

**KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

30 EYLÜL 2011 TARİHİ
İTİBARİYLE DOKUZ AYLIK ARA
DÖNEME AİT ÖZET
FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
30 EYLÜL 2011 TARİHLİ ÖZET BİLANÇO	1-2
30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOSU	5-6
30 EYLÜL 2011 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	7-31
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7-8
NOT 2 UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI.....	8-9
NOT 3 YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI	9-13
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	14
NOT 5 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARIYLA ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	14-17
NOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	18-19
NOT 7 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAREKETLERİ.....	19
NOT 8 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	20-21
NOT 9 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	22-25
NOT 10 YABANCI PARA POZİSYONU	26-29
NOT 11 HİSSE BAŞINA KAZANÇ.....	29
NOT 12 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN DİĞER HUSUSLAR	30
NOT 13 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	31-32
NOT 14 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ ÖNEMLİ OLAYLAR	32

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL TARİHLİ ÖZET BİLANÇO**

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2011	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2010
	Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		278,931,634	294,772,348
Nakit ve Nakit Benzerleri	5-b.1	19,840,132	9,999,679
Ticari Alacaklar		21,456,478	21,811,616
<i>-İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	9	<i>10,492,719</i>	<i>21,268,007</i>
<i>-Diğer Alacaklar</i>	5-b.2	<i>10,963,759</i>	<i>543,609</i>
Stoklar	5-b.3	198,314,393	202,077,312
Diğer Dönen Varlıklar	5-b.4	39,320,631	60,883,741
Duran Varlıklar		143,722,893	133,270,750
Finansal Yatırımlar		625	625
Maddi Duran Varlıklar	7	491,779	658,485
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	143,228,224	132,603,701
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7	2,265	7,939
TOPLAM VARLIKLAR		422,654,527	428,043,098

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL TARİHLİ ÖZET BİLANÇO**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2011	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2010
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		160,470,828	262,372,358
Finansal Borçlar	5-b.6	147,507,556	138,686,251
Ticari Borçlar		2,525,817	5,461,494
-İlişkili Taraflara Borçlar	9	136,608	638,981
-Diğer Ticari Borçlar		2,389,209	4,822,513
Diğer Borçlar		441,727	25,441,533
-İlişkili Taraflara Borçlar	9	212,989	24,191,785
-Diğer Borçlar		228,738	1,249,748
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		9,995,728	92,783,080
-Alınan Avanslar	5-b.5	9,513,767	80,034,413
-Ertelenmiş Gelir	5-b.5	481,961	12,748,667
Uzun Vadeli Yükümlülükler		19,223,159	56,739,550
Finansal Borçlar	5-b.6	19,200,894	56,735,284
Borç Karşılıkları		22,265	4,266
Özkaynaklar		242,960,540	108,931,190
Ödenmiş Sermaye	5-b.7	87,500,000	70,000,000
Sermaye İhraç Primleri	5-b.7	86,174,476	-
Sermaye Yedekleri		40,336,735	40,336,735
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	5-b.7	1,445,935	446,582
Birikmiş Zararlar	5-b.7	(2,851,480)	(17,086,224)
Net Dönem Karı / (Zararı)		30,354,874	15,234,097
TOPLAM KAYNAKLAR		422,654,527	428,043,098

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2011	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2011	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Yeniden Düzenlenmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2010	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Yeniden Düzenlenmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2010
Dipnot Referansları					
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Satış Gelirleri	4, 5-a.1	190,508,377	20,255,885	31,877,975	3,072,341
Satışların Maliyeti (-)	4, 5-a.1	(125,435,985)	(8,563,514)	(26,824,794)	(1,867,059)
BRÜT KAR		65,072,392	11,692,371	5,053,181	1,205,282
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(1,593,512)	(1,062,536)	(1,765,041)	(242,667)
Genel Yönetim Gideri (-)	5-a.2	(5,734,708)	(828,378)	(1,807,666)	(588,246)
Diğer Faaliyet Gelirleri		56,430	38,113	152,614	-
Diğer Faaliyet Giderleri (-)		(1,029,585)	(30,068)	(66,397)	(45,806)
FAALİYET KARI		56,771,017	9,809,502	1,566,691	328,563
Finansal Gelirler		9,447,364	5,783,881	16,782,468	14,321,724
Finansal Giderler (-)		(35,863,507)	(16,770,804)	(9,012,680)	(1,373,137)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER KARI / (ZARARI)		30,354,874	(1,177,421)	9,336,479	13,277,150
DÖNEM KARI / (ZARARI)		30,354,874	(1,177,421)	9,336,479	13,277,150
Diğer Kapsamlı Gelirler		-	-	-	-
DÖNEM KAPSAMLI GELİR/(GİDERİ)		30,354,874	(1,177,421)	9,336,479	13,277,150
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kar / (Zarar)		0.38	(0.01)	0.13	0.19

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Yedekleri	Hisse Senedi İhraç Primleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Zararlar	Net Dönem Karı / (Zararı)	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2010 itibariyle bakiye	70,000,000	40,336,735	-	12,030	(15,246,956)	(1,404,716)	93,697,093
Yasal yedeklere transfer	-	-	-	434,552	(434,552)	-	-
Dönem kapsamlı geliri	-	-	-	-	-	9,336,479	9,336,479
Dönem zararından birikmiş zararlara transfer	-	-	-	-	(1,404,716)	1,404,716	-
30 Eylül 2010 itibariyle bakiye	70,000,000	40,336,735	-	446,582	(17,086,224)	9,336,479	103,033,572
1 Ocak 2011 itibariyle bakiye	70,000,000	40,336,735	-	446,582	(17,086,224)	15,234,097	108,931,190
Yasal yedeklere transfer	-	-	-	999,353	(999,353)	-	-
Sermaye artışı	17,500,000	-	-	-	-	-	17,500,000
Hisse senedi ihraç primleri	-	-	86,174,476	-	-	-	86,174,476
Dönem kapsamlı geliri	-	-	-	-	-	30,354,874	30,354,874
Dönem karından birikmiş zararlara transfer	-	-	-	-	15,234,097	(15,234,097)	-
30 Eylül 2011 itibariyle bakiye	87,500,000	40,336,735	86,174,476	1,445,935	(2,851,480)	30,354,874	242,960,540

