

**KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Engin Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebecilik
Mali Müşavirlik A.Ş.
Abide-i Hürriyet Caddesi
Bolken Center 211 C Kat 2
34381 Şişli / İstanbul, Turkey

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

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 76 01
www.gtturkey.com

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin meslekî muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi, risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2014 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- 1- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 02.03.2015 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2- TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2014 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3- TTK'nın 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

ENGİN Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.
Member Firm of GRANT THORNTON International



Emre Halit
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 02.03.2015

İÇİNDEKİLER

SAYFA

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
 FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-16
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	17
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	18
DİPNOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	18
DİPNOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	19-20
DİPNOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	21-22
DİPNOT 8 DİĞER BORÇLAR.....	22
DİPNOT 9 STOKLAR.....	22
DİPNOT 10 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	23
DİPNOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	24-25
DİPNOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	26
DİPNOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	27
DİPNOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	28-31
DİPNOT 15 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	32
DİPNOT 16 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33
DİPNOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR.....	34-35
DİPNOT 18 ÖZKAYNAKLAR.....	35-37
DİPNOT 19 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	37
DİPNOT 20 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	37-38
DİPNOT 21 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	39
DİPNOT 22 FİNANSMAN GELİRLERİ	39
DİPNOT 23 FİNANSMAN GİDERLERİ	39
DİPNOT 24 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	40
DİPNOT 25 PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP	40
DİPNOT 26 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	41-46
DİPNOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	46-54
DİPNOT 28 BİLANÇO SONRASI OLAYLAR	54
DİPNOT 29 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	55-56

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 VE 31.12.2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2014</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2013</i>
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	30.348.684	52.914.117
Finansal yatırımlar	5	133.784	96.500
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	26	61.499.845	46.211.305
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	639.013	12.327.746
Stoklar	9	110.434.044	107.039.337
Peşin ödenmiş giderler	15	39.173.447	1.092.600
Diğer dönen varlıklar			
-İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	26	65.595.061	46.106.907
-Diğer dönen varlıklar	16	13.254.987	14.916.853
Toplam dönen varlıklar		321.078.865	280.705.365
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	5	625	625
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	26	1.565.522	10.056.802
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	10	69.481.093	70.918.232
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	176.578.252	172.542.654
Maddi duran varlıklar	12	374.878	319.923
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13	25.527	4.695
Diğer duran varlıklar			
-İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	16	--	54.097.356
-Diğer duran varlıklar	16	13.903.970	14.190.158
Toplam duran varlıklar		261.929.867	322.130.445
Toplam varlıklar		583.008.732	602.835.810

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 VE 31.12.2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2014</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2013</i>
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	6	42.562.312	113.930.044
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	86.759.701	34.521.351
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	26	680.933	12.255
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	2.266.323	2.002.465
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17.a	124.532	99.522
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	283.083	37.247
Ertelemiş gelirler	15	4.579.910	1.575.088
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		24.346	10.672
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		137.281.140	152.188.644
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	6	142.529.439	146.171.551
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17.b	86.103	50.891
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	14.a	3.536.830	3.536.830
Ertelemiş gelirler	15	3.545.026	4.830.311
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		149.697.398	154.589.583
ÖZKAYNAKLAR			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	18.a	124.000.000	124.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	18.b	126.511.211	126.511.211
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Aktüeryal kayıp	18.c.	(49.149)	(42.189)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			
- Finansal varlık değer artış/azalış fonu	18.d	(124.957)	(162.241)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18.e	9.055.513	8.958.895
Geçmiş yıllar karları	18.f	36.695.289	47.857.096
Net dönem zararı		(57.713)	(11.065.189)
Toplam özkaynaklar		296.030.194	296.057.583
Toplam kaynaklar		583.008.732	602.835.810

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 VE 31.12.2013 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2014	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2013
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat	19	65.751.867	64.624.773
Satışların maliyeti (-)	19	(16.124.298)	(24.207.440)
Brüt kar		49.627.569	40.417.333
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(882.846)	(1.351.422)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(8.398.641)	(5.785.942)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	7.399.608	11.027.977
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(5.420.326)	(3.202.997)
Esas faaliyet karı		42.325.364	41.104.949
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		137.401	23.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımın zararlarından paylar	10	(1.437.139)	(4.231.768)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		41.025.626	36.896.181
Finansman gelirleri	22	11.534.570	5.872.366
Finansman giderleri (-)	23	(52.617.909)	(53.833.736)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(57.713)	(11.065.189)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri	24	--	--
Dönem zararı		(57.713)	(11.065.189)
Diğer kapsamlı gider			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	17.b	(6.960)	(14.694)
Finansal yatırım değer artışları (azalışları)	5	37.284	(162.241)
Toplam kapsamlı gider		(27.389)	(11.242.124)
Pay başına kayıp		(0,00047)	(0,08924)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 VE 31.12.2013 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(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 öz kaynaklar
			Aktüeryal kayıp	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç / kayıpları		Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı / zararı	
01.01.2013 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(27.495)	--	6.789.213	9.506.614	40.520.164	307.299.707
Toplam kapsamlı gider	--	--	(14.694)	(162.241)	--	--	(11.065.189)	(11.242.124)
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	--	40.520.164	(40.520.164)	--
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklere transfer	--	--	--	--	2.169.682	(2.169.682)	--	--
31.12.2013 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(42.189)	(162.241)	8.958.895	47.857.096	(11.065.189)	296.057.583
Toplam kapsamlı gider	--	--	(6.960)	37.284	--	--	(57.713)	(27.389)
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	--	(11.065.189)	11.065.189	--
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklere transfer	--	--	--	--	96.618	(96.618)	--	--
31.12.2014 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(49.149)	(124.957)	9.055.513	36.695.289	(57.713)	296.030.194

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 VE 31.12.2013 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2014	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2013
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem zararı		(57.713)	(11.065.189)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		3.200.668	2.984.465
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler			
- Şüpheli alacak karşılığı	20	74.154	734.519
- Dava karşılıkları	20	--	536.830
- Kıdem tazminatı karşılığı	17.b	23.926	24.519
Vade farkı gelirleri	21	(2.821.008)	(1.989.423)
Faiz gelirleri	22	(575.431)	(239.187)
Faiz giderleri	23	21.449.334	15.517.062
Reeskont gelir / gideri ile ilgili düzeltmeler		21.255	(643.351)
Özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilen iştiraklerin zarar payları	10	1.437.139	4.231.768
Finansal borçlardaki gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		7.848.828	35.462.780
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(137.401)	(23.000)
Varlık ve yükümlülüklerindeki değişimler öncesi sağlanan nakit akışı		30.463.751	45.531.793
Stoklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(3.394.707)	12.930.112
Ticari alacaklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		6.796.881	(24.507.067)
Diğer dönen ve duran varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		1.961.728	--
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(343.580)	(813.176)
Ticari borçlardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		1.752.727	(11.280.835)
Diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		245.836	(211.890)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		25.010	17.311
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		1.719.537	6.384.181
Ödenen kıdem tazminatı	17.b	--	(4.938)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		39.227.183	28.045.491
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	11	(6.831.010)	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12; 13	(194.855)	(53.593)
İlişkili taraflara verilen (-) / alınan nakit avanslar, net		(3.128.065)	(63.722.639)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		137.401	23.000
Alınan faizler		575.431	239.187
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(9.441.098)	(63.514.045)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		98.258.006	227.377.446
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(129.160.190)	(149.846.251)
Ödenen faiz		(21.449.334)	(13.343.209)
Finansal faaliyetlerden elde edilen (kullanılan) net nakit		(52.351.518)	64.187.986
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış / azalış (A+B+C)		(22.565.433)	28.719.432
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		52.914.117	24.194.685
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	4	30.348.684	52.914.117

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
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. 01.09.2005 tarihinde Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. adıyla Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in statüsü Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına ("GYO") dönüşüncüye kadar başlıca faaliyet konusu yurtiçi ve yurtdışı konut, site, iş merkezi ve benzeri tesisler yapımı ve tadilat işlerinin Türkiye ve diğer ülkelerde yapılmasıdır. Şirket, GYO statüsünü elde ettikten sonra, inşaat hizmetleri ile ilgili faaliyetlerini GYO'ların bu faaliyetlerde bulunamamasından dolayı 2008 yılında durdurmuştur.

