

**KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01. – 30.09.2014
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR)	1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOLARI VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-17
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	18
DİPNOT 4	FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İSLEMLER	19
DİPNOT 5	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	19
DİPNOT 6	İLİŞKİLİ OLMAYAN TARAFLARDAN TİCARİ ALACAKLAR	19
DİPNOT 7	STOKLAR	19
DİPNOT 8	DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR	20
DİPNOT 9	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	21
DİPNOT 10	FİNANSAL BORÇLAR	21-22
DİPNOT 11	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEREN YATIRIMLAR.....	23
DİPNOT 12	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	24-25
DİPNOT 13	MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	26
DİPNOT 14	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	27-30
DİPNOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR	31
DİPNOT 16	ÖZKAYNAKLAR.....	32-34
DİPNOT 17	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	34
DİPNOT 18	PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP.....	34
DİPNOT 19	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	35-38
DİPNOT 20	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	39-42
DİPNOT 21	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	43-44

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 VE 31.12.2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30.09.2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2013
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	5	2.960.311	52.914.117
Finansal yatırımlar		152.061	96.500
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	60.025.415	46.211.305
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		875.199	12.327.746
Stoklar	7	113.128.641	107.039.337
Peşin ödenmiş giderler	9	1.868.180	1.092.600
Diğer dönen varlıklar			
-İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	8	63.633.727	46.106.907
-Diğer dönen varlıklar	8	13.987.742	14.916.853
Toplam dönen varlıklar		256.631.276	280.705.365
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar		625	625
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	1.912.179	10.056.802
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		3.993	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	70.164.116	70.918.232
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	173.181.695	172.542.654
Maddi duran varlıklar	13	406.057	319.923
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13	16.895	4.695
Diğer duran varlıklar			
-İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	8	71.993.268	54.097.356
-Diğer duran varlıklar	8	13.975.517	14.190.158
Toplam duran varlıklar		331.654.345	322.130.445
Toplam varlıklar		588.285.621	602.835.810

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 VE 31.12.2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	<i>Bağımsız denetimden geçmemiş 30.09.2014</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2013</i>
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	10	40.022.033	113.930.044
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	10	94.451.265	34.521.351
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	19	60.911	12.255
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		2.892.908	2.002.465
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15.a	122.925	99.522
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		36.208	37.247
Ertelenmiş gelirler	9	4.339.270	1.575.088
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	11.395	10.672
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		141.936.915	152.188.644
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	10	146.717.464	146.171.551
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15.b	64.303	50.891
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	14.a	3.536.830	3.536.830
Ertelenmiş gelirler	9	3.888.093	4.830.311
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		154.206.690	154.589.583
ÖZKAYNAKLAR			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	16.a	124.000.000	124.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	16.b	126.511.211	126.511.211
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları	16.c.	(30.905)	(42.189)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			
- Finansal varlık değer artışı/azalış fonu	16.d	(106.681)	(162.241)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16.e	9.055.513	8.958.895
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	16.f	36.695.289	47.857.096
Net dönem karı / (zararı)		(3.982.411)	(11.065.189)
Toplam özkaynaklar		292.142.016	296.057.583
Toplam kaynaklar		588.285.621	602.835.810

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-30.09.2014 VE 01.01.-30.09.2013 TARİHLERİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	<i>Bağımsız denetimden geçmemiş</i> 01.01.- 30.09.2014	<i>Bağımsız denetimden geçmemiş</i> 01.07.- 30.09.2014	<i>Bağımsız denetimden geçmemiş</i> 01.01.- 30.09.2013	<i>Bağımsız denetimden geçmemiş</i> 01.07.- 30.09.2013
Sürdürülen faaliyetler					
Hasılat	3	45.259.137	15.618.751	51.654.440	15.919.959
Satışların maliyeti (-)		(12.657.324)	(772.376)	(17.594.709)	(3.559.092)
Brüt kar		32.601.813	14.846.375	34.059.731	12.360.867
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(405.849)	(14.930)	(1.534.589)	(712.440)
Genel yönetim giderleri (-)		(5.965.279)	(1.904.183)	(3.005.333)	(154.539)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		9.040.887	3.635.064	7.386.887	2.381.977
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(3.922.547)	(237.767)	(3.001.605)	(1.360.709)
Esas faaliyet karı		31.349.025	16.324.559	33.905.091	12.515.156
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		109.901	--	--	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/zararlarından paylar	11	(754.116)	(1.847.468)	(4.299.050)	(1.815.599)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		30.704.810	14.477.091	29.606.041	10.699.557
Finansman gelirleri		10.610.824	1.088.048	1.302.074	866.058
Finansman giderleri (-)		(45.298.045)	(26.174.668)	(30.468.523)	(11.580.777)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		(3.982.411)	(10.609.529)	439.592	(15.162)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri (gideri)	17	--	--	--	--
Dönem karı (zararı)		(3.982.411)	(10.609.529)	439.592	(15.162)
Diğer kapsamlı gelir (gider)					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç (kayıpları)		11.284	7.396	--	--
Finansal yatırım değer artışları/(azalışları)		55.560	43.863	--	--
Toplam kapsamlı gelir (gider)		(3.915.567)	(10.558.270)	439.592	(15.162)
Pay başına kazanç (kayıp)	18	(0,03)	(0,09)	0,00	(0,00)