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET NAKİT AKIM TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2011	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2010
	Dipnot Referansları		
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
Dönem karı		30,354,874	9,336,479
- Duran varlıkların ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortisman ve itfa payları	6,7	2,244,393	893,799
- Konusu kalmayan stok değer düşüklüğü	5-b.3	(405,634)	(978,080)
- Net kur farkı gideri / (geliri)		22,503,108	(7,815,731)
- Faiz gideri		5,284,963	65,442
- Faiz geliri		(1,593,152)	-
- Kıdem tazminatı karşılığı		17,999	-
		58,406,551	1,501,909
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış / (artış)	9	10,775,288	(38,669,340)
- Diğer ticari alacaklardaki artış		(10,420,150)	(794,526)
- Stoklardaki azalış / (artış)		21,639,080	(11,502,927)
- İlişkili taraflardan diğer alacaklardaki azalış	9	-	2,192,491
- Diğer dönen varlıklardaki artış	5-b.4	(4,520,090)	(805,406)
- Diğer duran varlıklardaki artış		-	(16,936)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki azalış	9	(502,373)	(30,827,427)
- Diğer ticari borçlardaki azalış		(2,433,304)	(1,182,798)
- İlişkili taraflara diğer borçlardaki azalış	9	(749,124)	-
- Diğer borçlardaki (azalış) / artış		(1,021,010)	(87,938)
- Alınan avanslardaki (azalış) / artış	5-b.5	(70,520,646)	4,962,357
- Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki (azalış) / artış	5-b.5	(12,266,706)	9,254,725
- Satılan yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değişim		-	19,164,619
Faaliyetlerde kullanılan nakit		(11,612,484)	(46,811,197)
			-
- Ödenen faizler		(5,284,963)	(65,442)
Faaliyetlerde kullanılan net nakit		(16,897,447)	(46,876,639)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET NAKİT AKIM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2011	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2010
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
- Alınan faizler		1,593,152	-
- Yatırım amaçlı gayrimenkuller alımı		(4,077,177)	(9,179,244)
- Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımı		(6,686)	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(2,490,711)	(9,179,244)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
- Sermaye arttırımı	5.b.7	17,500,000	-
- Hisse senedi ihracından elde edilen nakit	5.b.7	86,174,476	-
- Alınan krediler		73,274,885	144,461,923
- Kredi geri ödemeleri		(123,663,581)	(83,713,398)
- Finansal kiralama ödemeleri		(827,497)	(577,757)
- İlişkili taraflara diğer borçlardaki (azalış) / artış	9	(23,229,672)	12,762,024
Finansman faaliyetlerinden elde edilen net nakit		29,228,611	72,932,792
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış		9,840,453	16,876,909
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		9,999,679	341,175
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		19,840,132	17,218,084

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	30 Eylül		31 Aralık	
		2011	(%)	2010	
Kiler Holding A.Ş.	65.2%	57,012,490	87.1%	60,972,660	
Nahit Kiler	0.1%	100,000	6.0%	4,192,440	
Ümit Kiler	0.1%	100,000	6.0%	4,192,440	
Vahit Kiler	0.1%	100,000	0.5%	343,000	
Denge Reklam	0.0%	-	0.4%	299,460	
Namık Bahri Uğraş	0.0%	5	0.0%	-	
Cihat Bilge Denge	0.0%	5	0.0%	-	
Halka Açık Kısım	34.5%	30,187,500	0.0%	-	
	100%	87,500,000	100%	70,000,000	

Şirket'in 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla personel sayısı 15 kişidir (2010: 21).

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 27 Ekim 2011 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ) değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ, 28 Temmuz 2011 tarih ve 2808 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş; yapılan değişiklikle 30 Eylül 2011 tarihinden başlamak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş, portföyle ilgili tüm bilgilerin Seri XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca halihazırda kamuya finansal raporlar aracılığıyla yatırımcılarla paylaşılması öngörülmüştür. Konuyla ilgili olarak, Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ'in 42. Maddesinin ikinci fıkrasında finansal tablolarda, alınan Tebliğ'de belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verileceği hususu hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda Kurulun Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolardan itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının finansal tablolarında, portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere yer verilmesine karar verilmiştir.

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

Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar, finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği çerçevesinde UMS/UFRS'ye göre hazırlanmaktadır. İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

SPK, halka açık şirketlerin UMS 34 "Ara Dönem Finansal Tablolar" standardı uyarınca ara dönem mali tablolarının sunumunda tam set veya özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Şirket, 30 Eylül 2011 tarihi itibari ile hazırlanan ara dönem finansal tablolarını özet sunumu tercih ederek hazırlamıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

Bu Tebliğ'e istinaden UMS/UFRS'ye uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar UMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Ekteki özet finansal tablolar, 31 Aralık 2010 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli dipnotları ile birlikte okunmalıdır. Ara dönem finansal sonuçları tek başına yıl sonu sonuçlarının bir göstergesi olmazlar.

Şirket özet finansal tablolarında 31 Aralık 2010 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI

Aşağıdaki yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar Şirket tarafından uygulanmış ve bu finansal tablolarda raporlanan tutarlara ve yapılan açıklamalara etkisi olmuştur. Bu finansal tablolarda uygulanmış fakat raporlanan tutarlar üzerinde etkisi olmayan diğer standart ve yorumların detayları da ayrıca bu bölümün ilerleyen kısımlarında açıklanmıştır.