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

Şirket, GYO dönüşümüne izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuş ve bu başvuru Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 08.02.2008 tarihinde uygun bulunmuştur. Şirket'in SPK tarafından GYO'ya dönüşümü ile ilgili onaylanan esas sözleşme değişiklikleri, 13.03.2008 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesinde (No:7019) yayımlanmış ve ünvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir.

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

Halka arz kapsamında Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 70.000.000 TL'den 87.500.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 17.500.000 TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 12.687.500 TL olmak üzere toplam 30.187.500 TL nominal değerli payların halka arzına ait izahname 05.04.2011 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca tescil edilmiş olup, 11 Nisan 2011 tarih ve 7791 sayılı Ticaret Sicil gazetesinde yayımlanmıştır. Halka arz edilen hisse senetleri 20.04.2011 tarihinden itibaren BIST'de işlem görmektedir.

Şirket'in 87.500.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamını 03.05.2012 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile 2011 yılı dönem karından karşılanmak suretiyle 36.500.000 TL'lik artırımla 124.000.000 TL'ye çıkartılmıştır.

Şirket'in 31.12.2014 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.

01 Ocak–31 Aralık 2014 hesap dönemine ait finansal tablolar, 02.03.2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır.

Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı;

Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. (Şeker Gayrimenkul) 28.05.1999 tarihinde Pazar Çay Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adıyla gıda üretimi amacıyla İstanbul'da kurulmuştur. Şeker Gayrimenkul'ün ticari ünvanı sırasıyla, 30.10.2003 tarihinde Pazar Taşımacılık ve Depolama Hizmetleri Limited Şirketi ve 13 Temmuz 2005 tarihinde Şeker Gıda Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi olarak değiştirilmiştir. 28.09.2008 tarihinde Şeker Gayrimenkul ana sözleşme değişikliğine gitmiştir. Şeker Gayrimenkul 28.12.2012 tarihinde nevi değişikliğine gitmiş ve faaliyet konusunu konut projeleri ve AVM ile her türlü gayrimenkul projelerini geliştirmek olarak değiştirmiştir. Şeker Gayrimenkul aktifinde 10.08.2012 tarihinde hizmete açılan SERA AVM'yi barındırmaktadır. Şirket 31.12.2012 tarihinde Şeker Gayrimenkul'ün %50 hissesini 75.150.000 TL bedelle ana ortağı Kiler Holding A.Ş.'den satın almıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

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

2.2. Konsolidasyona ilişkin esaslar:

Müşterek yönetime tabi teşebbüsler, stratejik finansman ve işletme politikası kararlarının Şirket’in ve diğer tarafların oybirliği ile karar gerektiren müşterek kontrole tabi ekonomik faaliyetlerdir. 31.12.2014 tarihi itibarıyla Şirket’in müşterek yönetime tabi teşebbüsünün detayı aşağıdaki gibidir:

Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı		Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
		31.12.2014	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.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

2.3. Kullanılan Para Birimi

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

2.4. İşletmenin sürekliliği

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

2.5. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait gelir tablosunu 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait gelir tablosu ile 1 Ocak - 31 Aralık 2014 hesap dönemine ait nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablolarını ise 1 Ocak - 31 Aralık 2013 hesap dönemine ait ilgili dönem finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.6. Netleştirme / Mahsup

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

2.7. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

- Satılmaya hazır finansal varlıklarda değer düşüklüğü; Şirket satılmaya hazır finansal varlıklar portföyünü muhtemel değer düşüklüğü için gözden geçirmektedir. Değer düşüklüğü bulunup bulunmadığına dair değerlendirme, özellikle aktif bir piyasası bulunmadığından dolayı bağımsız piyasa değerlendirme yöntemleri 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- 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. 31.12.2014 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleştirilebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır (dipnot 9).
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla şüpheli alacak karşılıkları dipnot 7'de açıklanmıştır.
- Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli gördüğü karşılığı ayırmaktadır (dipnot 14.a).
- Dipnot 2.8'de belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetlerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse değişiklik yapılır.

2.8. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.9. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

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

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

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

Arsa sahibi ile ilgili işlemler

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

KKİ sözleşmelerinde Şirket'e transfer olan arsa payının değeri, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değer olarak hesaplanır ve Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve arsa sahibinin teslim

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

tutanağını onaylaması ardından bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların arsa sahibine geçtiğinde, hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

Kiralanılan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Stoklar

"Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri", direk maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, ham maddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

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

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

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

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

Ticari alacaklar / borçlar

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Yıl

Yazılım ve programlar

3-5

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak 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 yapılabilirdiği 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.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülmür. 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 Şirket'e geçtiği sabit kıymetleri, bilançoda kira başlangıç tarihindeki makul değeri ya da, daha düşüğe minimum kira ödemelerinin bilanço tarihindeki bugünkü değeri üzerinden yansıtmaktadır. Finansal kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülük, kalan bakiye üzerinde sabit bir faiz oranı sağlamak için, ödenecek faiz ve anapara borcu olarak ayrılmıştır. Finansal kiralama işlemine konu olan sabit kıymetin ilk edinilme aşamasında katlanılan masraflar maliyete dahil edilir. Finansal kiralama yolu ile elde edilen sabit kıymetler tahmin edilen ekonomik ömürleri üzerinden ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonra amortismanına tabi tutulur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Satış ve geri kiralama işlemleri

Bir satış ve geri kiralama işlemi, bir varlığın satışını ve yine aynı varlığın geri kiralınmasını içerir. Kira ödemeleri ve satış fiyatı, bunlar bir bütün olarak müzakere edildiğinden, genellikle birbirlerine 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, kiralanan varlık işlemin teminatı olmak üzere, kiraya verenin kiracıya finansman sağladığı bir araçtır. Bu nedenle, ilgili varlığın defter değerini aşan satış gelirlerinin gelir olarak görülmesi doğru değildir. Bu türden fazla tutarlar ertelenir ve kiralama süresi boyunca itfa edilir.

Satış ve geri kiralama işlemi ile geri kiralanan satış amacıyla elde tutulan daireler "Diğer duran varlıklar" hesabında sınıflandırılmıştır.