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-30.09.2014 VE 01.01.-30.09.2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
			Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç / kayıpları		Geçmiş yıllar karları / zararları	Net dönem karı / zararı	
01.01.2013 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	--	--	6.789.213	9.504.276	40.495.007	307.299.707
Muhasebe politikalarındaki değişikliklere ilişkin düzeltmeler –TMS 19	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	--	439.592	439.592
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	--	40.495.007	(40.495.007)	--
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklere transfer	--	--	--	--	2.169.683	(2.169.683)	--	--
30.09.2013 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	--	--	8.958.896	47.829.600	439.592	307.739.299
01.01.2014 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(42.189)	(162.241)	8.958.896	47.857.096	(11.065.190)	296.057.583
Toplam kapsamlı gelir	--	--	11.284	55.560	--	--	(3.982.411)	(3.915.567)
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	--	(11.065.190)	11.065.190	--
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklere transfer	--	--	--	--	96.617	(96.617)	--	--
30.09.2014 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(30.905)	(106.681)	9.055.513	36.695.289	(3.982.411)	292.142.016

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 VE 30.09.2013 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	<i>Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.- 30.09.2014</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.- 30.09.2013</i>
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı (zararı)		(3.982.411)	439.592
Dönem net karı (zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12,13	2.037.217	2.196.174
Şüpheli alacak karşılığı ile ilgili düzeltmeler		--	291.537
Finansal borçlardaki gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		10.347.998	16.952.847
Kıdem tazminatı karşılığı		24.696	10.891
Faiz gelirleri		(414.616)	(478.214)
Faiz giderleri		16.527.193	10.968.517
Reeskont gelir / gideri ile ilgili düzeltmeler		1.812.642	(302.193)
Özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilen iştiraklerin (kar)/zarar payları	11	754.116	4.299.050
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler			
Varlık ve yükümlülüklerindeki değişimler öncesi sağlanan nakit akışı		27.106.835	34.378.201
Stoklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(6.089.304)	12.186.435
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(775.580)	(39.528)
Ticari alacaklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		5.779.067	(16.595.726)
Ticari borçlardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		939.099	(12.292.103)
Diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(1.039)	320.551
Diğer dönen ve duran varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		1.143.752	4.290.159
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		36.815	33.440
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		1.821.964	(18.218)
Diğer yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		723	--
Ödenen kıdem tazminatı		--	(4.938)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		29.962.332	22.258.273
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin düzeltmeler	12	(2.733.625)	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(181.286)	(53.594)
Maddi duran varlık satışlarından elde edilen nakit		109.901	--
İlişkili taraflara verilen ticari avanslar		(35.422.732)	(15.671.269)
Alınan faizler		5.214.764	478.214
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(33.012.978)	(15.246.649)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		125.215.052	90.073.244
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(156.322.876)	(106.879.555)
Ödenen faiz		(15.795.336)	(10.687.288)
Finansal faaliyetlerden elde edilen (kullanılan) net nakit		(46.903.160)	(27.493.599)
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış / azalış (A+B+C)		(49.953.806)	(20.481.975)
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		52.914.117	24.194.685
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	5	2.960.311	3.712.710

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

Şirket'in 30.09.2014 tarihi itibarıyla personel sayısı 24 kişidir (31.12.2013: 18).

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

Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı;

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

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 30.09.2014 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 30.10.2014 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

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

Şirket, 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK’nın Seri: II, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

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

Şirket’in ara dönem özet finansal tabloları yıl sonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Grup’un 31 Aralık 2013 tarihli konsolide finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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

2.2. Konsolidasyona ilişkin esaslar:

Müşterek yönetime tabi teşebbüsler, stratejik finansman ve işletme politikası kararlarının Şirket’in ve diğer tarafların oybirliği ile karar gerektiren müşterek kontrole tabi ekonomik faaliyetlerdir. 30.09.2014 tarihi itibarıyla Şirket’in müşterek yönetime tabi teşebbüsünün detayı aşağıdaki gibidir:

Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı		Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
		30.09.2014	31.12.2013		
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	%50	%50	%50	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

2.3. Kullanılan Para Birimi

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

2.4. İşletmenin sürekliliği

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

2.5. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tabloların düzeltilmesi

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

2.6. Netleştirme / Mahsup

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.7. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

- Satılmaya hazır finansal varlıklarda değer düşüklüğü; Şirket satılmaya hazır finansal varlıklar portföyünü muhtemel değer düşüklüğü için gözden geçirmektedir. Değer düşüklüğü bulunup bulunmadığına dair değerlendirme, özellikle aktif bir piyasası bulunmadığından dolayı bağımsız piyasa değerlendirme yöntemleri kullanılmayan satılmaya hazır finansal varlıklarda yönetimin önemli tahminler yapmasını gerektirmektedir. Tahminler, yatırımın finansal gücü ve görünümü, gerçeğe uygun değerinde meydana gelen düşüklüğün ne kadar önemli olduğu ve değerindeki düşüklüğün geçici veya uzun süreli olup olmadığının değerlendirilmesini içerir.
- Stoklar, net 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 satış gerçekleştirilmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 30.09.2014 tarihi itibariyle stokların net gerçekleştirilebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır (dipnot 7).
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibariyle var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibariyle elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.
- Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli gördüğü karşılığı ayırmaktadır (dipnot 14.a).
- Dipnot 2.8'de belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetlerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse değişiklik yapılır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.8. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.9. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

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

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

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

Arsa sahibi ile ilgili işlemler

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

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

Kıralanan 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Stoklar

"Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri", direk maliyetler, projeye konu ile 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 değerin 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.