(a) Şirket'in sunum ve dipnot açıklamalarını etkileyen yeni ve revize edilmiş standartlar

UMS 1 *Finansal Tabloların Sunumu* (2010 yılında yayınlanan UFRS'lerde Yapılan İyileştirmeler'in bir kısmı olarak)

UMS 1'e yapılan değişiklik, Şirket'in diğer kapsamlı gelir kalemleri ile ilgili gerekli analizini özkaynak hareket tablosunda veya dipnotlarda verebileceğine açıklık getirmektedir. Değişiklik geçmişe yönelik olarak uygulanmıştır.

UFRS 7 *Finansal Araçlar: Açıklamalar* (2010 yılında yayınlanan UFRS'lerde Yapılan İyileştirmeler'in bir kısmı olarak)

Bu değişiklik, finansal tablo kullanıcılarının finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi hakkında genel bir resim çizmesi açısından sayısal açıklamalar kapsamında niteliksel açıklamalarda bulunulmasını teşvik etmektedir. Değişiklik ayrıca, kredi riski ve bilanço tarihi itibarıyla elde tutulan teminatlarla ilgili yapılması gereken açıklama düzeyini belirtirken, koşulları yeniden görüşülmüş bulunan alacaklarla ilgili verilen dipnot gerekliliğini kaldırmıştır. Değişiklik geçmişe yönelik olarak uygulanmıştır.

(b) Şirket'in finansal performansını ve/veya bilançosunu etkileyen yeni ve revize edilmiş standartlar

Bulunmamaktadır.

(c) 2011 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

UMS 24 (2009) 'İlişkili Taraf Açıklamaları'

Kasım 2009'da UMS 24 "İlişkili Taraf Açıklamaları" güncellenmiştir. Standarda yapılan güncelleme, devlet işletmelerine, yapılması gereken dipnot açıklamalarına ilişkin kısmi muafiyet sağlamaktadır. Bu güncellenen standardın, 1 Ocak 2011 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerde uygulanması zorunludur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI (devamı)

(c) 2011 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UMS 32 (Değişiklikler) *Finansal Araçlar: Sunum* ve UMS 1 *Finansal Tabloların Sunumu*

UMS 32 ve UMS 1 standartlarındaki değişiklikler, 1 Şubat 2010 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo hazırlayan bir işletmenin fonksiyonel para birimi dışındaki bir para birimini kullanarak ihraç ettiği hakların (haklar, opsiyonlar ya da teminatlar) muhasebeleştirilme işlemleri ile ilgilidir. Önceki dönemlerde bu tür haklar, türev yükümlülükler olarak muhasebeleştirilmekteydi ancak bu değişiklikler, belirli şartların karşılanması doğrultusunda, bu tür ihraç edilen hakların opsiyon kullanım fiyatı için belirlenen para birimine bakılmaksızın, özkaynak olarak muhasebeleştirilmesi gerektiğini belirtmektedir.

UFRS 1 (değişiklikler) *UFRS'nin İlk Olarak Uygulanması – Diğer İstisnai Durumlar*

1 Temmuz 2010 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerli olan UFRS 1 standardındaki değişiklikler, UFRS 7 gerçeğe uygun değer açıklamalarının karşılaştırmalı sunumu açısından UFRS'leri ilk kullanan işletmelere sınırlı muafiyet getirmektedir.

UFRYK 14 (Değişiklikler) *Asgari Fonlama Gerekliliğinin Peşin Ödenmesi*

UFRYK 14 yorumunda yapılan değişiklikler 1 Ocak 2011 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerlidir. Tanımlanmış fayda emeklilik planına asgari fonlama katkısı yapması zorunlu olan ve bu katkıları peşin ödemeyi tercih eden işletmeler bu değişikliklerden etkilenecektir. Bu değişiklikler uyarınca, isteğe bağlı peşin ödemelerden kaynaklanan fazlalık tutarı varlık olarak muhasebeleştirilir.

UFRYK 19 '*Finansal Yükümlülüklerin Özkaynak Araçları Kullanılarak Ödenmesi*'

UFRYK 19, 1 Temmuz 2010 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerlidir. UFRYK 19 sadece bir yükümlülüğünün tamamını ya da bir kısmını ödemek amacıyla özkaynak araçları ihraç eden işletmelerin kullanacağı muhasebe uygulamalarına açıklık getirir.

Mayıs 2010, Yıllık İyileştirmeler

UMSK, yukarıdaki değişikliklere ve yeniden güncellenen standartlara ek olarak, Mayıs 2010 tarihinde aşağıda belirtilen ve başlıca 6 standardı/yorumu kapsayan konularda açıklamalarını yayınlamıştır: UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Olarak Uygulanması; UFRS 3 İşletme Birleşmeleri; UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar; UMS 27 Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar; UMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama; ve UFRYK 13 Müşteri Bağlılık Programları. 1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarih sonrasında geçerli olan UFRS 3 ve UMS 27'deki değişiklikler haricindeki tüm diğer değişiklikler, erken uygulama opsiyonu ile birlikte, 1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standartlar, değişiklikler ve yorumların Şirket'in finansal performansı veya finansal durumuna önemli bir etkisi olmamıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI (devamı)

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

UFRS 1 (değişiklikler) UFRS'nin İlk Olarak Uygulanması – Diğer İstisnai Durumlar

20 Aralık 2010 tarihinde, UFRS standartlarını ilk kez uygulayacak olan mali tablo hazırlayıcılarına UFRS'ye geçiş dönemi öncesinde ortaya çıkan işlemlerin yeniden yapılandırılmasında kolaylık sağlanması ve ilk kez UFRS'ye göre mali tablo hazırlayan ve sunan şirketlerden yüksek enflasyonist ortamdan yeni çıkanları için açıklayıcı bilgi sağlamak amacıyla UFRS 1'e ilave değişiklikler getirilmiştir. Bu değişiklikler 1 Temmuz 2011 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerli olacaktır.

Şirket halihazırda UFRS'ye uygun finansal tablo hazırladığından bu değişiklikler Şirket için geçerli değildir.