Kur değişiminin etkileri

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

Yıl sonu kurlar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2014	31.12.2013
ABD\$	2,3189	2,1343
EURO	2,8207	2,9365
GBP	3,5961	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.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Nakit akış raporlaması

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

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31.12.2014 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.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 01 Ocak 2014 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

- TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum – Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)
- TFRYK Yorum 21 Zorunlu Vergiler
- TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü – Finansal olmayan varlıklar için geri kazanılabilir değer açıklamaları (Değişiklik)
- TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme – Türev ürünlerin devri ve riskten korunma muhasebesinin devamlılığı (Değişiklik)
- Yatırım İşletmeleri (TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 27 ilişkin değişiklikler)

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

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

31.12.2014 itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları(**)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	4.501.523	--	(833.263)	3.668.260	36.871.882
Ankara mağaza	298.780	--	(99.917)	198.863	4.346.372
Sapphire rezidans	23.600.830	(13.042.698)	--	10.558.132	92.394.866
Sapphire AVM ve seyir terası	22.345.617	--	(1.862.232)	20.483.385	121.574.841
Diğer gelirler (*)	1.387.388	--	(286.188)	1.101.200	13.903.970
Referans Bakırköy hasılat payı	13.617.729	--	--	13.617.729	--
Seferihisar arsası	--	--	--	--	6.180.004
Beylikdüzü Kavaklı arsası	--	--	--	--	5.132.061
Beylikdüzü Yakuplu arsası	--	--	--	--	3.911.464
Zonguldak projesi	--	--	--	--	6.429.850
	65.751.867	(13.042.698)	(3.081.600)	49.627.569	290.745.310

31.12.2013 itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

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

(*)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. 31.12.2014 itibariyle 1.387.388 TL’lik tutar itfa olmuş ve hasılat hesabında diğer gelirler olarak kaydedilmiştir. Bu rezidanslara ilişkin 50 yıl üzerinden hesaplanan 286.188 TL tutarındaki amortisman gideride satışların maliyeti hesabına kaydedilmiştir.

(**) “Yatırım harcamaları” finansal tablolarda “Stoklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller”e sınıflanan rezidans, konut ve alışveriş merkezi inşaatı için yapılan toplam harcamaları ve proje geliştirilmek için alınan arsaların 31 Aralık itibariyle satılmayan kısımlarını içermektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yatırım harcamaları birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2014	31.12.2013
Nakit	45.548	19.640
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	30.289.135	52.894.477
Diğer hazır değerler	14.001	--
	30.348.684	52.914.117

DİPNOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli satılmaya hazır finansal varlıklar

Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	258.741	96.500
Satılmaya hazır finansal yatırımlarda değer düşüklüğü (-)	(124.957)	--
	133.784	96.500

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Açılış bakiyesi, 01.01	96.500	258.741
Gerçeğe uygun değer değişimi	37.284	(162.241)
Kapanış bakiyesi, 31.13	133.784	96.500

Şirket, 20.10.2011 tarihinde Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin her biri 3,54 TL nominal değerinde 73.106 adet hisse senedini satın almıştır. 31.12.2014 tarihi itibarıyla Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin hisse senedi piyasa değeri 1,83 TL'dir. 31.12.2014 yılında oluşan 37.284 TL'lik değer artışı diğer kapsamlı gelir olarak kaydedilmiştir.

	Pay Oranı %		Tutar	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Uzun vadeli satılmaya hazır finansal varlıklar				
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2,50%	2,50%	625	625

Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Safir A.Ş.") 14.05.2010 tarihinde kurulmuştur. Nominal değeri 1 TL olan 100.000 adet hissesi bulunmaktadır. Safir A.Ş.'nin ana faaliyet konusu, Sapphire Çarşı Alışveriş Merkezi'nin işletmesini yapmak ve yönetmektir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 – FİNANSAL BORÇLAR

	31.12.2014	31.12.2013
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	--	10.152.257
- ABD\$	42.562.312	103.777.787
	42.562.312	113.930.044
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri		
- TL	9.558.895	--
- ABD\$	73.426.837	30.894.488
Finansal kiralama borçları		
- ABD\$	3.773.969	3.626.863
	86.759.701	34.521.351
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	22.351.963	--
- ABD\$	111.563.345	135.173.787
Finansal kiralama borçları		
- ABD\$	8.614.131	10.997.764
	142.529.439	146.171.551
Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir;		
Para birimi		
TL banka kredileri	%14,05	%8,13
ABD\$ banka kredileri	%6,33	%4,96
Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:		
0- 12 ay	129.322.013	148.451.395
1-2 yıl	64.143.817	52.492.218
2-3 yıl	44.508.325	35.586.806
3-4 yıl	33.381.014	30.825.626
4-5 yıl	496.283	27.266.901
	271.851.452	294.622.946

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2014 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 2.872.625 ABD\$ tutarındaki krediler, Şirket'in İzmir Seferihisar bölgesindeki arazisi üzerinde 33.300.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ve Ankara Altındağ'da bulunan hipermarket ve depo üzerinde 17.200.000 TL tutarındaki ipotek ile güvence altına alınmıştır. İzmir Seferihisar arsası ve Ankara Altındağ'da bulunan mağaza "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31.12.2014 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 31.000.000 TL ve 11.674.352 ABD\$ tutarındaki krediler, Şirket'in Esenyurt lojistik binası 16 nolu bağımsız bölüm üzerinde 17.625.000 ABD\$ tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. Esenyurt lojistik binası "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31.12.2014 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 12.669.231 ABD\$ tutarındaki kredi, Şirket'in Beylikdüzü Yakuplu bölgesindeki arazisi üzerinde 22.500.000 ABD\$ tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. Beylikdüzü Yakuplu arsası "Stoklar" altında kayıtlara alınmıştır.

31.12.2014 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 18.848.177 ABD\$ olan krediler, Şirket'in İstanbul Sapphire AVM alanı üzerinde tesis edilmiş olan 30.000.000 TL tutarındaki birinci dereceden ve 60.000.000 TL ikinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire AVM alanı "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31.12.2014 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 51.041.882 ABD\$ olan kredi, Şirket'in İstanbul Sapphire Rezidans alanı üzerinde tesis edilmiş olan 120.000.000 ABD\$ tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire Rezidans alanı "Stoklar" altında kayıtlara alınmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31.12.2014 ve 2013 tarihleri itibariyle Şirket'in ticari alacakları aşağıda verilmiştir:

	31.12.2014	31.12.2013
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Cari hesap alacakları		
- Üçüncü şahıslar	1.427.852	2.500.425
- İlişkili taraflar (dipnot 26)	63.258.812	47.970.272
Alacak senetleri		
- Üçüncü şahıslar	19.834	10.561.840
	64.706.498	61.032.537
Şüpheli alacak karşılığı(-)		
- Üçüncü şahıslar	(808.673)	(734.519)
- İlişkili taraflar (dipnot 26) (*)	(1.758.967)	(1.758.967)
	62.138.858	58.539.051

(*)Safir Çarşı ile Şirket arasında 21.07.2010 tarihinde yapılan işletme sözleşmesine göre Şirket Safir Çarşı'ya Safir AVM'yi işletme ve kiralama yetkisini devretmiştir. Bu kapsamda Safir Çarşı Safir AVM'den tahsil ettiği kira bedelleri üzerinden yapılması gereken kesintileri yapıp, %1 komisyon ücretini tahsil edip, kalan tutarı maliklere (Şirket %70, Güney Turizm %30) öder. 31.12.2012 itibariyle Safir Çarşı tahsilatı şüpheli olan ve hukuki süreci başlatılan alacaklar için karşılık ayırmıştır. Şirket de 31.12.2013 itibariyle söz konusu karşılığın kendi payına düşen 1.758.967 TL tutarı için Safir Çarşı'dan alacağına karşılık ayırmıştır.