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 değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Ticari alacaklar / borçlar

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

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

Maddi duran varlıklar

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

	Yıl
Binalar - satış ofisi	4
Diğer binalar	50
Taşıtlar	5
Demirbaşlar	4-15

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Şirket’in sermayedarları tarafından aynı sermaye olarak konulan ve inşaat aşamasında olan gayrimenkul, UFRS 2 “Hisse Bazlı Ödemeler” Standartlarına göre gerçeğe uygun değerine göre değerlendirilmiş ve bunlara karşılık meydana gelen artış özkaynaklara kaydedilmiştir (Dipnot 16.b).

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Yıl

Yazılım ve programlar

3-5

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

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

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

Finansal yatırımlar

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

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

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz 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 kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Banka kredileri

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

Borçlanma maliyetleri

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

Kiralama işlemleri

Finansal kiralama

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Satış ve geri kiralama işlemleri

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

Satış ve geri kiralama işlemi ile geri kiralanılan satış amacıyla elde tutulan daireler “Diğer duran varlıklar” hesabında sınıflandırılmıştır.

Kur değişiminin etkileri

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

Yıl sonu kurlar aşağıdaki gibidir;

	30.09.2014	31.12.2013
ABD\$	2,2789	2,1343
EURO	2,8914	2,9365
GBP	3,6933	3,5114

Pay başına kazanç (kayıp)

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

İlişkili taraflar

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

Devlet teşvik ve yardımları

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihi itibariyle geçerli olan kıdem tazminat tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri

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

Nakit akış raporlaması

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

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30.09.2014 tarihi itibariyle “ Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler: SPK’ nın II.14.1 “ Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28.05.2013 tarihi itibariyle SPK’ nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48-1 sayılı “ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.10. Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki (TFRS) değişiklikler

30.09.2014 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve UFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

- TFRS 9 “Finansal Araçlar- Sınıflandırma ve Açıklama”

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

- UFRS 9 Finansal Araçlar – Riskten Korunma Muhasebesi ve UFRS 9, UFRS 7 ve UMS 39’daki değişiklikler – UFRS 9 (2013)
- UMS 19 Tanımlanmış Fayda Planları : Çalışan Katkıları (Değişiklik)
- UMS 16 ve UMS 38- Kabul edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (UMS 16 ve UMS 38’deki Değişiklikler)
- UFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat
- UFRS’deki iyileştirmeler 2010-2012
- UFRS’deki iyileştirmeler 2011-2013

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

30.09.2014 itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	3.362.955	--	(624.947)	2.738.008	37.080.198
Ankara mağaza	227.529	--	(74.937)	152.592	4.371.351
Sapphire rezidans	18.372.535	(10.348.102)	-	8.024.433	104.085.116
Sapphire AVM ve seyir terası	17.065.618	--	(1.394.698)	15.670.920	122.042.376
Referans Bakırköy hasılat payı	5.186.179	-	-	5.186.179	-
Diğer gelirler (**)	1.044.321	--	(214.640)	829.681	13.975.517
Seferihisar arsası	-	--	-	-	6.180.004
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	--	-	-	5.213.061
Beylikdüzü Yakuplu arsası	-	--	-	-	3.911.464
Zonguldak projesi	-	--	-	-	3.358.141
	45.259.137	(10.348.102)	(2.309.222)	32.601.813	300.217.228

30.09.2013 itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

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

(*) “Yatırım harcamaları” finansal tablolarda “Stoklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller”e sınıflanan rezidans, konut ve alışveriş merkezi inşaatı için yapılan toplam harcamaları ve proje geliştirilmek için alınan arsaların 30 Eylül itibariyle satılmayan kısımlarını içermektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yatırım harcamaları birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilir.

(**)Şirket satış ve geri kiralama sözleşmesi ile 31.07.2013 tarihide 4 adet Sapphire rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı olan gelir ertelenmiş ve finansal kiralama süresi olan 5 yıl boyunca itfa edilecektir. 30.09.2014 itibariyle 1.044.321 TL’lik tutar itfa olmuş ve hasılat hesabında diğer gelirler olarak kaydedilmiştir. Bu rezidanslara ilişkin 50 yıl üzerinden hesaplanan 214.640 TL tutarındaki amortisman gideri de satışların maliyeti hesabına kaydedilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

30 Eylül 2014 itibarıyla, Şirket toplam İstanbul Sapphire projesi konut satışlarından 18.372.535 TL dokuz aylık satış geliri elde etmiş ve bu satışlara ilişkin 10.348.102 TL maliyet tutarını da gelir tablosuna yansıtmıştır.

