konut kredisi kullanabilme imkanı vermiştir. Bir kısım müşterileri için ise Şirket “Garanti Taahhütnamesi” vermiştir. Bu taahhütnameye göre müşteriler birbirini izleyen iki adet kredi taksidinin tamamını bir defada yada taksitler halinde zamanında ödemezler ise banka ödemenin 10 gün içinde yapılması için müşterilere yazılı taahhütname gönderecektir. Buna rağmen ödeme yapılmaması durumunda, Şirket ilgili kredi borcunu ödeyerek, borca dair faiz ve diğer masrafları karşılayacak ve sonrasında sattığı konutu bedelsiz olarak geri alacaktır. Şirket, kredili satış vaadi sözleşmelerinde, konutun alıcıya devri sırasında eş zamanlı olarak banka tarafından daireler üzerinde birinci derecede ipotek tesis etmesini şart koşmuştur. Şirket’in bankaya karşı yükümlülükleri dairelerin tesliminden sonra birinci derece ipoteğin tesisi ile birlikte kalkacaktır.

Tamamlanan Projeler:

İstanbul Sapphire:

Şirket İstanbul Sapphire projesini 28 Ocak 2011 tarihinde tamamlamış ve rezidans teslimlerine başlamıştır. Bilanço tarihi itibarıyla toplam konutların yaklaşık %35’i 3. kişilere teslim edilmiş olup, Şirket teslim edilen konutlara ilişkin 142.785.266 TL satış geliri elde etmiş ve bu satışlara ilişkin 74.705.058 TL maliyet tutarını da gelir tablosuna yansıtmıştır. Toprak sahibi ile imzalanan Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi çerçevesinde inşa edilen konutun %30’unu toprak sahibine teslim etmiş ve ilgili bölümlere düşen %70’lik arsa payını almıştır. Bu işlemle ilgili Şirket 69.411.389 TL satış geliri elde etmiş ve bu satışa ilişkin 58.484.624 TL maliyet tutarını gelir tablosuna yansıtmıştır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, toprak sahibi ile imzalanan Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi çerçevesinde inşa edilen Sapphire AVM’nin %30’unun toprak sahibine teslimi ve ilgili bölümlere düşen arsa payının devri işletme sözleşmesi gereği tamamlanmamış olmakla birlikte, Sapphire AVM’nin inşasının tamamlanmış ve faaliyete geçmiş olması nedeniyle 35.395.281 TL tutarında maliyet ve aynı tutardaki satış geliri finansal tablolara yansıtılmıştır (Dipnot 10).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Tamamlanan Projeler: (devamı)

İstanbul Sapphire: (devamı)

Şirket, konut, alışveriş merkezi ve otopark (“Proje”) yapımı ile ilgili olarak 31 Ekim 2005 tarihinde “Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi”ni toprak sahibi ile düzenlenmiştir. Şirket, bu sözleşme kapsamında inşa edeceği tesislerin bedeli olarak, % 70 arsa payı karşılığında Proje’nin yaklaşık %30’unu toprak sahibine vermeyi taahhüt etmiştir. Buna ek olarak, Şirket, arazi sahibine 16.000.000 ABD Doları ödeme yapmıştır. Sözleşmeye bağlı olarak Proje başında arsa payının %40’lık kısmı Şirket’e devredilmiştir. 2010 yılı içerisinde arsa sahibi söz konusu arsanın %15’lik kısmını daha anlaşmaya uygun olarak Şirket’e transfer etmiştir. İnşaat, 6 Temmuz 2009’dan itibaren 24 ay içinde tamamlanacaktır. Bununla birlikte inşaat izni alınması ile kat irtifakının kurulması arasında oluşacak fark inşaat süresine eklenecektir. Tarafların herhangi birisi edimlerini sözleşmede tayin edilen veya verilen sürede ifa etmezse karşı tarafın yazılı ihtarı ile temerrüde düştüğü tarihten itibaren diğerine günlük 4.000 ABD Doları ceza ödemeyi kabul beyan ve taahhüt etmiştir.

Yapılan söz konusu sözleşmenin “Kefalet Hükümü” bölümünde, arazi sahibi tarafından edimin ifasında temerrüdü halinde anılan şirketin edimini ifayı ve Şirket’in edimini ifada temerrüdü halinde ise taraflar kişisel taahhütte bulunmuş ve sözleşmeye bu amaçla imza koymuşlardır.

Şirket ve arsa sahibi alışveriş merkezindeki bağımsız bölümlerin ve ortak alanların paylaşımına ilişkin 21 Temmuz 2010 tarihinde ek bir sözleşme imzalamıştır. Bu sözleşme ile Şirket’in alışveriş merkezindeki payı %70’ten %72’ye çıkmıştır.

Şirket’in Sapphire Projesi ile ilgili kullandığı toplam 70.000.000 ABD Doları tutarındaki kredinin 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla kalan tutarı 39.336.419 ABD Doları’dır. Bu kredilere ilişkin Şirket ile Akbank T.A.Ş ve Akbank T.A.Ş Malta Şubesi (birlikte “Akbank”) arasında 28 Eylül 2009 tarihinde 15.000.000 ABD Doları tutarlı ve 15 Ocak 2010 tarihinde imzalanan 55.000.000 ABD Doları tutarlı genel kredi sözleşmeleri ve 15 Ocak 2010 tarihinde Şirket ve Akbank arasında imzalanan ve bu kredilerin özel şartlarını düzenleyen protokol ve 30 Haziran 2010 tarihinde imzalanan tadil protokolü ve ilgili teminat sözleşmelerinde belirtildiği üzere verilen teminatlar sırasıyla;

(i) Şirket, Sapphire Projesi ile ilgili olarak payına düşen, doğmuş ve doğacak bütün satış, kira ve diğer gelirlerini kullanılan kredilerden ve finansman belgelerinden kaynaklanan her türlü borcuna karşılık (140.000.000 ABD Dolarına kadar) Akbank lehine temlik etmiştir.