Uzun vadeli ticari alacaklar

Cari hesap alacakları		
- İlişkili taraflar (dipnot 26)	1.565.522	10.056.802
	1.565.522	10.056.802

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Açılış bakiyesi, 01.01	2.493.486	1.758.967
İlaveler (dipnot 20)	74.154	734.519
Kapanış bakiyesi, 31.12	2.567.640	2.493.486

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçları aşağıda verilmiştir:

	31.12.2014	31.12.2013
Kısa vadeli ticari borçlar		
Cari hesap borçları		
- Üçüncü şahıslar	495.066	444.039
- İlişkili taraflar (dipnot 26)	680.933	12.255
Borç senetleri		
- Üçüncü şahıslar	1.771.257	1.558.426
	2.947.256	2.014.720

DİPNOT 8 – DİĞER BORÇLAR

Ödenecek vergi ve fonlar	283.083	37.247
--------------------------	----------------	---------------

DİPNOT 9 – STOKLAR

	31.12.2014	31.12.2013
Tamamlanan konutlar	101.390.518	99.215.484
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	9.043.526	7.823.853
	110.434.044	107.039.337

Stokların detayı aşağıdaki gibidir;

Sapphire rezidansları	101.390.519	99.215.484
Beylikdüzü Kavaklı arsa	5.132.061	3.912.389
Beylikdüzü Yakuplu arsa	3.911.464	3.911.464
	110.434.044	107.039.337

31.12.2014 ve 31.12.2013 tarihleri itibarıyla Şirket stoklar üzerinde faiz veya kur farkı gideri aktifleştirmemiştir.

31.12.2014 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.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket'in 31.12.2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir;

Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı		Oy kullanımı gücü	Ana faaliyeti
		31.12.2014	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 itibarıyla finansal tablo özet bilgileri aşağıdaki gibidir;

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Hasılat	16.931.803	15.957.758
Dönem zararı	(2.874.278)	(8.463.535)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımın zararından pay	(1.437.139)	(4.231.768)

31.12.2014 ve 31.12.2013 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Dönem başı iştirak maliyeti	70.918.232	75.150.000
Cari dönem zararından pay	(1.437.139)	(4.231.768)
Dönem sonu	69.481.093	70.918.232

31.12.2014 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.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir;

	Arsalar	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Toplam
Maliyet Değeri			
01.01.2014 itibariyle açılış bakiyesi	44.721.226	137.794.293	182.515.519
Alımlar	--	6.831.010	6.831.010
	44.721.226	144.625.303	189.346.529
Birikmiş Amortismanlar			
01.01.2014 itibariyle açılış bakiyesi	--	(9.972.865)	(9.972.865)
Dönem gideri	--	(2.795.412)	(2.795.412)
	--	(12.768.277)	(12.768.277)
31.12.2014 itibariyle net defter değeri	44.721.226	131.857.026	176.578.252

	Arsalar	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Toplam
Maliyet Değeri			
01.01.2013 itibariyle açılış bakiyesi	44.721.226	137.794.293	182.515.519
Alımlar	--	--	--
	44.721.226	137.794.293	182.515.519
Birikmiş Amortismanlar			
01.01.2013 itibariyle açılış bakiyesi	--	(7.216.983)	(7.216.983)
Dönem gideri	--	(2.755.882)	(2.755.882)
	--	(9.972.865)	(9.972.865)
31.12.2013 itibariyle net defter değeri	44.721.226	127.821.428	172.542.654

Şirket, 2014 yılında 27.145.920 TL (2013: 26.110.347 TL) tutarındaki kira gelirini, tamamı faaliyet kiralama ları altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (Dipnot 19).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	31.12.2014	31.12.2013
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Sapphire AVM ve seyir terası	121.574.841	121.065.275
Esenyurt lojistik merkezi binası	36.871.882	37.705.145
Ankara mağaza	4.346.372	4.446.289
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri		
Referans Güneşli	1.108.949	--
Zonguldak AVM Projesi	6.415.204	3.145.941
Beylikdüzü Kavaklı Projesi	81.000	--
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar		
Seferihisar arsa	6.180.004	6.180.004
	176.578.252	172.542.654

31.12.2014 tarihi itibarıyla 2.795.412 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait amortismanı satışların maliyeti altında giderleştirilmiştir (2013: 2.755.882TL). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömrü 50 yıldır.

Şirket'in 31.12.2014 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 599.952.000 TL' dir (2013: 502.448.000 TL). Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31.12.2014 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerlendirme şirketi olan EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir (2013: TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.). Bu değerlendirme şirketi, SPK' nın belirlediği akredite bağımsız değerlendirme kuruluşudur ve uygun nitelikte ve benzer bölgelerin değerlemesinde yeterli tecrübeye sahiptir. Sermaye Piyasası Kurulu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak yapılan değerlendirme, emsal karşılaştırma, maliyet yaklaşımı ve indirgenmiş nakit akım (gelir indirgeme yaklaşımı) yöntemlerine göre belirlenmiştir.

31.12.2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde faiz veya kur farkı gideri aktifleştirmemiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri				
01.01.2014 itibariyle açılış bakiyesi	430.513	367.456	526.603	1.324.572
Alımlar	--	158.205	9.018	167.223
Çıkışlar	--	(166.911)	--	(166.911)
	430.513	358.750	535.621	1.324.884
Birikmiş amortisman				
01.01.2014 itibariyle açılış bakiyesi	(430.513)	(257.542)	(316.594)	(1.004.649)
Dönem gideri	--	(53.293)	(58.975)	(112.268)
Çıkışlar	--	166.911	--	166.911
	(430.513)	(143.924)	(375.569)	(950.006)
31.12.2014 itibariyle net defter değeri	--	214.826	160.052	374.878

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

31.12.2014 tarihi itibariyle 112.268 TL (2013: 104.998) tutarındaki taşıtlar ve demirbaşların amortisman gideri “Genel Yönetim Giderleri”ne eklenmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Yazılım programları ve WEB sitesi maliyetleri
Maliyet değeri	
01.01.2014 itibariyle açılış bakiyesi	76.029
Alımlar	27.632
	103.661
Birikmiş itfa payı	
01.01.2014 itibariyle açılış bakiyesi	(71.334)
Dönem gideri	(6.800)
	(78.134)
31.12.2014 itibariyle net defter değeri	25.527
	Yazılım programları ve WEB sitesi maliyetleri
Maliyet değeri	
01.01.2013 itibariyle açılış bakiyesi	76.029
Alımlar	--
	76.029
Birikmiş itfa payı	
01.01.2013 itibariyle açılış bakiyesi	(66.994)
Dönem gideri	(4.340)
	(71.334)
31.12.2013 itibariyle net defter değeri	4.695

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

14.a Diğer uzun vadeli karşılıklar

	31.12.2014	31.12.2013
Uzun vadeli karşılıklar		
Dava karşılığı	3.536.830	3.536.830

Dava karşılıklarının hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Açılış bakiyesi, 01.01	3.536.830	3.000.000
İlaveler (dipnot 20)	--	536.830
Kapanış bakiyesi, 31.12	3.536.830	3.536.830

31.12.2014 tarihi itibarıyla, Şirketin lehine devam eden 2 adet 6.027.802 TL tutarında dava ve icra takibi, Şirket'in aleyhine devam eden 13 adet 4.724.361 TL tutarında dava ve icra takibi bulunmaktadır. Şirket, aleyhine açılan davaların 3.536.830 TL'sine karşılık ayırmıştır.

14.b Teminat, rehin ve ipotekler

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

	31.12.2014		31.12.2013	
	Döviz Tutarı	TL Eşdeğeri	Döviz Tutarı	TL Eşdeğeri
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş -TL	160.500.000	531.813.863 160.500.000	129.445.496	471.200.284 129.445.496
-ABD\$	160.125.000	371.313.863	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	--	531.813.863	--	471.200.284

31.12.2014 tarihi itibarıyla verilen teminat mektuplarının tutarı 10.467.396 TL'dir (31.12.2013: 295.496 TL).