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30.09.2014	31.12.2013
Nakit	2.879	19.640
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	2.957.432	52.894.477
	2.960.311	52.914.117

DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ OLMAYAN TARAFLARDAN TİCARİ ALACAKLAR

Şirket'in tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanan ticari alacaklarından oluşmaktadır.

DİPNOT 7 – STOKLAR

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Tamamlanan konutlar	104.085.116	99.215.484
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	9.043.525	7.823.853
	113.128.641	107.039.337
Proje bazında stoklar		
Sapphire rezidansları	104.085.116	99.215.484
Beylikdüzü Kavaklı arsa (*)	5.132.061	3.912.389
Beylikdüzü Yakuplu arsa	3.911.464	3.911.464
	113.128.641	107.039.337

(*) İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, Ada Çiftliği Mevkii 184 Ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 4.278,40 m arsanın 19/200 hissesi kdv dahil 731.165 USD karşılığı 1.517.093 TL bedelle 16.05.2014 tarihinde satın alınmış ve tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

30.09.2014 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta bedeli 124.600.000 TL'dir (31.12.2013:124.600.000 TL).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 – DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

	30.09.2014	31.12.2013
Diğer dönen varlıklar		
İlişkili taraflara verilen ticari avanslar(*)	63.633.727	46.106.907
Devreden KDV	13.580.298	14.644.137
Verilen depozito ve teminatlar	301.682	228.176
Peşin ödenen stopaj giderleri	105.762	43.054
Diğer	-	1.486
	77.621.469	61.023.760
Diğer duran varlıklar		
İlişkili taraflara verilen ticari avanslar(*)	71.993.268	54.097.356
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler (**)	14.309.403	14.309.403
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümlerin amortismanı (-)	(333.886)	(119.245)
	85.968.785	68.287.514

(*) 63.633.727 TL ve 36.190.938 TL Şirket'in Bakırköy referans projesi kapsamında imzaladığı "İş geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi ile projenin finansmanı için Grup şirketi olan Biskon Yapı A.Ş.'ye verdiği avans tutarıdır.

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

1.723.264 TL Zonguldak AVM ve Konut İnşaatı Yapım Sözleşmesi ile müteahhit şirket Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hiz. Ltd. Şti.'ne avans ödemesi yapılmıştır.

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

(**) Şirket'in satış ve geri kiralama işlemi ile geri kiralanan bağımsız bölümler diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırılmıştır ve faydalı ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulmuştur.30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla 214.640 TL amortisman ayrılmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30.09.2014	31.12.2013
Peşin ödenmiş giderler		
Tedarikçilere ve arsa sahiplerine verilen avanslar	1.059.921	995.957
Peşin ödenen sigorta giderleri	779.759	58.393
İş avansları	28.500	38.250
	1.868.180	1.092.600
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar(*)	2.967.002	--
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (**)	1.372.268	1.575.088
	4.339.270	1.575.088
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (**)	3.888.093	4.830.311

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

(**)Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 31.07.2013 tarihinde 4 adet Sapphire rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı olan gelir ertelenmiş ve finansal kiralama süresi olan 5 yıl boyunca itfa edilecektir. 30.09.2014 itibarıyla 1.044.321 TL'lik tutar itfa olmuş ve hasılat hesabında diğer gelirler olarak kaydedilmiştir.

DİPNOT 10 – FİNANSAL BORÇLAR

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

	30.09.2014	31.12.2013
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka krediler		
- TL	1.114.462	10.152.257
- ABD\$	38.907.571	103.777.787
	40.022.033	113.930.044
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri		
- TL	20.532.651	--
- ABD\$	70.179.986	30.894.488
Finansal kiralama borçları		
- ABD\$	3.738.628	3.626.863
	94.451.265	34.521.351

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	30.09.2014	31.12.2013
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	11.364.613	--
- ABD\$	126.068.959	135.173.787
Finansal kiralama borçları		
- ABD\$	9.283.892	10.997.764
	146.717.464	146.171.551
Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir;		
Para birimi		
TL banka kredileri	%13,78	%8,13
ABD\$ banka kredileri	%6,30	%4,96
Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:		
0- 12 ay	134.473.298	148.451.395
1-2 yıl	73.404.360	52.492.218
2-3 yıl	13.532.478	35.586.806
3-4 yıl	35.378.059	30.825.626
4-5 yıl	24.402.567	27.266.901
	281.190.762	294.622.946

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket’in 30.09.2014 ve 2013 tarihleri itibariyle özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir;

Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı		Oy kullanımı gücü	Ana faaliyeti
		30.09.2014	31.12.2013		
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	%50	%50	%50	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

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

	01.01-30.09.2014	01.01-30.09.2013
Hasılat	12.291.475	11.771.174
Dönem karı	(1.508.232)	(8.598.100)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımın karından pay	(754.116)	(4.299.050)

30.09.2014 ve 2013 tarihleri itibariyle özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	01.01-30.09.2014	01.01-30.09.2013
Dönem başı iştirak maliyeti	70.918.232	75.150.000
Hisse alım bedeli	--	--
Cari dönem kar (zararından) pay	(754.116)	(4.299.050)
Dönem sonu	70.164.116	70.850.950