UFRS 7 “Finansal Araçlar: Açıklamalar”

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standardı bilanço dışı faaliyetler ile ilgili yapılan kapsamlı inceleme çalışmalarının bir parçası olarak Ekim 2010 tarihinde değiştirilmiştir. Bu değişiklikler, mali tablo kullanıcılarının finansal varlıklara ilişkin devir işlemlerini ve devri gerçekleştiren işletmede kalan risklerin yaratabileceği etkileri anlamasına yardımcı olacaktır. Ayrıca bu değişiklikler uyarınca, oransız devir işlemlerinin raporlama dönemi sonunda gerçekleştirilmesi halinde daha fazla açıklama yapılması gerekmektedir. Bu değişiklikler 1 Temmuz 2011 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerli olacaktır. Şirket, bu standardın uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

UFRS 9 ‘Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme’

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK), Kasım 2009'da UFRS 9'un finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili birinci kısmını yayımlamıştır. UFRS 9, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme'nin yerine kullanılacaktır. Bu Standart, finansal varlıkların, işletmenin finansal varlıklarını yönetmede kullandığı model ve sözleşmeye dayalı nakit akış özellikleri baz alınarak sınıflandırılmasını ve daha sonra gerçeğe uygun değer veya itfa edilmiş maliyetle değerlendirilmesini gerektirmektedir. Bu yeni standardın, 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerde uygulanması zorunludur. Şirket, bu standardın uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

UFRS 10 “Konsolide Mali Tablolar”

UFRS 10 standardı, konsolidasyon ile ilgili açıklamaların yer aldığı UMS 27 “Konsolide ve Bireysel Mali Tablolar” ile UFRYK 12 “Konsolidasyon – Özel Amaçlı İşletmeler” standartlarının yerine getirilmiştir. Bu standart, konsolidasyona tabi olan işletmelerin doğasına bakılmaksızın (örneğin; oy çoğunluğuna ya da genellikle özel amaçlı işletmelerdeki gibi diğer sözleşmeye bağlı düzenlemelere bağlı olarak kontrol edilen işletme olup, olmadığına bakılmaksızın) kontrol esasına bağlı olan tüm işletmeler için tek bir konsolidasyon modelinin kullanılmasını öngörmektedir.

UFRS 10 kapsamında kontrol, ana şirketin 1) konsolidasyona tabi olan işletme üzerinde gücünün olup olmadığı; 2) konsolidasyona tabi olan işletmeye katılımıyla herhangi bir getiri elde edip, etmeyeceği; ve 3) konsolidasyona tabi olan işletme üzerinde elde edilecek getirilerin tutarını etkileyebilecek gücünün olup, olmadığına göre belirlenir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerli olacaktır. Şirket, bu standardın uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI (devamı)

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

UFRS 11 “Ortak Düzenlemeler”

UMS 31 “İş Ortaklıklarındaki Paylar” standardının yerine getirilen UFRS 11 standardında ortak düzenlemeler için getirilen yeni muhasebe gerekliliklerine yer verilmiştir. Müşterek kontrol altındaki işletmelerin muhasebe işlemlerinde kullanılan oransal konsolidasyon yöntemi opsiyonu bu Standart uyarınca kaldırılmıştır. UFRS 11 standardı ayrıca müşterek kontrol altında olan varlıkların ortak faaliyetler ile ortak girişimler olarak ayrılması işlemini de ortadan kaldırmıştır. Ortak faaliyet, müşterek kontrolü olan tarafların varlık haklarının ve yükümlülük zorunluluklarının olduğu ortak bir düzenlemedir. Ortak girişim ise, müşterek kontrolü olan tarafların net varlık haklarına sahip olduğu ortak bir düzenlemedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerli olacaktır. Şirket, bu standardın uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

UFRS 12 “Diğer İşletmede Bulunan Paylara İlişkin Açıklamalar”

UFRS 12, bir işletmenin katılımının olduğu şirketlere ait olan konsolide ve konsolide olmayan mali tablolara ilişkin ileri düzeyde açıklamalar getirmiştir. Bu standardın amacı; mali tablo kullanıcılarının kontrol esasını, konsolide varlık ve yükümlülükler üzerinde olabilecek kısıtlamaları, konsolide olmayan şirketlere katılımdan kaynaklanabilecek riskleri, ve kontrol gücü olmayan pay sahiplerinin konsolide şirket faaliyetlerine katılımını değerlendirebilmesi açısından bilgi sağlamaktır. Bu değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerli olacaktır. Şirket, bu standardın uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

UMS 12 “Gelir Vergisi”

UMS 12 “Gelir Vergisi” standardı, Aralık 2010 tarihinde değişikliğe uğramıştır. UMS 12 uyarınca varlığın defter değerinin kullanımı ya da satışı sonucu geri kazanılıp, kazanılmamasına bağlı olarak varlıkla ilişkilendirilen ertelenmiş vergisini hesaplaması gerekmektedir. Varlığın UMS 40 ‘Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller’ standardında belirtilen gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak kayıtlara alındığı durumlarda, defter değerinin geri kazanılması işlemi varlığın kullanımı ya da satışı ile olup olmadığının belirlenmesi zorlu ve subjektif bir karar olabilir. Standarda yapılan değişiklik, bu durumlarda varlığın geri kazanılmasının satış yoluyla olacağı tahmininin seçilmesini söyleyerek pratik bir çözüm getirmiştir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2012 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerli olacaktır. Şirket, bu standardın uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

UMS 27 “Bireysel Mali Tablolar (2011)”

Bireysel mali tablolara ilişkin olarak öngörülen gerekliliklerde herhangi bir değişiklik yapılmamış ve buradaki bütün açıklamalar yeniden düzenlenen UMS 27 standardına ilave edilmiştir. UMS 27 standardındaki diğer bilgiler ise UFRS 10 standardında yer alanlar ile değiştirilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI (devamı)

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

UMS 28 “İştiraklerdeki ve Ortak Girişimlerdeki Yatırımlar (2011)”

UMS 28, UFRS 10, UFRS 11 ve UFRS 12 standartlarının yayınlanmasıyla birlikte yeniden düzenlenmiştir.