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31.12.2014 tarihi itibarıyla %0'dır (31.12.2013: %0).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14.c Proje bilgileri

Tamamlanan projeler

İstanbul Sapphire:

Şirket İstanbul Sapphire projesini 28.01.2011 tarihinde tamamlamış ve rezidans teslimlerine başlamıştır. 31.12.2014 itibariyle, Şirket İstanbul Sapphire projesi konut satışlarından toplam 23.600.830 TL satış geliri elde etmiş ve bu satışlara ilişkin 13.042.697 maliyet tutarını da gelir tablosuna yansıtmıştır. 31.12.2011 tarihi itibariyle toprak sahibi ile imzalanan Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi çerçevesinde inşaa edilen konutun %30'unu toprak sahibine teslim etmiş ve ilgili bölümlere düşen %70'lik arsa payını almıştır.

Kiler Holding A.Ş. 08.02.2011 tarihinde Şirket lehine İstanbul Sapphire Binası'ndaki Seyir Terası'nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin 8.400.000 ABD Doları tutarında garanti taahhütnamesinde bulunmuş ve bu taahhütname değerlendirme raporlarında Seyir Terası'nın gerçeğe uygun değeri bulunurken dayanak teşkil etmiştir. Bu taahhütnamenin bazı maddeleri ise daha sonra 18.03.2011 tarihinde imzalanan tadilname ile tadil edilmiştir. Bu taahhütnamenin onaylanmasına dair Kiler Holding A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından 18.03.2011 tarihinde karar alınmıştır. Bu taahhütnameye göre, seyir terasından mücbir sebepler hariç olmak üzere, taahhütname süresi içerisinde herhangi bir yılda söz konusu beklenen gelirin elde edilememesi durumunda Kiler Holding A.Ş. beklenen gelir ile ilgili yıl için Şirket payına düşen gelir arasındaki tutarı Şirket'e ödeyecektir.

Taahhütnamenin süresi seyir terasının açılış tarihinden itibaren beş yıldır. 31.12. 2014 itibari ile gerçekleşen gelir payı bedeli beklenen değer in altında kaldığından taahhüt edilen bedel ile arasındaki dokuz aylık dönem farkı için 13.118.672 TL (2013: 11.957.701) gelir tahakkuku yapılmıştır.

Beylikdüzü Çmarevler

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 %77'dir. Ofis binasının tamamı ve Lojistik binanın 1 katı 2009 yılında satılmıştır.

Ankara Dışkapı Mağaza

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Planlanan Projeler

Beylikdüzü E5:

Şirket, 2.093 m² yüzölçümüne sahip 183 ada 1 parsel arsanın 138/200 hissesine, 4.278,40 m² yüzölçümüne sahip 184 ada 1 parsel arsanın 119/200 hissesine sahiptir. E-5 kenarında, metro ve metrobüs güzergahında yer alan proje de konut ve ticari üniteler yer alacaktır. Proje 31.12.2014 tarihi itibarıyla başlamamıştır.

Beylikdüzü Yakuplu Konut Projesi

Proje, Beylikdüzü'nde yer almaktadır. D-100 Karayoluna, Tem bağlantı yoluna ve Ambarlı Limanına yakın bir bölgede konumlanmıştır. İmar planı çalışmaları devam eden projenin mimari projeleri geliştirilmektedir. Proje 31.12.2014 tarihi itibarıyla başlamamıştır.

İzmir Seferihisar Turistik Tesisi:

Arsa vasıflı gayrimenkul, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı köyünde yer almakta olup tamamı Şirket'e aittir. Proje 36.000 m² inşaat alanına sahip 400 odalı turistik tesis şeklinde planlanmaktadır. Proje 31.12.2014 tarihi itibarıyla başlamamıştır.

Referans Başakşehir Projesi:

Kiler Alışveriş Hizmetleri A.Ş.'ye ait arsa üzerinde geliştirilecek olan proje, konut ve ticari ünitelerden oluşacaktır. Sosyal tesis ve kapalı otoparkı olan Referans Başakşehir Projesi, Başakşehir'in merkezinde konumlanacaktır. Konut-ticari alan konseptine sahip proje için Kiler GYO ile Kiler Alışveriş Hizmetleri A.Ş. arasında 24.05.2012 tarihinde Kat Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. Referans Başakşehir Projesi sözleşme şartları çerçevesinde Kiler Alışveriş Hizmetleri A.Ş. ile Kiler GYO arasında paylaşılacaktır. Proje 31.12.2014 tarihi itibarıyla başlamamıştır.

Devam eden projeler

Bakırköy Referans Projesi:

Şirket'in, ortağı olan Kiler Holding A.Ş.'nin % 74 oranıyla bağlı ortaklığı olan Biskon Yapı A.Ş. ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında 20.02.2012 tarihinde İstanbul İli Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1224 Ada 2 Parselde bulunan 10.371,71 m² ve 1225 Ada 1 Parselde bulunan 2.732,26 m² olmak üzere toplam 13.073,97 m² alanlı taşınmazlar üzerinde inşa edilecek meri imar planına göre 26.147,94 m² lik proje ile ilgili olarak arsa satış karşılığı 179.207.921 TL+KDV toplam gelir öngörülen "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" akdedilmiştir.

Şirket'in 04.05.2012 tarihinde Biskon Yapı A.Ş.'nin Halk GYO ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği % 49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın % 90'ı karşılığında, söz konusu gayrimenkul projesinin tüm finansmanının şirket tarafından karşılanacağı, konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi imzalanmıştır.

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

31.12.2014 tarihi itibarıyla, Şirket Biskon Yapı'ya 65.595.061 TL tutarında avans vermiş ve Biskon Yapı A.Ş.'den 2.876.000 TL tutarında teminat çeki almıştır. Ayrıca sözleşmenin teminatı kapsamında 26.08.2013 tarihinde Kiler Holding A.Ş.'den 37.564.015 TL'ye kadar garanti taahhütnamesi alınmıştır. Kiler Holding A.Ş. "Garanti Taahhütnamesi" kapsamında, proje tamamlandığında Kiler GYO kar payının (Projenin Halk GYO hasılat payı ve tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karının % 90'lık kısmı), Biskon tarafından Kiler GYO'ya ödenmesi hususunu garanti etmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
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 ve restoran ve kapalı çocuk eğlence merkezinin bulunduğu projenin 2013 yılında inşasına başlanmıştır ve 2016 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

Referans Güneşli Projesi

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

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

Beylikdüzü Kavaklı Arsası Projesi

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

Referans Kartal Towers Projesi

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31.12.2014	31.12.2013
Peşin ödenmiş giderler		
Tedarikçilere ve arsa sahiplerine verilen avanslar(**)	39.107.787	995.957
Peşin ödenen sigorta giderleri	47.160	58.393
İş avansları	18.500	38.250
	39.173.447	1.092.600
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar	3.158.303	--
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (*)	1.421.607	1.575.088
	4.579.910	1.575.088
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (*)	3.545.026	4.830.311

(*)Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 31.07.2013 tarihinde İstanbul Sapphire projesinde bulunan 4 adet rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı olan gelir ertelenmiş ve finansal kiralama süresi olan 5 yıl boyunca itfa edilecektir. 31.12.2014 tarihi itibarıyla 1.387.388 TL'lik tutar itfa olmuş ve hasılat hesabında diğer gelirler olarak kaydedilmiştir.