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir;

	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Toplam
Maliyet Değeri		
01.01.2014 itibariyle açılış bakiyesi	182.515.326	182.515.326
İlaveler	2.733.623	2.733.623
	185.248.948	185.248.948
Birikmiş Amortismanlar		
01.01.2014 itibariyle açılış bakiyesi	(9.972.672)	(9.972.672)
Dönem gideri	(2.094.581)	(2.094.581)
	(12.067.253)	(12.067.253)
30.09.2014 itibariyle net defter değeri	173.181.695	173.181.695

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

2.094.581 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait amortisman gideri 30 Eylül 2014 tarihinde satışların maliyeti altında giderleştirilmiştir (30 Eylül 2013: 2.066.913 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömrü 50 yıldır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	30.09.2014	31.12.2013
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Sapphire AVM ve seyir terası	122.042.376	121.065.275
Esenyurt lojistik merkezi binası	37.080.198	37.705.145
Ankara mağaza	4.371.351	4.446.289
Referans Güneşli projesi	68.625	-
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar		
Seferihisar arsa	6.180.004	6.180.004
Zonguldak arsa	3.358.141	3.145.941
Beylikdüzü Kavaklı arsa	81.000	-
	173.181.695	172.542.654

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

30.09.2014 ve 31.12.2013 tarihleri itibarıyla Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde faiz veya kur farkı gideri aktifleştirmemiştir.

30.09.2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için toplam sigorta bedeli 201.640.000 TL'dir. (31.12.2013:201.640.000 TL).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 13 – MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
01.01.2014 itibariyle açılış bakiyesi	1.324.572	76.029
Alımlar	165.425	15.862
Çıkışlar	(140.317)	--
30.09.2014 itibariyle kapanış bakiyesi	1.349.680	91.891
Birikmiş amortisman		
01.01.2014 itibariyle açılış bakiyesi	(1.004.649)	(71.334)
Dönem gideri	(79.291)	(3.662)
Çıkışlar	140.317	--
	(943.623)	(74.996)
30.09.2014 itibariyle net defter değeri	406.057	16.895

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

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman gideri 79.291 TL 3.662 TL (30 Eylül 2013: 78.311 ve 3.255TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

14.a Diğer uzun vadeli karşılıklar

	30.09.2014	31.12.2013
Uzun vadeli karşılıklar		
Dava karşılığı (*)	3.536.830	3.536.830
Dava karşılıklarının hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir;		
	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013
Açılış bakiyesi, 01.01	3.536.830	3.000.000
İlaveler	--	--
Kapanış bakiyesi, 30.09	3.536.830	3.000.000

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

14.b Teminat, rehin ve ipotekler

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

	30.09.2014		31.12.2013	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş		564.994.359		471.200.284
-TL	200.085.496	200.085.496	129.445.496	129.445.496
-ABD\$	160.125.000	364.908.863	160.125.000	341.754.788
B. Tam konsolidasyon kapsamında dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı		--		--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı		--		--
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		--		--
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı		--		--
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı		--		--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı		--		--
Toplam		564.994.359		471.200.284

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30.09.2014 tarihi itibarıyla %0'dır (31.12.2013: %0).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14.c Proje bilgileri

Tamamlanan projeler

İstanbul Sapphire:

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

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

Taahhütnamenin süresi seyir terasının açılış tarihinden itibaren beş yıldır. 30 Eylül 2014 itibarı ile gerçekleşen gelir payı bedeli beklenen değer in altında kaldığından taahhüt edilen bedel ile arasındaki fark için 8.279.459 TL (2013: 7.452.065) gelir tahakkuku yapılmıştır.

Beylikdüzü Çınarevler

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

Esenyurt Lojistik Merkezi

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

Ankara Dışkapı Mağaza

Ankara Altındağ Gençlik Kültür Merkezi içerisinde yer almaktadır. Kiler GYO'ya ait 7 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Hipermarket olarak kullanılmaktadır. 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri olup, doluluk oranı %100'dür.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Planlanan Projeler

Beylikdüzü E5:

E-5 kenarında, metro ve metrobüs güzergahında yer alan projede konut ve ticari üniteler yer alacaktır. Arsaya ait plan tadilat çalışmaları devam etmekte olup, projenin yapımına 2015 yılında başlanması planlanmaktadır.

Beylikdüzü Yakuplu Konut Projesi

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

İzmir Seferihisar Turistik Tesisi:

Arsa vasıflı gayrimenkul, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı köyünde yer almakta olup tamamı Şirket'e aittir. Proje 36.000 m² inşaat alanına sahip 400 odalı turistik tesis şeklinde planlanmıştır. Projenin yatırım ve geliştirme çalışmaları devam etmektedir.2014 yılı sonunda proje çalışmalarının başlaması planlanmıştır.