UFRS 13 “Gerçeğe Uygun Değer Hesaplamaları”

UMSK, UFRS’ler kapsamında gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanılmasını belirten açıklamalarını rehber niteliğinde tek bir kaynaktan toplamak amacıyla UFRS 13 *Gerçeğe Uygun Değer Hesaplamaları* standardını 12 Mayıs 2011 tarihinde yayınlamıştır. Bu standart, gerçeğe uygun değer tanımını yaparken, gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili verilecek açıklama gerekliliklerini de belirtir. Bu standartta gerçeğe uygun değer hesaplamalarının gerekli olduğu durumlara açıklık getirilmez; ancak bir başka standardın öngördüğü durumlarda gerçeğe uygun değer nasıl hesaplanacağı ile ilgili açıklamalara yer verilir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerli olacaktır. Şirket, yapılan bu değişikliklerin uygulanması sonucu ortaya çıkacak etkileri henüz değerlendirmemiştir.

UMS 1 *Finansal Tabloların Sunumu (2011) – Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu*

UMS 1 standardında yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir içinde yer alan kalemlerin sunumu ve diğer kapsamlı gelir içinde sınıflandırılması konusunda açıklayıcı bilgilere yer verir. Bu değişiklikler 1 Temmuz 2012 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerli olacaktır. Şirket, yapılan bu değişikliklerin uygulanması sonucu ortaya çıkacak etkileri henüz değerlendirmemiştir.

UMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar (2011) (“Değişiklikler”)*

UMS 19 standardında yapılan değişiklikler, tanımlanmış fayda planları ve kıdem tazminatı ile ilgili muhasebe işlemlerine değişiklik getirmektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerli olacaktır. Şirket, yapılan bu değişikliklerin uygulanması sonucu ortaya çıkacak etkileri henüz değerlendirmemiştir.

UFYK 20 ‘Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Harfiyat (Dekapaj) Maliyetleri’

19 Ekim 2011 tarihinde UMSK yerüstü maden işletmelerinde üretim aşamasındaki harfiyat maliyetlerinin muhasebeleştirilmesine açıklık getiren UFYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Harfiyat (Dekapaj) Maliyetleri yorumunu yayınlamıştır. Yorum, üretim aşamasındaki harfiyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleşeceği, muhasebeleşen varlığın ilk kayda alma ve sonraki dönemlerde nasıl ölçüleceğine açıklık getirmektedir. Yorum 1 Ocak 2013 tarihinde ya da sonrasında başlayan finansal dönemler için yürürlüğe girecek olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket yerüstü maden işletmeciliği alanında faaliyet göstermediğinden bu değişiklikler Şirket için geçerli değildir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

a) 30 Eylül 2011 itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları
Çınarevler konutları	3,146,791	(3,146,791)	-	-	2,240,669
Esenyurt lojistik merkezi projesi	3,182,026	-	(624,947)	2,557,079	39,579,987
Ankara mağaza	201,719	-	(74,937)	126,782	4,671,101
Sapphire rezidans	180,981,047	(120,224,063)	-	60,756,984	188,608,835
Sapphire AVM ve seyir terası	2,996,794	-	(1,365,247)	1,631,547	89,651,191
Seferihisar arsası	-	-	-	-	6,180,004
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	-	3,912,389
Beylikdüzü Yakuplu arsası	-	-	-	-	3,552,500
Zonguldak arsası	-	-	-	-	3,145,941
	<u>190,508,377</u>	<u>(123,370,854)</u>	<u>(2,065,131)</u>	<u>65,072,392</u>	<u>341,542,617</u>

b) 30 Eylül 2010 itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları
Çınarevler konutları	6,540,751	(6,540,751)	-	-	5,870,409
Esenyurt lojistik merkezi projesi	25,112,110	(19,551,676)	(657,430)	4,903,004	40,413,250
Ankara mağaza	225,114	-	(74,937)	150,177	4,771,017
Sapphire rezidans	-	-	-	-	147,173,690
Sapphire AVM ve seyir terası	-	-	-	-	67,754,413
Seferihisar arsası	-	-	-	-	6,180,004
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	-	3,912,389
Beylikdüzü Yakuplu arsası	-	-	-	-	3,552,500
Zonguldak arsası	-	-	-	-	3,145,941
Kartal arsası	-	-	-	-	322,593
	<u>31,877,975</u>	<u>(26,092,427)</u>	<u>(732,367)</u>	<u>5,053,181</u>	<u>283,096,206</u>

5. FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER

a) Net Karı Etkileyen Hususlar

a.1) Şirket İstanbul Sapphire projesini 28 Ocak 2011 tarihinde tamamlamış ve rezidans teslimlerine başlamıştır. Bilanço tarihi itibarıyla toplam konutların yaklaşık %29'u 3. kişilere teslim edilmiş olup, Şirket teslim edilen konutlara ilişkin 111.569.658 TL satış geliri elde etmiş ve bu satışlara ilişkin 61.739.439 TL maliyet tutarını da gelir tablosuna yansıtmıştır. Toprak sahibi ile imzalanan Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi çerçevesinde inşaa edilen konutun %30'unu toprak sahibine teslim etmiş ve ilgili bölümlere düşen %70'lik arsa payını almıştır. Bu işlemle ilgili Şirket 69.411.389 TL satış geliri elde etmiş ve bu satışa ilişkin 58.484.624 TL maliyet tutarını gelir tablosuna yansıtmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER (devamı)

a) Net Karı Etkileyen Hususlar (devamı)

a.2) Şirket'in halka arz çalışmaları ile ilgili olarak 1 Ocak 2011 ile 30 Eylül 2011 tarihleri arasında katlandığı giderlerin toplamı 6.486.335 TL'dir. Bu giderlerin 3.410.812 TL tutarındaki kısmı genel yönetim giderlerinin altına sınıflanmış, 3.075.523 TL tutarındaki kısmı ise hisse senedi ihraç primlerinden mahsup edilmiştir.