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

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

(**)15.540.783 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.12.2014	31.12.2013
Diğer dönen varlıklar		
İlişkili taraflara verilen ticari avanslar (dipnot 26) (*)	65.595.061	46.106.907
Devreden KDV	12.864.332	14.644.137
Verilen depozito ve teminatlar	301.682	228.176
Peşin ödenen stopaj giderleri	86.831	43.054
Diğer	2.142	1.486
	78.850.048	61.023.760
Diğer duran varlıklar		
İlişkili taraflara verilen ticari avanslar (dipnot 26) (*)	--	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 (-)	(405.433)	(119.245)
	13.903.970	68.287.514
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Alınan depozito ve teminatlar	24.346	10.672

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

(**)Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 31.07.2013 tarihinde İstanbul Sapphire projesinde bulunan 4 adet rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Şirket bu bağımsız bölümleri diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırmış ve kullanım ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutmuştur. 31.12.2014 tarihi itibarıyla 286.188 TL tutarındaki amortisman gideri satışlarına maliyetine eklenmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

17.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31.12.2014	31.12.2013
Personele borçlar	93.557	73.519
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	30.975	26.003
	124.532	99.522

17.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı	86.103	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'ncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 31.12.2014 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. 31.12.2013 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31.12.2014 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %8,5 enflasyon oranı ve % 5,0 iskonto oranı varsayımına göre, % 3,33 (31.12.2013: %7,4 enflasyon oranı ve %1,1 iskonto oranı varsayımına göre, % 2,42) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Açılış bakiyesi, 01.01	50.891	15.105
Cari hizmet maliyeti	23.926	24.519
Faiz maliyeti	4.326	1.511
Ödemeler	--	(4.938)
Aktieryal kayıp	6.960	14.694
Kapanış bakiyesi, 31.12	86.103	50.891

DİPNOT 18 – ÖZKAYNAKLAR

18.a Ödenmiş sermaye

Şirketin 31.12.2014 ve 2013 tarihleri itibariyle sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	%		Pay tutarı	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	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	--	--	--	7
Cihat Bilge Denge	--	--	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.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18.b Paylara ilişkin primler / iskontolar

	31.12.2014	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 artışını (i) 442.235 TL nakit ödeme ve (ii) inşaat halinde olan 24.557.765 TL defter değerindeki Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi’ni (“Proje”) aynı sermaye olarak Şirket’e devrederek yapmıştır. Toplam sermaye artışı, Kiler AVH ve diğer sermayedarlar arasında sırasıyla 5.429.885 TL ve 19.127.880 TL olarak bölünüp dağıtılmıştır. UFRS 2 “Hisse Bazlı Ödemeler” standardına göre maddi duran varlıkların aynı sermaye artışında kullanılması durumunda özkaynakta meydana gelen artışı aynı sermayeye konu olan varlığın gerçeğe uygun değeri alınarak ölçülür. 21 Kasım 2007 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu’na kayıtlı ve bağımsız Gayrimenkul Değerleme Şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin raporuna göre Proje’nin gerçeğe uygun değeri 64.894.500 TL (55.000.000 ABD Doları) olarak belirlenmiştir. 40.336.735 TL tutar (gerçeğe uygun değer olan 64.894.500 TL ile yasal defterlere nominal sermaye olarak konulan 24.557.765 TL arasındaki fark) sermaye yedekleri olarak kaydedilmiştir.

18.c Aktüeryal kayıp / kazançlar

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kayıplar	(49.149)	(42.189)
---	-----------------	-----------------

18.d Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç / kayıpları

Finansal yatırım değer azalışları	(124.957)	(162.241)
-----------------------------------	------------------	------------------

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18.f Geçmiş yıllar karları / zararları

	31.12.2014	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 19 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Konut satışları	23.600.830	37.957.768
Kira gelirleri	27.145.920	26.110.347
Diğer gelirler	1.387.388	556.658
Proje hasılat gelirleri	13.617.729	--
Hasılat	65.751.867	64.624.773
Satılan konutların maliyeti	(13.042.698)	(21.332.313)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve diğer duran varlıkların amortisman maliyeti	(3.081.600)	(2.875.127)
Brüt kar	49.627.569	40.417.333

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	882.846	1.351.422
Genel yönetim giderleri	8.398.641	5.785.942
	9.281.487	7.137.364

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Noter ve tapu harcı giderleri	702.136	989.567
Satış komisyon giderleri	66.681	305.936
Ofis giderleri	57.653	55.824
Diğer	56.376	95
	882.846	1.351.422
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	1.786.724	1.530.606
Bakım onarım giderleri	669.090	295.035
Vergi, resim ve harç giderleri	907.132	443.867
Abone ve aidat giderleri	3.882.397	1.105.770
Danışmanlık giderleri	115.779	205.572
Sigorta giderleri	134.490	222.941
Ofis giderleri	142.068	161.001
Huzur hakkı giderleri	154.844	149.567
Kira giderleri	77.506	67.751
Noter giderleri	112.197	10.178
Dava karşılık giderleri (dipnot 14.a)	--	536.830
Şüpheli alacak karşılık giderleri (dipnot 7)	74.154	734.519
Amortisman ve itfa payı	119.068	109.338
Diğer	223.192	212.967
	8.398.641	5.785.942

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Ticari işlemlere ilişkin kur farkı gelirleri	3.758.122	6.253.266
Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri	2.821.008	1.989.423
Reeskont gelirleri	820.191	1.433.574
İade alınan dairelere ilişkin ceza bedelleri	--	1.327.468
Diğer	287	24.246
	7.399.608	11.027.977

Esas faaliyetlerden diğer giderler

Ticari işlemlere ilişkin kur farkı giderleri	4.578.880	2.410.868
Reeskont giderleri	841.446	790.223
Diğer	--	1.906
	5.420.326	3.202.997

DİPNOT 22 – FİNANSMAN GELİRLERİ

Kur farkı gelirleri	10.959.139	5.633.179
Faiz gelirleri	575.431	239.187
	11.534.570	5.872.366

DİPNOT 23 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Kur farkı giderleri	31.024.598	36.587.804
Kredi ve finansal kiralama faiz giderleri	21.449.334	15.517.062
Komisyon ve katılım giderleri	143.977	1.728.870
	52.617.909	53.833.736

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 24 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

21 Haziran 2006 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak 2006 yılı kazançlarına da uygulanmak üzere yürürlüğe giren 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (Yeni Kurumlar Vergisi Kanunu) 5. maddesi ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur. Ancak aynı 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 25 – PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Net dönem zararı	(57.713)	(11.065.189)
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	124.000.000	124.000.000
Hisse başına kayıp	(0,000465)	(0,089235)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