Referans Başakşehir Projesi:

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

Devam eden projeler

Bakırköy Referans Projesi:

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

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

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

30.09.2014 tarihi itibarıyla, Şirket Biskon Yapı'ya 89.402.923 TL tutarında avans vermiş ve Biskon Yapı A.Ş.'den 2.876.000 TL tutarında teminat çeki almıştır. Ayrıca sözleşmenin teminatı kapsamında 26.08.2013 tarihinde Kiler Holding A.Ş.'den 37.564.015TL'ye kadar garanti taahhütnamesi alınmıştır.Kiler Holding A.Ş. "Garanti Taahhütnamesi" kapsamında, proje tamamlandığında Kiler GYO kar payının (Projenin Halk GYO hasılat payı ve tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karının%90'lık kısmı), Biskon tarafından Kiler GYO'ya ödenmesi hususunu garanti etmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Zonguldak Alışveriş Merkezi

69 adet mağaza, 4 anchor, 8 sinema salonu, 1 teknomarket, 1 süpermarket, 13 kafeterya& restoran ile kapalı çocuk eğlence merkezinin bulunduğu projenin 2013 yılında inşasına başlanmıştır ve 2015 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

Referans Güneşli Projesi

"Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İş Sözleşmesi" ile geliştirilen proje alanı İstanbul Bağcılar ilçesi 2339 Ada 13 Parselde yer almaktadır. 9.234 m² arsa üzerinde ticaret katları ve 2 konut bloğu halinde planlanmış olup ruhsat aşamasındadır, Kasım 2014 tarihinde satışa sunulması planlanan projenin 2016 yılında tamamlanması hedeflenmiştir. 26.03.2014 tarihinde proje için ruhsat izin süreci başlatılmış olup, proje inşaat alanı 48.361 m², brüt konut satılabilir alanı 24.167m², Ticari satılabilir alanı ise 6.605 m² olup, toplam 161 adet Konut ve 32 adet ticari üniteden oluşan projede kapalı otopark, yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, fitness, sauna, kreş ve konutlara özel konsept yeşil alan gibi sosyal tesis alanları da yer alacaktır.

İller Bankası Arsası Kartal Projesi

İller bankasının İstanbul-Kartal ilçesi 2505 ada70 parselde bulunan 13.170 m² büyüklüğündeki arsanın gelir paylaşımı ile ihale edilmiş olan projedir. Proje geliştirme çalışmaları devam etmekte olup, fizibilite ve ön proje çalışmalarında yaklaşık 56.349m² konut satılır alana karşılık 382 konut ve 806 m² ticari satılır alana karşılık 6 adet ticari ünite geliştirileceği ve toplam inşaat alanının yaklaşık 80.000m² olacağı öngörülmektedir.

Beylikdüzü Kavaklı Arsası Projesi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerine kayıtlı 344 ada 1 parsel 736,39 m² arsa, Batıbeyler Yapı Sanayi Tic. Ltd. Şti. firmasına %40 hisse ile kat karşılığı olarak verilmiş olup, proje ile ilgili imar planı düzenleme çalışmalarına devam edilmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

15.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30.09.2014	31.12.2013
Personele borçlar	92.655	73.519
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	30.270	26.003
	122.925	99.522

15.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı	64.303	50.891
---------------------------	---------------	---------------

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

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 30.09.2014 tarihi itibarıyla 3.438,22 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2013: 3.254,44 TL/yıl).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30.09.2014 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30.09.2014 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %7,40 enflasyon oranı ve %10 iskonto oranı varsayımına göre, %2,42 (31.12.2013: %2,42) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 – ÖZKAYNAKLAR

16.a Ödenmiş sermaye

Şirketin 30.09.2014 ve 31.12.2013 tarihleri itibariyle sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	% 30.09.2014		Pay tutarı 31.12.2013	
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
Kiler Holding A.Ş.	%65,2	%65,2	80.794.844	80.794.844
Nahit Kiler	%0,1	%0,1	141.721	141.714
Ümit Kiler	%0,1	%0,1	141.714	141.714
Vahit Kiler	%0,1	%0,1	141.714	141.714
Namık Bahri Uğraş	%0,0	%0,0	--	7
Cihat Bilge Denge	%0,0	%0,0	7	7
Halka Açık Kısım	%34,5	%34,5	42.780.000	42.780.000
	100	100	124.000.000	124.000.000

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16.b Paylara ilişkin primler / iskontolar

	30.09.2014	31.12.2013
Hisse senedi ihraç primleri (*)	86.174.476	86.174.476
Sermaye yedekleri (**)	40.336.735	40.336.735
	126.511.211	126.511.211

(*)Şirket’e 20.04.2011 tarihinde halka arz kapsamında nakit girişi olmuştur ve 86.174.476 TL tutarında Hisse Senedi İhraç Primi oluşmuştur.