(ii) Şirket, Sapphire Projesi ile ilgili tüm hesaplarındaki mevcut ya da ileride doğacak tutarların toplam kredi tutarı ve bu tutara işleyecek faiz ve masraflar tutarına ulaşmaya kadar olan tüm tutarların Akbank lehine rehinli olduğunu, bu hesaplardaki tutarların muaccel hale gelmiş faiz ya da kredi geri ödemesi ve varsa finansman belgeleri tahtında doğmuş diğer para borçları için (140.000.000 ABD Dolarına kadar) kullanılacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

(iii) Şirket kredinin teminatını oluşturmak üzere Proje ile ilgili tüm sigorta işlemlerini gerçekleştirmiş ve ilgili poliçelerde Akbank’ı daimi mürtehin sıfatıyla rehin alacaklısı olarak belirtmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Tamamlanan Projeler: (devamı)

İstanbul Sapphire: (devamı)

(iv) Safir Projesi kapsamında inşaa edilen bağımsız bölümler üzerinde Akbank lehine kurulan gayrimenkul ipotekleri tesis edilmiştir. (Dipnot 6)

(v) Safir Çarşı A.Ş. sermayesinin %70'ini temsil eden hisseler üzerinde Akbank lehine 1. dereceden rehin tesis etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Ancak bu sözkonusu hisse rehni henüz tesis edilmemiştir.

Yukarıdaki hususlara ilaveten Sapphire kredisine dair teminat paketi kapsamında; (i) Kiler Holding A.Ş., 70.000.000 ABD Doları tutarındaki kredinin faiz, masraf ve tüm ferilerin geri ödenmesinden ve 105.000.000 USD'a kadar olan borcundan müşterek borçlu ve müteselsil kefil sıfatıyla sorumlu olacaktır (ii) Kiler Holding, Nahit Kiler, Ümit Kiler, Vahit Kiler, Hikmet Kiler, Denge Reklam Turizm İnşaat Emlak Gıda Elektrik Elektronik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi, imzaladıkları teminat dokümanlarına ve protokollere istinaden Kiler Alışveriş hisselerinin toplam %66'sını Akbank lehine diğer kredilerin yanında yukarıda anılan krediler için de rehnemiştir.

Kiler Holding A.Ş. 8 Şubat 2011 tarihinde Şirket lehine İstanbul Sapphire Binası'ndaki Seyir Terası'nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin 8.400.000 ABD Doları tutarında garanti taahhünamesinde bulunmuş ve bu taahhütname değerlendirme raporlarında Seyir Terası'nın gerçeğe uygun değeri bulunurken dayanak teşkil etmiştir. Bu taahhünamenin bazı maddeleri ise daha sonra 18 Mart 2011 tarihinde imzalanan tadilname ile tadil edilmiştir. Bu taahhünamenin onaylanmasına dair Kiler Holding A.Ş. yönetim kurulu tarafından 18 Mart 2011 tarihinde karar alınmıştır. Bu taahhütnameye göre, seyir terasından mücbir sebepler hariç olmak üzere, taahhütname süresi içerisinde herhangi bir yılda söz konusu beklenen gelirin elde edilememesi durumunda Kiler Holding beklenen gelir ile ilgili yıl için Şirket payına düşen gelir arasındaki tutarı Şirket'e ödeyecektir.

Taahhünamenin süresi seyir terasının açılış tarihinden itibaren beş yıldır. 31 Aralık 2011 itibari ile gerçekleşen gelir payı bedeli beklenen değer altında kaldığından taahhüt edilen bedel ile arasındaki fark için gelir tahakkukku yapılmıştır (Dipnot 24).

17 Mart 2011 tarihinde Akbank'ın imzaladığı muvafakatname ile Akbank, Şirket'in Sapphire Projesi ile ilgili kullandığı 70.000.000 ABD Doları tutarındaki kredilere ilişkin 28 Eylül 2009 tarihinde 15.000.000 ABD Doları tutarlı ve 15 Ocak 2010 tarihinde imzalanan 55.000.000 ABD Doları tutarlı genel kredi sözleşmeleri ve 15 Ocak 2010 tarihinde bu kredilerin özel şartlarını düzenleyen protokol ve 30 Haziran 2010 tarihinde imzalanan tadil protokolü ve ilgili teminat sözleşmelerinde yer alan maddeler kapsamında halka arza etki edebilecek maddelerden feragat etmiş ve halka arza izin vermiştir. Ayrıca, Akbank Şirket'in herhangi bir temerrüt durumunda olmadığını ve halka arz'ın Şirket için temerrüt hali teşkil etmeyeceğini beyan etmiştir. 31 Aralık 2011 tarihi itibariyle kredi sözleşmelerine ilişkin geçerli ipotek ve teminatlar yukarıda açıklanmıştır. Sapphire Alışveriş Merkezi'nin yönetimi için kurulan Safir A.Ş'nin hisselerinin %70'i üzerinde henüz rehin tesis edilmemiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Devredilen Projeler:

Kartal-Rahmanlar:

Şirket “Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat sözleşmesi” imzalamak üzere arsa sahibinin bütün ipoteklerini kaldırarak arsanın tamamının sahipliğini elde edip imar izni ile ilgili prosedürleri tamamlaması konusunda, 6 Ekim 2005’te ön niyet mektubu imzalamıştır. Ön niyet mektubu, tamamlanacak olan proje bedelinin %39’unu, %61 arsa payı karşılığında toprak sahibine verilmesi şeklinde düzenlemiştir. Ayrıca arsa sahibine arsa üzerindeki rehin ve ipotegin kaldırılması için 3.000.000 TL ve 750.000 ABD Doları ödenmiştir. Şirket, ön niyet mektubu ve ek protokollerinde tayin edilen süre içinde projeyi tamamlayamazsa 5.000.000 ABD Doları ceza ödemeyi taahhüt etmiştir. Tazminat ödenmesi durumunda Şirket’in ödemiş olduğu 3.000.000 TL ve 750.000 ABD Doları tazminat tutarından düşülecektir. Arsa sahibi de yapılan ön niyet mektubu ve ek protokollerine göre arsa sahibinden kaynaklanan nedenlerle projenin gerçekleşmemesi durumunda, Şirket’e 5.000.000 ABD Doları ceza ödemeyi ve ödenmiş olan 3.000.000 TL ile 750.000 ABD Doları tutarı iade etmeyi taahhüt etmiştir. Şirket yukarıda anılan sözleşme kapsamında arsa sahibinden ilgili arsanın bir takım parsellerinin mülkiyetini kısmen veya tamamen edinmiştir.

Kartal Rahmanlar Projesi’nde yer alan bazı parsellerle ilgili olarak Şirket ve Şirkete devri yapan arsa sahibi aleyhine açılmış bir tapu iptali davası bulunmaktadır. Dava, Şirket’e transferi gerçekleştirilen parseller üzerinde arsa sahibi ile üçüncü kişi arasında daha önceden imzalanmış olduğu iddia edilen karşılığı satış vaadi ve inşaat sözleşmesinin ihlali sebebiyle açılmıştır.

Akabinde, Şirkete devir yapan arsa sahibinin ön niyet mektubu ve ek protokollerinden doğan yükümlülüklerini ifa etmemesinden dolayı ön niyet mektubu Şirket tarafından 25 Mayıs 2010 tarihinde fesih edilmiştir. Bu ön niyet mektubu ve ek protokollerini kapsamında, arsa sahibine verilen 3.000.000 TL, 750.000 ABD Doları avans ve 5.000.000 ABD Doları cezai şarta ve faiz tutarına istinaden Şirket tarafından arsa sahibine karşı toplam 18.233.262 TL icra takibi başlatılmış, icra takibine yapılan itiraz üzerine de itirazın iptali konusunda Şirket tarafından dava açılmıştır. 27 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket ile Biskon Yapı arasında yapılan sözleşmeye istinaden Şirket gerek ilgili parselleri üzerindeki proje geliştirme haklarını ve gerekse Şirket’in yukarıda belirtilen icra takibinden ve davadan doğan alacağını Biskon Yapı’ya 18.233.262 TL artı KDV karşılığında devretmiştir (Dipnot 24). Söz konusu tutar, anılan sözleşmeye göre en geç 27 Haziran 2011 tarihinde Şirket’e ödenecektir. Biskon Yapı düzenlenen devir ve temlik sözleşmesi ile ilgili parsellere ilişkin proje geliştirme haklarına, icra takibinden ve davadan doğan alacağına ilişkin bütün risklerini üstleneceğini açıkça taahhüt etmiştir.

31 Mart 2011 tarihinde 10.947.474 TL lik tutar Kiler Holding A.Ş. firmasına olan borca karşılık temlik edilmiş olup kalan tutar 27 Haziran 2011 tarihine kadar Biskon Yapı A.Ş. tarafından ödeme suretiyle yerine getirilmiştir. (Dipnot 24)

Devam eden projeler:

Beylikdüzü E5:

Şirket toplam arazinin %59,50’sine ve diğer kişiler ise %40,50’sine sahiptir. Proje 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla başlamamıştır.

İzmir Seferihisar Turistik Tesisi:

10 Mart 2011 tarihi itibarıyla imzalanan tutanakta İzmir Seferihisar mevkiindeki arsanın portföyde arsa değerinden varlığı için mevcut blokların yıkım çalışmalarının başlatılması hususunda Şirket taahhüt işleminde bulunmuştur. Buna göre 18 Ekim 2011 tarihinde yüklenici bir firma ile yıkım sözleşmesi imzalanmış ve yıkım çalışmaları Kasım 2011 tarihinde tamamlanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.623,23 TL (2010: 2.427,04; TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Bilanço tarihindeki karşılıklar yıllık %5,10 enflasyon oranı ve %10 iskonto oranı varsayımına göre hesaplanmıştır (31 Aralık 2010: %5,10; %10). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan 2.805,04 TL olan tavan tutarı göz önüne alınmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
1 Ocak itibarıyla ayrılan karşılık	4.266	2.779
Hizmet maliyeti	34.996	1.357
Faiz maliyeti	199	130
Ödenen kıdem tazminatları	(25.899)	-
Dönem sonu itibarıyla ayrılan karşılık	13.562	4.266

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>a) Diğer dönen varlıklar</u>		
Devreden KDV	30.418.648	29.419.246
Tedarikçilere ve arsa sahiplerine verilen avanslar (*)	2.042.056	31.322.824
Peşin ödenen sigorta giderleri	93.067	104.274
Verilen depozito ve teminatlar	10.962	10.962
Diğer	264.942	26.435
	<u>32.829.675</u>	<u>60.883.741</u>

(*) 1.148.842 TL avans (2010: 5.083.947 TL) hakediş avansı olarak rezidans ve konut projelerinde çalışan taşeron firmalara ve 893.214 TL avans (2010: 26.238.877 TL) kat karşılığı sözleşmesi yapılan arsa sahiplerine verilmiştir.