(**) Biskon Yapı A.Ş.'den oluşan ticari alacak İstanbul Sapphire Projesi'nden 02.12.2011 tarihinde yapılan daire satışına ilişkin 9.069.670ABD Doları alacağından oluşmaktadır ve bu alacağına yıllık %5 vade farkı işletilmektedir. 23.01.2015 tarihinde, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 87 ve 84, 85, 19 ve 48 Parsel no'lu, "Arsa" nitelikli gayrimenkuller üzerinde sahip olunan hakların (mülkiyet hariç), 27.12.2010 tarihinde düzenlenen devir ve temlik sözleşmesi ile Biskon Yapı A.Ş.'ne devir ve temlik edilmesi kararlaştırılmış olan tüm unsurlar yeniden Kiler GYO A.Ş.'ne geri devredilmiş, Biskon Yapı A.Ş. ile 31.270.000 TL tutarında "Geri Devir ve Temlik Sözleşmesi" imzalanmış ve Geri Devir ve Temlik bedelinin, 9.069.670 ABD Doları tutarındaki kısmı Biskon Yapı A.Ş.'nin Kiler GYO A.Ş.'ne daire borcundan mahsup edilmek suretiyle tahsil edilmiştir. Biskon Yapı A.Ş.'den oluşan verilen ticari avans tutar Bakırköy Referans Projesi kapsamında Şirket'in Biskon Yapı A.Ş.'ye verdiği toplam 65.595.061 TL avansı içermektedir.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	01.01.-31.12.2014							
	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Pazarlama giderleri	Finansal gelirler(**)	Kira gelirleri	Kira giderleri	Haslat payı gelirleri(***)	Diğer gelirler (*)
Ortaklar								
Kiler Holding A.Ş.	--	457.457	--	2.294.774	--	77.506	--	13.118.672
Diğer ilişkili şirketler								
Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	--	--	36.425	3.493.807	--	--	--
Biskon Yapı A.Ş.	2.317.994	787	570.853	489.808	--	--	13.617.729	--
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.	3.269.263	--	--	--	--	--	--	--
Kiler Ankara Mağazacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	298.780	--	--	--
KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	--	85.248	--	--	--	--	--	--
İstanbul Sapphire Rezidans Site Yönetimi	--	1.065.945	--	--	--	--	--	--
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	--	4.575.527	--	--	--
Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi	--	132.119	--	--	--	--	--	--
	5.587.257	1.741.556	570.853	2.821.007	8.368.114	77.506	13.617.729	13.118.672

(*) Kiler Holding A.Ş. 08.02 2011 tarihinde Şirket lehine İstanbul Sapphire Binası'ndaki Seyir Terası'nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin garanti taahhünamesinde bulunmuştur. 31.12.2014 itibari ile gerçekleşen gelir payı bedeli beklenen değer altında kaldığından taahhüt edilen bedel ile arasındaki fark için gelir tahakkuku yapılmıştır.

(**) Şirket alacakları için %9,00 oranı üzerinden vade farkı gelir elde etmektedir.

(***) Şirket'in 04.05.2012 tarihinde Biskon Yapı A.Ş'nin Halk GYO ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği % 49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın % 90'ı karşılığında, söz konusu gayrimenkul projesinin finansman, konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi kapsamında projenin 31.12.2014 tarihi itibariyle gerçekleşen Kiler GYO A.Ş.ne ait kar payı tutarıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	308.581	247.036

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Kiler AVH")

Kiler AVH, perakendecilikte tecrübeli Kiler Holding şirketlerinden biridir. Şirket Esenyurt Lojistik Merkezi'nin sahip olduğu depo bölümlerini Kiler AVM'ye kiraya vermektedir. Şirket, 2014 yılı içinde kiraladığı bu depo bölümlerinden 3.493.807 TL (2013: 3.404.073 TL) tutarında kira geliri elde etmiştir.

Kiler Holding A.Ş. ("Kiler Holding")

Kiler Holding A.Ş. 08.02.2011 tarihinde Şirket lehine İstanbul Sapphire Binası'ndaki Seyir Terası'nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin 8.400.000 ABD Doları tutarında garanti taahhütnamesinde bulunmuş ve bu taahhütname değerlendirme raporlarında Seyir Terası'nın gerçeğe uygun değeri bulunurken dayanak teşkil etmiştir. Bu taahhütnamenin bazı maddeleri ise daha sonra 18.03.2011 tarihinde imzalanan tadilname ile tadil edilmiştir. Bu taahhütnamenin onaylanmasına dair Kiler Holding A.Ş. yönetim kurulu tarafından 18.03.2011 tarihinde karar alınmıştır. Bu taahhütnameye göre, seyir terasından mücbir sebepler hariç olmak üzere, taahhütname süresi içerisinde herhangi bir yılda söz konusu beklenen gelirin elde edilememesi durumunda Kiler Holding beklenen gelir ile ilgili yıl için Şirket payına düşen gelir arasındaki tutarı Şirket'e ödeyecektir. Taahhütnamenin süresi seyir terasının açılış tarihinden itibaren beş yıldır. Şirket 31.12.2014 tarihi itibarıyla elde edemeyeceğini beklediği 13.118.672TL (2013: 11.957.701 TL) tutarındaki geliri tahakkuk etmiştir.

Biskon Yapı A.Ş. ("Biskon Yapı")

Şirket'in 04.05.2012 tarihinde Biskon Yapı A.Ş.'nin Halk GYO ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği % 49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın % 90'ı karşılığında, söz konusu gayrimenkul projesinin inşaat işleri hariç, finansman, konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında 2014 yılında projenin gerçekleşen Kiler GYO A.Ş.'ne ait 13.617.729 TL tutarında kar payı faturası düzenlenmiştir.

Söz konusu sözleşme kapsamında Biskon Yapı A.Ş.'den 2.876.000 TL tutarında teminat çeki alınmıştır. Ayrıca sözleşmenin teminatı kapsamında 26.08.2013 tarihinde Kiler Holding A.Ş.'den 37.564.015,00 TL'ye kadar garanti taahhütnamesi alınmıştır. Kiler Holding "Garanti Taahhütnamesi" kapsamında, proje tamamlandığında Kiler GYO kar payının (Projenin Halk GYO hasılatı payı ve tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın % 90'lık kısmı), Biskon tarafından Kiler GYO'ya ödenmesi hususunu garanti eder.

08.09.2014 tarihinde İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, 245DS2C Pafta, 2339 ada, 13 Parsel no'lu, 9.234,52 m2 yüz ölçümüne sahip, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan "Referans Güneşli" projesi için Biskon Yapı A.Ş. ile "Müteahhütlik Sözleşmesi" imzalanmıştır. 2014 yılında proje ile ilgili Biskon Yapı A.Ş.'den 1.032.322 TL tutarında hakkeş faturası alınmıştır.

Kiler Ankara Mağazacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Kiler Ankara")

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

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

Şirket'in Sapphire projesinin AVM ve diğer ticari alanlarının kiralanması ve işletilmesi için Safir Çarşı, Şirket ve Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. arasında 21.07. 2010 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Söz konusu hizmetler için Şirket, AVM'nin net faaliyet geliri üzerinden hesaplanan komisyon ücreti ödemektedir. Şirket, 2014 yılı içinde Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin söz konusu sözleşmeye istinaden gerçekleştirdiği işletme ve kiralama faaliyetlerinden 4.575.527 TL (2013: 4.922.098 TL) gelir payı elde etmiştir.

İstanbul Sapphire Rezidans, AVM ve Ana Gayrimenkul Site Yönetimi

İstanbul Sapphire Rezidans, AVM ve Ana Gayrimenkul Site Yönetimi, Şirkete ait Sapphire projesinin site yönetimini üstlenmiştir. Şirket 2014 yılı içinde, İstanbul Sapphire Rezidans, AVM ve Ana Gayrimenkul Site Yönetimi'ne 1.065.945 TL (2013: 1.152.576 TL) tutarında aidat ödemesi yapılmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti.

KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti.19.07.2000 tarihinde Taşyapı İnşaat Mühendislik Mimarlık ve Ticaret Ltd.Şti. unvanı ile kurulmuştur.26.06.2008 tarihinde KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti. olarak unvan değişikliği yapılmıştır. Faaliyet konusu inşaat yapımı olan KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti.’den 2014 yılında 85.248 TL tutarında bina tamir bakım faturası alınmıştır.

Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.