(**)Kiler AVH 25.12.2007 tarihinde 25.000.000 TL’lik sermaye artışı (i) 442.235 TL nakit ödeme ve (ii) inşaat halinde olan 24.557.765 TL defter değerindeki Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi’ni (“Proje”) aynı sermaye olarak Şirket’e devrederek yapmıştır. Toplam sermaye artışı, Kiler AVH ve diğer sermayedarlar arasında sırasıyla 5.429.885 TL ve 19.127.880 TL olarak bölünüp dağıtılmıştır. UFRS 2 “Hisse Bazlı Ödemeler” standardına göre maddi duran varlıkların aynı sermaye artışında kullanılması durumunda özkaynakta meydana gelen artışı aynı sermayeye konu olan varlığın gerçeğe uygun değeri alınarak ölçülür. 21 Kasım 2007 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu’na kayıtlı ve bağımsız Gayrimenkul Değerleme Şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin raporuna göre Proje’nin gerçeğe uygun değeri 64.894.500 TL (55.000.000 ABD Doları) olarak belirlenmiştir. 40.336.735 TL tutar (gerçeğe uygun değer olan 64.894.500 TL ile yasal defterlere nominal sermaye olarak konulan 24.557.765 TL arasındaki fark) sermaye yedekleri olarak kaydedilmiştir.

16.c Aktüeryal kayıp / kazançlar

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kayıplar	(30.905)	(42.189)
---	-----------------	-----------------

16.d Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç / kayıpları

Finansal yatırım değer azalışları	(106.681)	(162.241)
-----------------------------------	------------------	------------------

16.e Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Yasal yedekler	9.055.513	8.958.895
----------------	------------------	------------------

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16.f Geçmiş yıllar karları / zararları

	30.09.2014	31.12.2013
Olağanüstü yedekler	28.245.038	28.245.038
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	8.450.251	19.612.058
	36.695.289	47.857.096

DİPNOT 17 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

DİPNOT 18 – PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	01.01.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013	01.07.- 30.09.2013
Net dönem karı (zararı)	(3.982.411)	(10.609.529)	439.592	(15.162)
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000
Hisse başına kazanç (kayıp)	(0,032116)	(0,085561)	0,003545	(0,000122)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Kiler Holding A.Ş. Şirket'in ana sermayedarı ve kontrol sahibidir. Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır. Şirket'in hisselerine sahip olan ya da hissedarlarının kontrolü altında olan bütün şirketler ve üst düzey yönetim personeli ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir.

	30.09.2014					
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa Vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar						
Kiler Holding A.Ş. (*)	38.257.322	--	--	--	--	--
Diğer ilişkili şirketler						
KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti.	--	--	--	--	50.488	--
Biskon Yapı A.Ş. (**)	20.466.348	--	63.633.727	36.190.939	--	--
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	30.383	--	--	--	--	--
Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda San. ve Tic. A.Ş.	500.656	--	--	--	--	--
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.(***)	695.152	1.912.179	--	--	--	--
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrm. Yönetimi	75.554	--	--	--	--	--
Nahit Kiler (****)	--	--	--	19.845.000	--	--
Beyazınar Yapı İnşaat Emlak Yön.Hizm.Ltd.Şti.(*****)	--	--	--	1.723.264	--	--
Kiler Gyo A.Ş.-Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi(*****)	--	--	--	14.234.065	--	--
Kiler Lojistik Bina Esenyurt Site Yönetimi	--	--	--	--	10.423	--
	60.025.415	1.912.179	63.633.727	71.993.268	60.911	--

(*) Kiler Holding A.Ş.'den olan ticari alacak, Kiler Holding A.Ş.'nin, 8 Şubat 2011 tarihinde Şirket lehine İstanbul Sapphire Binası'ndaki Seyir Terası'nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin verdiği garanti taahhütnamesine uygun olarak ve ilgili dönemde gerçekleşen gelir payı bedeli beklenen değer altında kalması sebebiyle 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla taahhüt edilen beklenen gelir ile gerçekleşen arasındaki farktan hesaplanan tutardır.

(**) Biskon Yapı A.Ş.'den oluşan ticari alacak İstanbul Safir Projesi'nden 2 Aralık 2011 tarihinde yapılan daire satışına ilişkin 8.998.024 ABD Doları alacağından oluşmaktadır. 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla daire satışına ilişkin 8.998.024 ABD Doları alacak ödeme planına bağlanmış ve Şirket'e yazılı olarak taahhüt edilmiştir. Biskon Yapı A.Ş.'den oluşan verilen ticari avans tutarı Bakırköy Referans Projesi kapsamında Şirket'in Biskon Yapı A.Ş.'ye verdiği toplam 99.824.666TL avansı içermektedir.

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

(****)Şirket'in "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İş Sözleşmesi" ile geliştirilen "Referans Güneşli" projesi kapsamında arsa sahibi Nahit Kiler'e ödediği avans tutarıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

(*****) Zonguldak AVM ve Konut İnşaatı Yapım Sözleşmesi ile müteahhit şirket Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hiz. Ltd. Şti.'ne ödenen avansı içermektedir.
 (*****) İller Bankası A.Ş'nin düzenlediği İstanbul İli, Kartal İlçesi 13.170 m2 büyüklüğündeki parselin "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhalesi" ile ilgili olarak Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi ile İller Bankası A.Ş. arasında "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" sözleşmesi kapsamında ödenen avans tutardır.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	01.01.-30.09.2014						
	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Pazarlama giderleri	Vade farkı gelirleri(****)	Kira gelirleri	Kira giderleri	Diğer gelirler
Ortaklar							
Kiler Holding A.Ş.	--	290.798	--	1.916.115	--	57.600	(*)8.279.459
				--	--		
Diğer ilişkili şirketler							
Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda San. ve Tic. A.Ş.	--	12.675	--	30.203	2.620.355	--	--
Biskon Yapı A.Ş.	(***)1.285.672	232.515	--	2.853.830	--	--	(**)5.186.179
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	--	-	--	--	226.529	--	--
Beyazınar Yapı İnşaat Emlak Yön.Hizm.Ltd.Şti.	212.199	--	--	--	--	--	--
KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti.	--	50.464	--	--	--	--	--
Safir Residences, Avım ve Ana Gayrm.Yönetimi	--	809.467	--	--	--	--	--
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	--	-	--	--	4.333.216	--	--
Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi	--	100.303	--	--	--	--	--
	1.497.871	1.496.222	-	4.800.148	7.181.100	57.600	13.465.638