b) Bilançoju etkileyen önemli değışikliklerin olduğu hesap kalemleri aşığıdaki gibi sunulmuştur:

b.1) Nakit ve Nakit Benzerleri

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
<u>Nakit ve nakit benzerleri</u>		
Kasa	31,030	48,061
Vadesiz mevduat	19,544,305	9,951,618
Vadeli mevduat	264,797	-
	<u>19,840,132</u>	<u>9,999,679</u>

b.2) Diğer Ticari Alacaklar

Şirket'in tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanan ticari alacaklarından oluşmaktadır.

b.3) Stoklar

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla stoklar aşığıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
<u>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden</u>		
konut ve rezidans inşaat projeleri	-	188,880,932
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	7,464,889	7,464,889
Tamamlanan konutlar	191,051,034	6,338,655
Stok değeri düşüklüğü karşılığı (-)	(201,530)	(607,164)
	<u>198,314,393</u>	<u>202,077,312</u>
	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
<u>Proje bazında stoklar</u>		
Sapphire rezidansları	188,608,835	188,880,932
Çınavlar konutları	2,442,199	6,338,655
Çınavlar konutları değeri düşüklüğü	(201,530)	(607,164)
Beylikduzu Kavaklı arsa	3,912,389	3,912,389
Beylikduzu Yakuplu arsa	3,552,500	3,552,500
	<u>198,314,393</u>	<u>202,077,312</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER (devamı)

b) Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur (devamı):

b.3) Stoklar (devamı)

	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Ocak- 30 Eylül 2010
<u>Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	(607,164)	(1,704,122)
Konusu kalmayan karşılıklar	405,634	978,080
Kapanış bakiyesi	<u>(201,530)</u>	<u>(726,042)</u>

Stok değer düşüklüğü karşılığı Çınarevler projesinde tamamlanan konutlara ait değer düşüklüğünü içermektedir.

b.4) Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
<u>Diğer dönen varlıklar</u>		
Devreden KDV	31,331,221	29,419,246
Tedarikçilere ve arsa sahiplerine verilen avanslar(*)	7,398,787	31,322,824
Peşin ödenen stopaj giderleri	206,573	-
Verilen depozito ve teminatlar	193,295	10,962
Peşin ödenen sigorta giderleri	187,416	104,274
Diğer	3,339	26,435
	<u>39,320,631</u>	<u>60,883,741</u>

(*) 6.524.786 TL avans (2010: 5.083.947 TL) hakediş avansı olarak rezidans ve konut projelerinde çalışan taşeron firmalara ve 874.001 TL avans (2010: 26.238.877 TL) kat karşılığı sözleşmesi yapılan arsa sahiplerine verilmiştir.

b.5) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
<u>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</u>		
Alınan avanslar (**)	9,513,767	80,034,413
Ertelenmiş gelir	481,961	12,748,667
	<u>9,995,728</u>	<u>92,783,080</u>

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER (devamı)

b) Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur (devamı):

b.6) Finansal borçlar

Şirket'in finansal borçları 30 Eylül 2011 itibarıyla 166.429.269 TL (31 Aralık 2010: 194.314.857 TL) Krediler ve 279.181 TL (31 Aralık 2010: 1.106.678 TL) Finansal Kiralama Borçlarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla kredilerin detayı aşağıda verilmiştir:

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	30 Eylül 2011	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	6,45%	99,235,460	18,452,972
TL	8,60%	32,676,557	733,511
AVRO	5,28%	15,317,255	13,514
		<u>147,229,272</u>	<u>19,199,997</u>

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2010	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	6,42%	104,096,290	52,881,531
TL	12,90%	33,425,166	3,793,851
AVRO	5,80%	59,857	58,162
		<u>137,581,313</u>	<u>56,733,544</u>

Şirket, 31 Aralık 2010 tarihinden sonra 1,29% ağırlıklı ortalama faiz oranı ile 6.379.310 AVRO, 2,16% ağırlıklı ortalama faiz oranı ile 11.600.000 Amerikan Doları ve 3.40% ağırlıklı ortalama faiz oranı ile 34.500.000 TL tutarlarında borçlanmıştır.

b.7) Özkaynaklar

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Toplam
Maliyet Değeri	
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	134,311,703
Alımlar	12,689,850
30 Eylül 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	147,001,553
Birikmiş Amortismanlar	
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	(1,708,002)
Dönem gideri	(2,065,327)
30 Eylül 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	(3,773,329)
30 Eylül 2011 itibariyle net defter değeri	143,228,224

	Toplam
Maliyet Değeri	
1 Ocak 2010 itibariyle açılış bakiyesi	134,049,531
Alımlar	9,179,244
Çıkışlar	(19,489,443)
30 Eylül 2010 itibariyle kapanış bakiyesi	123,739,332
Birikmiş Amortismanlar	
1 Ocak 2010 itibariyle açılış bakiyesi	(1,067,164)
Dönem gideri	(732,367)
Çıkışlar	324,824
30 Eylül 2010 itibariyle kapanış bakiyesi	(1,474,707)
30 Eylül 2010 itibariyle net defter değeri	122,264,625

	30 Eylül 2011	30 Eylül 2010
<u>Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>		
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	89,651,191	67,754,413
Esenyurt lojistik merkezi projesi	39,579,987	40,413,250
Seferihisar arsa	6,180,004	6,180,004
Ankara mağaza	4,671,101	4,771,017
Zonguldak arsa	3,145,941	3,145,941
	143,228,224	122,264,625