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<u>b) Kısa vadeli diğer yükümlülükler</u>		
Alınan avanslar (**)	4.476.126	80.034.413
Ertelenmiş gelir	-	12.748.667
	<u>4.476.126</u>	<u>92.783.080</u>

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

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in on iki aydan kısa sürede itfa edeceği avans tutarı 4.476.126 TL'dir (2010: 80.034.413 TL).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Şirket' in 31 Aralık 2011 tarihindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>Ortaklar</u>	<u>(%)</u>	<u>31 Aralık</u>		<u>31 Aralık</u>
		<u>2011</u>	<u>(%)</u>	<u>2010</u>
Kiler Holding A.Ş.	65,2%	57.012.490	87,1%	60.972.660
Nahit Kiler	0,1%	100.000	6,0%	4.192.440
Ümit Kiler	0,1%	100.000	6,0%	4.192.440
Vahit Kiler	0,1%	100.000	0,5%	343.000
Denge Reklam	0,0%	-	0,4%	299.460
Namık Bahri Uğraş	0,0%	5	0,0%	-
Cihat Bilge Denge	0,0%	5	0,0%	-
Halka Açık Kısım	34,5%	30.187.500	0,0%	-
	100%	<u>87.500.000</u>	100%	<u>70.000.000</u>

Tedavüldeki hisseler A Grubu, ve B Grubu olmak üzere her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüştür.

A Grubu paylar nama yazılı ve B Grubu paylar hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2/3'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

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

Şirket halka arz kapsamında çıkarılmış sermayesini 70.000.000 TL'den 87.500.000 TL'ye çıkarmıştır (Dipnot 1).

b) Hisse senetleri ihraç primleri

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

Şirket 2011 yılında Birikmiş Zararlardan 999.353 TL karı Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler'e transfer etmiştir.

c) Sermaye yedekleri

Kiler AVH 25 Aralık 2007 tarihinde 25.000.000 TL'lik sermaye artışını (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" standartına 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.

	<u>31 Aralık</u>	<u>31 Aralık</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Sermaye yedekleri	<u>40.336.735</u>	<u>40.336.735</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

c) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karının yıllık %5'i oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Yasal yedekler	<u>1.445.935</u>	<u>446.582</u>

d) Geçmiş yıl kar / (zararları)

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Geçmiş yıl zararı	<u>(2.851.480)</u>	<u>(17.086.224)</u>

Şirket'in geçmiş yıl karı içerisinde sınıflandırılan olağanüstü yedekleri 31 Aralık 2011 itibariyle 27.472.758 TL'dir (2010: 228.576).

e) Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar

Şirket'in bilanço tarihi itibariyle yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan dönem karı 42.615.558 TL'dir (31 Aralık 2010: 19.909.380 TL)

17. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

a) Satışlar

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Konut satışları	216.643.430	6.773.309
Kira gelirleri	21.050.784	2.950.316
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları (Dipnot 10, 24)	35.395.281	23.458.000
	<u>273.089.495</u>	<u>33.181.625</u>

Toplam satış tutarının ilişkili taraflarla olan kısmı Dipnot 24'de açıklanmıştır.

Kira gelirlerinin ilişkili taraflarla olan kısmı Dipnot 24'de açıklanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-) (devamı)

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Satılan konutların maliyeti	137.636.457	6.773.309
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanı	2.753.704	965.662
Tamamlanan konutların değer düşüklüğü	44.777	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti (Dipnot 10, 24)	35.395.281	19.551.676
	<u>175.830.219</u>	<u>27.290.647</u>

18. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(2.339.054)	(1.776.914)
Genel yönetim giderleri (-)	(11.591.266)	(2.533.702)
	<u>(13.930.320)</u>	<u>(4.310.616)</u>
	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
a) Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri Detayı		
Noter ve tapu harcı giderleri	(1.270.061)	(82.214)
İlan ve reklam giderleri	(654.540)	(1.481.124)
Proje ve tasarım giderleri	(244.525)	-
Amortisman giderleri	(107.629)	(107.629)
Ofis giderleri	(27.540)	(87.759)
Diğer	(34.759)	(18.188)
	<u>(2.339.054)</u>	<u>(1.776.914)</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
b) Genel Yönetim Gideri Detayı		
Halka arz kapsamındaki giderler (*)	(3.410.812)	-
Dava karşılıkları (Dipnot 13)	(3.000.000)	-
Personel giderleri	(1.593.863)	(80.768)
Vergi, resim ve harç giderleri	(747.375)	(182.377)
Abone ve aidat giderleri	(686.112)	-
Danışmanlık giderleri	(563.980)	(771.307)
Sigorta giderleri	(410.683)	(410.883)
Ofis giderleri	(423.895)	(65.589)
Huzur hakkı giderleri	(165.011)	(150.392)
Amortisman giderleri	(136.955)	(113.445)
Üyelik giderleri	(76.770)	(121.667)
Gecikme cezaları	(62.461)	(544.951)
Kira giderleri	(59.219)	(53.821)
Kıdem tazminatı karşılığı	(35.195)	(1.487)
Noter giderleri	(18.120)	(18.087)
Diğer	(200.815)	(18.928)
	<u>(11.591.266)</u>	<u>(2.533.702)</u>

(*) Şirket'in halka arz çalışmaları ile ilgili olarak 1 Ocak 2011 ile 30 Eylül 2011 tarihleri arasında katlandığı giderlerin toplamı 6.486.335 TL'dir. Bu giderlerin 3.410.812 TL tutarındaki kısmı genel yönetim giderlerinin altına sınıflanmış, 3.075.523 TL tutarındaki kısmı ise hisse senedi ihraç primlerinden mahsup edilmiştir.

19. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Proje geliştirme amaçlı yıkımdan elde edilen net gelir (*)	290.000	-
Duran varlık satışından elde edilen net gelir	16.402	-
Proje geliştirme haklarının satışından elde edilen net gelir (**)	-	14.173.762
Hasarlardan elde edilen sigorta gelirleri	-	265.423
Diğer	8.895	71.375
	<u>315.297</u>	<u>14.510.560</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR (devamı)

(*) İlgili gelir, Şirket'in Seferihisar arsasında yapılması planlanan otel projesiyle ilgili devam eden imar çalışmaları kapsamında gerçekleştirilen yıkım ile ilgilidir.

(**) 27 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket ile Biskon Yapı arasında yapılan sözleşmeye istinaden Şirket gerek ilgili parselleri üzerindeki proje geliştirme haklarını ve gerekse Şirket'in yukarıda belirtilen icra takibinden ve davadan doğan alacağını Biskon Yapı'ya 18.233.262 TL artı KDV karşılığında devretmiştir (Dipnot 24). Söz konusu tutar, anılan sözleşmeye göre en geç 27 Haziran 2011 tarihinde Şirket'e ödenecektir. Biskon Yapı düzenlenen devir ve temlik sözleşmesi ile ilgili parsellere ilişkin proje geliştirme haklarına, icra takibinden ve davadan doğan alacağına ilişkin bütün risklerini üstleneceğini açıkça taahhüt etmiştir 31 Mart 2011 tarihinde 10.947.474 TL lik tutar Kiler Holding A.Ş. firmasına olan borca karşılık temlik edilmiş olup kalan tutar 27 Haziran 2011 tarihine kadar Biskon Yapı A.Ş. tarafından ödeme suretiyle yerine getirilmiştir. (Dipnot 13)

20. DİĞER FAALİYETLERDEN GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Ceza ödemeleri	(203.820)	(434)
Bağışlar	-	(3.608)
Diğer	(45.117)	(275)
	<u>(248.937)</u>	<u>(4.317)</u>

21. FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Kur farkı gelirleri	10.199.494	20.991.965
Faiz geliri	1.597.747	-
Menkul kıymet alım-satım karı	34.690	-
İskonto gelirleri	-	109.966
	<u>11.831.931</u>	<u>21.101.931</u>

22. FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Kur farkı gideri	(34.354.214)	(21.878.556)
Faiz gideri	(6.168.435)	(25.306)
Komisyona ve katılım giderleri	(285.099)	(50.577)
İskonto giderleri	(220.465)	-
	<u>(41.028.213)</u>	<u>(21.954.439)</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Şirket'in sulandırılmış hisse başına kazancı hesaplamayı gerektirecek sulandırılmış özkaynak araçları yoktur. Ana şirket hissedarlarına ait hisse başına kazanç hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı (tam değeri)	82.273.973	70.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	54.199.034	15.234.097
Devam eden faaliyetlerden elde edilen hisse başına kar	0,66	0,22
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	54.199.034	15.234.097
Eksi: Durdurulan faaliyetlerden yıl içinde elde edilen kar	-	-
Devam eden faaliyetlerden elde edilen hisse başı karın hesaplanması için net dönem karı	54.199.034	15.234.097
Devam eden faaliyetlerden elde edilen hisse başına kar	0,66	0,22

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. 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. İlişkili taraflarla olan bakiyeler teminat altına alınmamış ve nakit tutarlardan oluşmaktadır. Cari dönemde ilişkili taraflardan olan alacaklar için şüpheli alacak karşılığı oluşmamıştır.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin ve bakiyelerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2011			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar				
Kiler Holding A.Ş.	10.831.840	-	-	247.650
Ümit Kiler	-	-	-	9.600
Nahit Kiler	-	-	-	9.600
Diğer ilişkili şirketler				
Biskon Yapı A.Ş.				
(önceki adıyla Biskon İnşaat A.Ş.)	23.612.497	-	-	-
Denge Reklam Turz. Emlak Gıda San.Tic.Ltd.Şti.	-	-	136.054	-
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	25.422	-	70	-
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	-	20.619	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	6.226.060	-	-	-
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	652.563	-	-	-
Kiler Lojistik Bina Esenyurt Site Yönetimi	2.015	-	-	-
	<u>41.350.397</u>	<u>-</u>	<u>156.743</u>	<u>266.850</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2010			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar				
Kiler Holding A.Ş.	-	-	-	23.442.661
Diğer ilişkili şirketler				
Biskon Yapı A.Ş.				
(önceki adıyla Biskon İnşaat A.Ş.)	21.228.527	-	-	-
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	-	-	638.981	-
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	749.124
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	33.477	-	-	-
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yön. Hiz. Ltd. Şti.	4.170	-	-	-
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	1.423	-	-	-
Kiler Lojistik Bina Esenyurt Site Yönetimi	410	-	-	-
	<u>21.268.007</u>	<u>-</u>	<u>638.981</u>	<u>24.191.785</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2011								
	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Rezidans satışı	Reklam giderleri	Kur farkı gideri (*)	Finansal giderler (**)	Kira geliri	Kira gideri	Diğer gelir
Ortaklar									
Kiler Holding A.Ş.	-	33.000	-	-	848.202	1.677.106	-	59.219	10.831.840
Diğer ilişkili şirketler									
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	89.049	-	-	-	4.484	2.981.982	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	28.695.982	9.783	14.795.382	-	-	-	-	-	-
Sapphire Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	2.205.678	-	-	-	-	5.622.452	-	-
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	262.884	-	-
Safir Rezidans Yönetimi	-	1.048.694	-	-	-	-	-	-	373.881
Denge Reklam Turz. Emlak Gıda San.Tic.Ltd.Şti.	-	17.250	-	1.411.053	-	-	-	-	-
	<u>28.695.982</u>	<u>3.403.454</u>	<u>14.795.382</u>	<u>1.411.053</u>	<u>848.202</u>	<u>1.681.590</u>	<u>8.867.318</u>	<u>59.219</u>	<u>11.205.721</u>