Şirket, 15.11.2012 tarihinde Zonguldak ili merkez ilçesi Mithatpaşa mahallesinde bulunan arazi üzerinde inşa edilecek Zonguldak AVM proje kapsamındaki tüm inşaat işlerinin yapımı için Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti. ile İnşaat Yapım Sözleşmesi imzalamıştır. 2014 yılı içerisinde proje ile ilgili 3.269.263 TL hakediş faturası alınmıştır.

Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi

Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi Esenyurt Kiler Lojistik Merkezinin site yönetimini yürütmektedir. Şirket 2014 yılında kirada olmayan kendi mülkleri için site yönetimine 132.119 TL aidat ödemesi yapmıştır.

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

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

Likidite riski

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

Şirketin bilanço tarihleri itibarıyla yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

31.12.2014

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal borçlar	271.851.452	288.925.546	25.548.546	104.097.854	159.279.146	--
Ticari borçlar	2.947.256	2.985.147	2.985.147	--	--	--
Diğer borçlar	283.083	283.083	283.083	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	275.081.791	292.193.776	28.816.776	104.097.854	159.279.146	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2013

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

Faiz oranı riski

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

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

2014 (%)	ABD\$	EURO	TL
Varlıklar			
Ticari alacaklar	%0,66	--	%11,48
Yükümlülükler			
Finansal borçlar	%6,89	--	%7,13
Ticari borçlar	%1,17	--	%9,69
2013 (%)	ABD\$	EURO	TL
Varlıklar			
Ticari alacaklar	%0,36	--	%9,48
Yükümlülükler			
Finansal borçlar	%4,89	--	%8,13
Ticari borçlar	%0,17	--	%9,09

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31.12.2014	31.12.2013
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	271.851.452	165.303.865
Değişken faizli finansal araçlar		
	--	129.319.081

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kredi riski

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

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

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

31.12.2014	Ticari alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (*)	--	(7.653.271)	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	37.819.754	636.313	30.289.135	59.549
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	(7.650.571)	--	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (**)	25.245.613	2.700	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	(2.700)	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	1.758.967	808.673	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(1.758.967)	(808.673)	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--
31.12.2014 itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	63.065.367	639.013	30.289.135	59.549
31.12.2013	Ticari alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (*)	--	(11.685.857)	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	36.901.187	9.123.596	52.894.477	19.640
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	(8.481.707)	--	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	19.366.920	3.204.150	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	(3.204.150)	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	1.758.967	734.519	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(1.758.967)	(734.519)	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--
31.12.2013 itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	56.268.107	12.327.746	52.894.477	19.640

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

(**) Şirket ilişkili taraflardan olan vadesi gelmiş 25.245.613 TL tutarındaki alacağı için %9 oranı üzerinden vade farkı geliri elde etmektedir.

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

	31.12.2014	31.12.2013
Grup 1	--	--
Grup 2	11.570.474	13.822.246
Grup 3	26.885.593	32.202.537
	38.456.067	46.024.783

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

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

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

b. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

0-3 ay arası	2.700	3.204.150
3-12 ay arası	25.245.613	19.366.920
	25.248.313	22.571.070

c. Ticari alacakların coğrafi bölge yoğunlaşması

Şirket'in ticari alacaklarının tamamı yurtiçi alacaklardan oluşmaktadır.

Döviz kuru riski

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

Varlıklar	21.546.688	83.030.672
Yükümlülükler	(239.940.594)	(285.608.271)
Net yabancı para pozisyonu	(218.393.906)	(202.577.599)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2014	ABD\$	EURO	TL Eşdeğeri
1. Ticari alacaklar	9.125.097	--	21.160.187
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	166.617	47	386.501
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	73.220	--	169.790
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	9.364.934	47	21.716.478
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)	9.364.934	47	21.716.478
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	51.646.521	--	119.763.118
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	51.646.521	--	119.763.118
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	51.825.209	--	120.177.476
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.334.385	--	3.094.305
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	53.159.594	--	123.271.781
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	104.806.115	--	243.034.899
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)	(95.441.181)	47	(221.318.421)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(95.514.401)	47	(221.488.211)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2013	ABD\$	EURO	TL Eşdeğeri
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 Varlıklarının Hedge Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

	31.12.2014	31.12.2013
Toplam finansal borçlar (dipnot 6)	271.851.452	294.622.946
Nakit ve nakit benzerleri (-) (dipnot 4)	(30.348.684)	(52.914.117)
Net finansal borç	241.502.768	241.708.829
Özkaynaklar toplamı	296.030.194	296.057.583
Yatırılan sermaye	537.532.962	537.766.412
Net finansal borç / yatırılan sermaye oranı	%45	%45

Finansal enstrümanların makul değeri

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

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

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

Parasal varlıklar

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

Parasal borçlar

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

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

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

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

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu 31.12.2014 itibarıyla aşağıdaki gibidir.

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar

	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal yatırımlar (dipnot 5)	133.784	--	--

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu 31.12.2013 itibarıyla aşağıdaki gibidir.

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar

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

DİPNOT 28 – BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 87 ve 84, 85, 19 ve 48 Parsel no'lu, "Arsa" nitelikli gayrimenkuller üzerinde sahip olunan hakların (mülkiyet hariç), 27.12.2010 tarihinde düzenlenen devir ve temlik sözleşmesi ile Biskon Yapı A.Ş.'ne devir ve temlik edilmesi kararlaştırılmış olan tüm unsurların yeniden Kiler GYO A.Ş.'ne geri devredilmiş, Biskon Yapı A.Ş. ile 26.500.000,00.-TL + KDV bedel ile (Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin hazırlamış olduğu 2015-018-GYO-003 nolu raporuna göre Biskon Yapı A.Ş.'nin hak değeri 31.620.000 TL + KDV) "Geri Devir ve Temlik Sözleşmesi" 23.01.2015 tarihinde imzalanmış, Geri Devir ve Temlik bedelinin, Biskon Yapı A.Ş.'nin Kiler GYO A.Ş.'ne olan borçlarından mahsup edilmek suretiyle ödenmiştir.

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 Parsel no'lu arsa nitelikli gayrimenkullerin İsmet Erenleroğlu'dan 15.850.000,00.-TL bedel ile (Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin hazırlamış olduğu 2015-018-GYO-003 nolu raporuna göre gayrimenkullerin toplam değeri 60.493.000TL + KDV) 23.01.2015 tarihinde satın alınmıştır. İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin 1.870,75 m2, SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin 4.179,25 m2 ve İsmail Kenan Özyuva'nın 326,87 m2 hisselerinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi" düzenlenmiştir.

İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, 245DS2C Pafta, 2339 Ada, 13 Parselde yer alan 161 konut ve 32 ticari üniteden oluşan "Referans Güneşli" projesine ait Yapı Ruhsatları 06.02.2015 tarihinde alınmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 29 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2014 (TL)	31.12.2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	30.482.468	53.010.617
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	366.511.327	393.976.412
C	İştirakler	Md.24/(b)	69.481.718	70.918.857
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		116.533.219	84.929.924
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	583.008.732	602.835.810
E	Finansal Borçlar	Md.31	259.463.352	279.998.319
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	12.388.100	14.624.627
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	296.030.194	296.057.583
	Diğer Kaynaklar		15.127.086	12.155.281
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	583.008.732	602.835.810
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2014 (TL)	31.12.2013 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	386.502	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)	15.223.529	17.149.798
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	625	625
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	10.467.396	295.496
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	133.784	96.500

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2014	31.12.2013	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.24/(b)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	%63	%65	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(d)	%17	%21	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(d)	%3	%3	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%95	%100	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.22/(e)	%0	%9	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%0	%0	≤ %10