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

(**) Biskon Yapı A.Ş.'nin Halk GYO ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği % 49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net kârın % 90'ı karşılığında, söz konusu gayrimenkul projesinin inşaat işleri hariç, finansman, konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi kapsamında 30.09.2014 tarihi itibariyle kar payı tutarındadır.

(***)İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, Ada Çiftliği Mevkii 184 Ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 4.278,40 m arsanın 19/200 hissesi KDV hariç 1.285.672 TL bedelle 16.05.2014 tarihinde satın alınmıştır.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	01.01.-30.09.2013						
	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Pazarlama giderleri	Vade farkı gelirleri	Kira gelirleri	Kira giderleri	Diğer gelirler
Ortaklar							
Kiler Holding A.Ş.	--	250.938	--	472.731	--	49.770	7.452.065
Diğer ilişkili şirketler							
Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda San. ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--	2.500.118	--	--
Biskon Yapı A.Ş.	--	12.350	182.923	--	--	--	--
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--	226.788	--	--
KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti.	--	--	15.026	--	--	--	--
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrm.Yönetimi	--	626.884	--	--	--	--	--
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	--	6.658	--	--	3.982.800	--	--
Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi	--	32.453	--	--	--	--	--
	-	929.283	197.949	472.731	6.709.706	49.770	7.452.065
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:							
						01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar						218.726	172.251

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

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

Döviz kuru riski

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

	30.09.2014	31.12.2013
Varlıklar	23.257.502	83.030.672
Yükümlülükler	(251.997.891)	(285.608.271)
Net yabancı para pozisyonu	(228.740.389)	(202.577.599)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30.09.2014	ABD\$	EURO	GBP	TL karşılığı
1. Ticari alacaklar	9.052.469	--	--	20.629.672
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	1.117.982	71	1.568	2.553.766
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	--	--	-
3. Diğer	32.500	--	--	74.064
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	10.202.951	71	1.568	23.257.502
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)	10.202.951	71	1.568	23.257.502
10. Ticari Borçlar	--	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	21.377.671	--	--	48.717.574
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.675.745	--	--	3.818.855
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	--	--	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	23.053.416	--	--	52.536.430
14. Ticari Borçlar	-	--	--	-
15. Finansal Yükümlülükler	87.525.324	--	--	199.461.461
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	--	--	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	--	--	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	87.525.324	--	--	199.461.461
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	110.578.740	--	--	251.997.891
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(100.375.789)	71	1.568	(228.740.389)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(100.375.789)	71	1.568	(228.740.389)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30.09.2014 ve 31.12.2013 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir.

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30.09.2014				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(22.874.639)	22.874.639	(22.874.639)	22.874.639
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(22.874.639)	22.874.639	(22.874.639)	22.874.639
EURO kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EURO net varlık/yükümlülüğü	21	(21)	21	(21)
5- EURO riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EURO net etki (4+5)	21	(21)	21	(21)
GBP kurunun % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	579	(579)	579	(579)
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP net etki (7+8)	579	(579)	579	(579)
Toplam(3+6+9)	(22.874.039)	22.874.039	(22.874.039)	22.874.039

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31.12.2013				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(20.257.936)	20.257.936	(20.257.936)	20.257.936
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(20.257.936)	20.257.936	(20.257.936)	20.257.936
EURO kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EURO net varlık/yükümlülüğü	176	(176)	176	(176)
5- EURO riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EURO net etki (4+5)	176	(176)	176	(176)
Toplam(3+6)	(20.257.760)	20.257.760	(20.257.760)	20.257.760

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2014 (TL)	31.12.2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	3.112.372	53.010.617
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	435.912.848	393.976.412
C	İştirakler	Md.24/(b)	70.164.741	70.918.857
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	--
	Diğer Varlıklar		79.095.660	84.929.924
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	588.285.621	602.835.810
E	Finansal Borçlar	Md.31	268.168.242	279.998.319
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	13.022.520	14.624.627
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	292.142.016	296.057.583
	Diğer Kaynaklar		14.952.843	12.155.281
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	588.285.621	602.835.810
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2014 (TL)	31.12.2013 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.553.766	52.894.477
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	9.043.525	17.149.798
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	625	625
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	10.935.496	295.496
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalarn İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	152.061	96.500

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2014 TARİHİ TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2014	31.12.2013	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	74%	%65	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	12%	%21	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	2%	%3	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	100%	%100	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	%9	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	%0	≤ %10