(*) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, ilişkili şirket işlemlerinden doğan net kur farkı gideri aktifleşmemiştir (2010: 518.626 TL aktifleşmiştir).

(**) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, ilişkili şirket işlemlerinden doğan faiz giderinin 1.465.789 TL'lik kısmı aktifleştirilmiştir. (2010: 2.040.399 TL).

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2010

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2010									
	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	Proje geliştirme hakları satışı	Sabit kıymet alımları	Kur farkı gideri (*)	Kur farkı geliri (*)	Finansal giderler (**)	Kira geliri	Kira gideri
Ortaklar										
Kiler Holding A.Ş.	-	3.876	-	-	-	1.924.265	2.145.111	2.040.399	-	53.821
Diğer ilişkili şirketler										
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	24.704	23.458.000	-	-	-	-	-	1.533.100	-
KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	5.543.838	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	62.645.591	-	-	18.233.262	87.364	-	-	-	-	-
Sapphire Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	17.500	-	-	-	-	-	-	1.680	-
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	299.132	-
	<u>68.189.429</u>	<u>46.080</u>	<u>23.458.000</u>	<u>18.233.262</u>	<u>87.364</u>	<u>1.924.265</u>	<u>2.145.111</u>	<u>2.040.399</u>	<u>1.833.912</u>	<u>53.821</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	134.400	150.392

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

Kiler AVH, perakandecilikte tecrübeli Kiler Holding şirketlerinden biridir. Şirket Esenyurt Lojistik Merkezi'nin sahip olduğu depo bölümlerini Kiler AVH'ye kiraya vermektedir. Şirket, 2011 yılı içinde kiraladığı bu depo bölümlerinden 2.981.982 TL tutarında kira geliri elde etmiştir.

Kiler Holding A.Ş. ("Kiler Holding")

Halka arz öncesi Kiler Holding, Şirket'e kredi kullandırmakta olup bu krediye ilişkin yıllık % 8,6 (2010: %19) faiz uygulamıştır.

Kiler Holding A.Ş. 8 Şubat 2011 tarihinde Şirket lehine İstanbul Sapphire Binası'ndaki Seyir Terası'nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin 8.400.000 ABD Doları tutarında garanti taahhütnamesinde bulunmuş ve bu taahhütname değerlendirme raporlarında Seyir Terası'nın gerçeğe uygun değeri bulunurken dayanak teşkil etmiştir. Bu taahhütnamenin bazı maddeleri ise daha sonra 18 Mart 2011 tarihinde imzalanan tadilname ile tadil edilmiştir. Bu taahhütnamenin onaylanmasına dair Kiler Holding A.Ş. yönetim kurulu tarafından 18 Mart 2011 tarihinde karar alınmıştır. Bu taahhütnameye göre, seyir terasından mücbir sebepler hariç olmak üzere, taahhütname süresi içerisinde herhangi bir yılda söz konusu beklenen gelirin elde edilememesi durumunda Kiler Holding beklenen gelir ile ilgili yıl için Şirket payına düşen gelir arasındaki tutarı Şirket'e ödeyecektir. Taahhütnamenin süresi seyir terasının açılış tarihinden itibaren beş yıldır. Şirket 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla elde edemeyeceğini beklediği 10.831.840 TL tutarındaki geliri tahakkuk etmiştir. (Dipnot 13)

Biskon Yapı A.Ş. ("Biskon Yapı") (önceki adı ile Biskon İnşaat A.Ş.)

Biskon Yapı, Şirket'in geliştirdiği konut projelerine ilişkin olarak sunduğu inşaat hizmetlerini faturalamaktadır. Şirket ile Biskon Yapı arasındaki anlaşmaya göre, Biskon Yapı söz konusu inşaat maliyetleri üzerinden % 5 (2010: %5) oranında kar payı uygulamaktadır. Söz konusu anlaşmaya göre Şirket, Biskon Yapı A.Ş.'den 11.500.000 TL tutarında teminat senedi almıştır.

Şirket Biskon Yapı'ya tapu kayıt bilgilerinde İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi 304 Pafta, 1947 Ada, 91 Parsel sayısında kayıtlı "İstanbul Sapphire" adlı projedeki, açık adresi Büyükdere Cd. Sapphire Rezidans, 47. Kat No: 454 4. Levent Kağıthane/İstanbul adresindeki rezidansın, TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketinin hazırlamış olduğu 30 Kasım 2011 tarihli 2011A542 nolu raporu ile adil piyasa değeri olarak tespit edilen KDV Dahil 9.570.000 ABD Doları (14.795.382 TL) tutar üzerinden satmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Biskon Yapı A.Ş. (“Biskon Yapı”) (önceki adı ile Biskon İnşaat A.Ş.) (devamı)

Biskon Yapı 27 Aralık 2010 tarihinde yapılan sözleşmesiyle Kartal arazilerine dair proje geliştirme haklarını ve icra takip ve dava alacaklarını toplam 18.233.262 TL artı KDV’ye devir almıştır. 31 Mart 2011 tarihinde 10.947.474 TL lik tutar Kiler Holding A.Ş. firmasına olan borca karşılık temlik edilmiş olup kalan tutar 27 Haziran 2011 tarihine kadar Biskon Yapı A.Ş. tarafından ödeme suretiyle yerine getirilmiştir.

Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş. (“Kiler Ankara”)

Kiler Ankara, Kiler Grubunun perakende satış ve mağazacılık faaliyetlerini yürüten grup şirkettir. Kiler Ankara, Ankara market ve deponun kiracısı olarak aylık 7.087 TL ve net cironun %2,75’i kadar kira ödemektedir.

Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş. (“Safir Çarşı”)

Şirket’in Sapphire projesinin AVM ve diğer ticari alanlarının kiralanması ve işletilmesi için Safir Çarşı, Şirket ve Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. arasında 21 Temmuz 2010 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Söz konusu hizmetler için Şirket, AVM’nin net faaliyet geliri üzerinden hesaplanan komisyon ücreti ödemektedir. Şirket, 2011 yılı içinde Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.’nin söz konusu sözleşmeye istinaden gerçekleştirdiği işletme ve kiralama faaliyetlerinden 5.622.452 TL gelir payı elde etmiştir.

Safir Rezidans, AVM ve Ana Gayrimenkul Site Yönetimi

Sapphire Rezidans, AVM ve Ana Gayrimenkul Site Yönetimi, Şirkete ait Sapphire projesinin site yönetimini üstlenmiştir. Şirket 2011 yılı içinde, Sapphire Rezidans, AVM ve Ana Gayrimenkul Site Yönetimi’ne 652.563 TL site yönetimi ile ilgili aidat ödemesi ön avansı vermiştir.

Kiler Esenyurt Lojistik Bina Site Yönetimi

Kiler Esenyurt Lojistik Bina Site Yönetimi, Şirket’in kiracı olduğu ve Kiler AVH’den kiraladığı ofisin bulunduğu Esenyurt Lojistik Merkezi binasının yönetimini üstlenmiştir. Şirket 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Kiler Esenyurt Lojistik Bina Site Yönetimi’ne 2.015 TL bina yönetimi ile ilgili aidat ödemesi ön avansı ödenmiştir.

Denge Reklam Turizm Emlak Gıda Sanayi Tic. Ltd. Şti.

Şirket halka arza ilişkin tanıtım ve reklam hizmeti almıştır.

Gerçek Kişi Hissedarlar (“Aile Üyeleri”)

31 Aralık 2011 itibarı ile Kiler Aile üyelerine olan 19.200 TL tutarındaki borç, Ümit Kiler ve Nahit Kiler’e sağlanan huzur hakkı dolayısıyla oluşan tahakkuk tutarı olup 2012 yılı Mart’a kadar ödenerek kapatılmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

Şirket’in sermaye yapısı 15. dipnotta açıklanan alınan avansları da içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve 16. dipnotta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl zararlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

b) Finansal risk faktörleri

Şirket’in finansman bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasında ve Şirket’in faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren Grup içi hazırlanan risk raporları vasıtasıyla gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini de içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım faiz oranı riskini kapsar.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2011	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	41.350.397	17.061.099	-	3.137.292	15.209.560
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	41.350.397	17.061.099	-	3.137.292	15.209.560
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri (devamı)

31 Aralık 2010	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	21.268.007	543.609	-	-	9.951.618
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	21.268.007	543.609	-	-	9.951.618
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal risk yönetimi (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle şirkete finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Şirket'in ticari alacaklarının önemli bir kısmının ilişkili taraflardandır. Şirket tek bir tarafa ya da benzer özelliklere sahip bir gruba karşı, ilişkili şirketler dışında önemli bir kredi riskine maruz kalmamaktadır Ek olarak, Şirket ilgili taraflara her ayın başında kira faturaları kesmekte ve tahsilatını yapmaktadır; bu yüzden yıl sonlarında bu operasyonlarından kaynaklanan herhangi bir kira alacağı bulunmamaktadır.

b.2) Likidite riski yönetimi

Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket' in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Likidite riski tablosu

31 Aralık 2011

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal borçlar					
Banka kredileri	173.019.491	182.880.303	78.648.711	82.757.367	21.474.225
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.004	3.140	260	1.280	1.600
Ticari borçlar	3.330.728	3.387.147	795.594	2.591.553	-
Alınan avanslar	4.476.126	4.476.126	4.476.126	-	-
Diğer borçlar	514.541	514.541	239.502	275.039	-
Toplam yükümlülük	<u>181.341.890</u>	<u>191.261.257</u>	<u>84.160.193</u>	<u>85.625.239</u>	<u>21.475.825</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.2) Likitide riski yönetimi (devamı)

Likitide riski tablosu (devamı)

31 Aralık 2010

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>
Türev olmayan finansal borçlar					
Banka kredileri	194.314.857	207.000.263	46.603.920	101.079.145	59.317.198
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.106.678	1.298.318	334.557	960.621	3.140
Ticari borçlar	5.461.494	5.594.499	3.296.285	2.298.214	-
Alınan avanslar	80.034.413	80.034.413	80.034.413	-	-
Diğer borçlar	38.190.200	38.190.200	14.747.540	23.442.660	-
Toplam yükümlülük	<u>319.107.642</u>	<u>332.117.693</u>	<u>145.016.715</u>	<u>127.780.640</u>	<u>59.320.338</u>