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

7. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAREKETLERİ

	Maddi Duran Varlıklar	Maddi Olmayan Duran Varlıklar
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2011 itibarıyla açılış bakiyesi	1,242,773	62,877
Alımlar	4,327	2,359
Çıkışlar	(28,391)	-
30 Eylül 2011 itibarıyla kapanış bakiyesi	1,218,709	65,236
<u>Birikmiş amortisman</u>		
1 Ocak 2011 itibarıyla açılış bakiyesi	(584,288)	(54,938)
Dönem gideri	(171,033)	(8,033)
Çıkışlar	28,391	-
30 Eylül 2011 itibarıyla kapanış bakiyesi	(726,930)	(62,971)
30 Eylül 2011 itibarıyla net defter değeri	491,779	2,265

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2010 itibarıyla açılış bakiyesi	1,037,049	62,877
30 Eylül 2010 itibarıyla kapanış bakiyesi	1,037,049	62,877
<u>Birikmiş amortisman</u>		
1 Ocak 2010 itibarıyla açılış bakiyesi	(378,862)	(39,290)
Dönem gideri	(149,584)	(11,848)
30 Eylül 2010 itibarıyla kapanış bakiyesi	(528,446)	(51,138)
30 Eylül 2010 itibarıyla net defter değeri	508,603	11,739

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	313,071,558	274,526,096
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına 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	313,071,558	274,526,096

Konut Satış Sözleşmelerine İlişkin Yükümlülükler:

Şirket' in 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde açıklama gerektirecek yeni bir yükümlülüğü veya 31 Aralık 2010 tarihli finansal tablolarda belirtilen eski yükümlülükleri ile ilgili önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

Projeler:

Kartal-Rahmanlar:

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER (devamı)

Projeler (devamı):

İstanbul Sapphire:

Kiler Holding A.Ş. 8 Şubat 2011 tarihinde Şirket lehine İstanbul Sapphire Binası'ndaki Seyir Terası'nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin 8.400.000 ABD Doları tutarında garanti taahhütnamesinde bulunmuş ve bu taahhütname değerleme raporlarında Seyir Terası'nın gerçeğe uygun değeri bulunurken dayanak teşkil etmiştir. Bu taahhütnamenin bazı maddeleri ise daha sonra 18 Mart 2011 tarihinde imzalanan tadilname ile tadil edilmiştir. Bu taahhütnamenin onaylanmasına dair Kiler Holding A.Ş. yönetim kurulu tarafından 18 Mart 2011 tarihinde karar alınmıştır. Bu taahhütnameye göre, seyir terasından mücbir sebepler hariç olmak üzere, taahhütname süresi içerisinde herhangi bir yılda söz konusu beklenen gelirin elde edilememesi durumunda Kiler Holding beklenen gelir ile ilgili yıl için Şirket payına düşen gelir arasındaki tutarı Şirket'e ödeyecektir. Taahhütnamenin süresi seyir terasının açılış tarihinden itibaren beş yıldır. 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla taahhütnamede belirtilen bir yıllık süre dolmadığından taahhütname kapsamında herhangi bir işlem yapılmamıştır.

Davalar

Şirket' in 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2010 tarihli finansal tablolarda belirtilen hususlara ilave açıklama gerektirecek önemli yeni bir davası veya eski davaları ile ilgili gelişme bulunmamaktadır.

Takyidatlar:

Şirket' in 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2010 tarihli finansal tablolarda belirtilen hususlara ilave açıklama gerektirecek önemli yeni bir takyidatı veya eski takyidatları ile ilgili gelişme bulunmamaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

UMS 34 kapsamında, Şirket' in hissedarları, Grup şirketleri ve bunlara bağlı şirketler, bunların yöneticileri ve ilişkili oldukları bilinen diğer gruplar, ilişkili şirketler olarak tanımlanmıştır.

Şirket ile ilişkili taraflarlar arasındaki işlemlerin ve bakiyelerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2011			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar				
Kiler Holding A.Ş.	-	-	-	208,419
Ümit Kiler	-	-	-	4,570
Diğer ilişkili şirketler	-	-	-	-
Kiler Alışveriş Hiz.Gıda San.ve Tic.A.Ş.	-	-	554	-
Biskon Yapı A.Ş.				
(önceki adıyla: Biskon İnşaat A.Ş.)	6,083,271	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş. (*)	3,656,081	-	-	-
Denge Reklam Turz. Emlak Gıda San.Tic.Ltd.Şti.	-	-	136,054	-
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	21,370	-	-	-
Safir Residences, AVM ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	730,781	-	-	-
Kiler Esenyurt Lojistik Bina Site Yönetimi	1,216	-	-	-
	10,492,719	-	136,608	212,989

(*) 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.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2010			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar				
Kiler Holding A.Ş.	-	-	-	23,442,661
Diğer ilişkili şirketler				
Biskon Yapı A.Ş.				
(önceki adıyla Biskon İnşaat A.Ş.)	21,228,527	-	-	-
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	-	-	638,981	-
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	749,124
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	33,477	-	-	-
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yön. Hiz. Ltd. Şti.	4,170	-	-	-
Safir Rezidans, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	1,423	-	-	-
Kiler Esenyurt Lojistik Bina Site Yönetimi	410	-	-	-
	21,268,007	-	638,981	24,191,785

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2011									
	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Yönetim giderleri yansıtması	Reklam giderleri	Kur farkı gideri	Finansal gelirler	Finansal giderler	Kira geliri	Kira gideri	Diğer gelirler
Ortaklar										
Kiler Holding A.Ş.	-	16,500	-	-	848,202	429,799	2,106,905	-	42,990	1,396
Diğer ilişkili şirketler										
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	65,708	-	-	-	-	4,484	2,168,731	-	801
Biskon Yapı A.Ş.	20,574,702	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	201,719	-	108
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	2,446,873	-	-	-	-	2,996,794	-	-
Denge Reklam Turizm İnşaat										
Emlak Gıda Elektrik Elektronik										
Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.	-	17,250	-	1,411,053	-	-	-	-	-	-
	<u>20,574,702</u>	<u>99,458</u>	<u>2,446,873</u>	<u>1,411,053</u>	<u>848,202</u>	<u>429,799</u>	<u>2,111,389</u>	<u>5,367,244</u>	<u>42,990</u>	<u>2,305</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2010						
İlişkili taraflarla olan işlemler	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	Kur farkı geliri	Finansal giderler	Kira geliri	Kira gideri
<u>Ortaklar</u>							
Kiler Holding A.Ş.	-	2,383	-	2,131,694	2,012,362	-	40,771
<u>Diğer ilişkili şirketler</u>							
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	20,921	23,458,000	-	-	1,031,839	-
KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	3,364,237	-	-	-	-	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	20,794,638	-	-	-	-	-	-
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	225,114	-
	<u>24,158,875</u>	<u>23,304</u>	<u>23,458,000</u>	<u>2,131,694</u>	<u>2,012,362</u>	<u>1,256,953</u>	<u>40,771</u>

Kiler Holding, Şirket' e kredi kullandırmakta olup, bu krediye ilişkin yıllık ortalama 6,87% (2010:19%) faiz uygulamaktadır.