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi

Şirket’ in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket’in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarına ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2011			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	44.877.261	23.758.410	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	11.006.408	5.794.057	24.627	628
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	2.977.279	1.576.197	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	58.860.948	31.128.664	24.627	628
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)	58.860.948	31.128.664	24.627	628
10. Ticari Borçlar	454.819	110.733	100.521	-
11. Finansal Yükümlülükler	134.611.152	63.751.510	5.806.909	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	4.477.826	2.370.600	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	139.543.797	66.232.843	5.907.430	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	18.584.502	9.838.796	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	18.584.502	9.838.796	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	158.128.299	76.071.639	5.907.430	-
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)	(99.267.351)	(44.942.975)	(5.882.803)	628
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15- 16a)	(102.244.630)	(46.519.172)	(5.882.803)	628

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal risk yönetimi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2010			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	7.591.195	4.803.387	79.869	628
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	28.558.456	16.029.265	1.843.352	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	36.149.651	20.832.652	1.923.221	628
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)	36.149.651	20.832.652	1.923.221	628
10. Ticari Borçlar	2.180.160	379.291	777.793	-
11. Finansal Yükümlülükler	104.156.147	67.332.658	29.211	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	79.378.424	51.344.388	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	185.714.731	119.056.337	807.004	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	52.939.693	34.205.389	28.384	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	52.939.693	34.205.389	28.384	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	238.654.424	153.261.726	835.388	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık /yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	(202.504.773)	(132.429.074)	1.087.833	628
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(151.684.805)	(97.113.951)	(755.519)	628

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal risk yönetimi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket'in içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

	31 Aralık 2011	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(8.489.279)	8.489.279
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(8.489.279)	8.489.279
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - AVRO net varlık / yükümlülük	(1.437.640)	1.437.640
5 - AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	(1.437.640)	1.437.640
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	183	(183)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	183	(183)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(9.926.736)	9.926.736

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal risk yönetimi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık (devamı)

	31 Aralık 2010	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(20.473.535)	20.473.535
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(20.473.535)	20.473.535
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - AVRO net varlık / yükümlülük	222.908	(222.908)
5 - AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	222.908	(222.908)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	150	(150)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	150	(150)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(20.250.477)	20.250.477

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal risk yönetimi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Şirket'in değişken faiz oranlı finansal borcu olduğundan, faiz riski değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in analiz ve hesaplamalarına göre ABD Doları faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla Şirket'in vergi öncesi net dönem karı/zararında 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 730.741 TL artış/azalış oluşmaktadır. (31 Aralık 2010: 669.012 TL).

Faiz oranı duyarlılığı

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar		
Finansal Yükümlülükler	55.423.965	90.724.225

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2011	Kredi ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinde gösterilen finansal varlıklar	Defter değeri	Gerçeğe uygun değer	Dipnot
Finansal Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	15.213.878	-	-	15.213.878	15.213.878	4
Finansal yatırımlar	-	259.366	-	259.366	259.366	5
Ticari alacaklar	17.061.099	-	-	17.061.099	17.061.099	7
İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar	41.350.397	-	-	41.350.397	41.350.397	7,24
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	173.020.495	173.020.495	173.020.495	6
Ticari Borçlar	-	-	3.173.985	3.173.985	3.173.985	7
İlişkili taraflara ticari ve diğer borçlar	-	-	423.593	423.593	423.593	7,9,24
Diğer Borçlar	-	-	247.691	247.691	247.691	9

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (devamı)

31 Aralık 2010	Kredi ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinde gösterilen finansal varlıklar	Defter değeri	Gerçeğe uygun değer	Dipnot
Finansal Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	9.999.679	-	-	9.999.679	9.999.679	4
Finansal yatırımlar	-	625	-	625	625	5
Ticari alacaklar	543.609	-	-	543.609	543.609	7
İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar	21.268.007	-	-	21.268.007	21.268.007	7,9,24
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	195.421.535	195.421.535	195.421.535	6
Ticari Borçlar	-	-	4.822.513	4.822.513	4.822.513	7
İlişkili taraflara ticari ve diğer borçlar	-	-	24.830.766	24.830.766	24.830.766	7,9,24
Diğer Borçlar	-	-	1.249.748	1.249.748	1.249.748	9

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Seri: VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde değişiklik yapan Seri:VI, No:29 sayılı Tebliğ’in 28.07.2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulanmasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda” yer verilmesine karar verilmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler Seri: VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır

Konsolide olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	15.213.878	9.999.679
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	340.750.647	334.681.013
İştirakler	625	625
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	-	-
Diğer Varlıklar	95.195.002	83.361.781
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	451.160.152	428.043.098
Finansal Borçlar	173.019.491	194.314.857
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Finansal Kiralama Borçları	1.004	1.106.678
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	266.850	24.191.785
Özkaynaklar	266.804.700	108.931.190
Diğer Kaynaklar	11.068.107	99.498.588
Toplam Kaynaklar	451.160.152	428.043.098

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	-	-
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	15.213.878	9.999.679
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	-	-
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	17.049.798	16.790.834
Yabancı İştirakler	-	-
İşletmeci Şirkete İştirak	625	625
Gayrinakdi Krediler	864.996	4.279.996
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mükıyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	-	-

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları

	31 Aralık	31 Aralık	Asgari / Azami Oran
	2011	2010	
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mükoyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsanın İpotek Bedelleri	0%	0%	<10%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	76%	78%	>50%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	3%	0%	<50%
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	0%	0%	<49%
İşletmeci Şirkete İştirak	4%	4%	<20%
Borçlanma Sınırı	0%	0%	<10%
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	65%	206%	<500%
	3%	2%	<10%

28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.