İlişkili kuruluşlar ile normal ticari ilişkiler haricinde olağandışı ve önemli bir işlem gerçekleşmemiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YABANCI PARA POZİSYONU

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	30 Eylül 2011			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	18,522,035	10,022,789	10,005	628
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	15,109,611	5,674,093	1,844,102	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	33,631,646	15,696,882	1,854,107	628
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	33,631,646	15,696,882	1,854,107	628
10. Ticari Borçlar	1,314,267	94,992	452,748	-
11. Finansal Yükümlülükler	114,552,715	53,777,413	6,088,665	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	9,380,767	5,083,600	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
7. Other Liabilities	135,722,118	73,624,287	-	-
	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	125,247,749	58,956,005	6,541,413	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	18,466,514	10,000,000	5,372	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	18,466,514	10,000,000	5,372	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	143,714,263	68,956,005	6,546,785	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık /yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	(110,082,617)	(53,259,123)	(4,692,678)	628
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(125,192,228)	(58,933,216)	(6,536,780)	628

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

10. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

	31 Aralık 2010			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	7,591,195	4,803,387	79,869	628
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	28,558,456	16,029,265	1,843,352	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	36,149,651	20,832,652	1,923,221	628
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	36,149,651	20,832,652	1,923,221	628
10. Ticari Borçlar	2,180,160	379,291	777,793	-
11. Finansal Yükümlülükler	104,156,147	67,332,658	29,211	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	79,378,424	51,344,388	-	-
7. Other Liabilities	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	185,714,731	119,056,337	807,004	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	52,939,693	34,205,389	28,384	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	52,939,693	34,205,389	28,384	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	238,654,424	153,261,726	835,388	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	(202,504,773)	(132,429,074)	1,087,833	628
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14- 15-16a)	(151,684,805)	(97,113,951)	(755,519)	628

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

30 Eylül 2011

	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(10,874,946)	10,874,946
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(10,874,946)	10,874,946
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(1,644,458)	1,644,458
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(1,644,458)	1,644,458
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	181	(181)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(12,519,223)	12,519,223

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

10. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)**31 Aralık 2010**

	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(20,473,535)	20,473,535
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(20,473,535)	20,473,535
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	222,908	(222,908)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	222,908	(222,908)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	150	(150)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	150	(150)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(20,250,477)	20,250,477

11. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011	1 Ocak- 30 Eylül 2010	1 Temmuz- 30 Eylül 2010
Tedavüldeki hisse senedinin Ağırlıklı ortalama adedi	80,487,132	87,500,000	70,000,000	70,000,000
Net dönem karı / (zararı)	30,354,874	(1,177,421)	9,336,479	13,277,150
Hisse başına kar / (zarar)	0.3771	(0.0135)	0.1334	0.1897

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN DİĞER HUSUSLAR

Geçmiş Yıl Finansal Tablolarının Yeniden Düzenlenmesi

	30 Eylül 2010		
	Daha önceden raporlanan	Düzeltilmeler	Yeniden Düzenlenmiş
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	7,500,210	1,836,269	9,336,479
Hisse başına kar / (zarar)	0.1071		0.1334

Şirket tespit edilen önemli muhasebe hatalarını ve muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikleri geriye dönük olarak uygulamış ve önceki dönem finansal tablolarını yeniden düzenlemiştir. Önemli düzeltmeler aşağıdaki gibidir:

Önemli düzeltmeler:

- UMS 23'e göre Şirket fonksiyonel para biriminden borçlanmış olduğu varsayılarak hesaplanan borçlanma maliyeti, aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetinin üst sınırıdır. Borçlanma maliyetlerinin gerçekleştiği günkü kurdan fonksiyonel para birimine çevrilmeleri ile ortaya çıkan yabancı para çevrim kayıpları, söz konusu üst sınır ile yabancı para kaynaklı aktifleştirilebilir faiz maliyeti arasındaki fark kadar aktifleştirilebilir. Kalan yabancı para çevrim farkları gelir veya giderinde muhasebeleştirilir. Şirket 2010 yılına ait UMS 23'e aykırı olarak aktifleştirmeye konu olması gereken faiz giderlerini aktifleştirmemiştir. Yapılan düzeltme ile 30 Eylül 2010 ve 30 Haziran 2010 (30 Haziran 2011 finansal tablolarında açıklanan) tarihleri itibarıyla sırasıyla "Stoklar" 17.048 TL ve 3.387.717 TL, "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" 1.014.604 TL ve 2.248.312 TL "Finansal Giderler" 9.596.018 TL ve 4.895.170 TL azaltılmıştır.
- Şirket 30 Eylül 2010 itibarıyla alınan avansların ve kredilerin dönem sonu değerlemesini yapmamıştır. Yapılan düzeltme sonucunda "Alınan Avanslar" ve "Finansal Giderler 3.336.725 TL arttırılmıştır ve "Finansal Borçlar" 1.304.350 TL arttırılmış, "Finansal Gelirler" aynı tutarda azaltılmıştır.
- Şirket 30 Eylül 2010 itibarıyla leasingle alınan stokların maliyetine kanalize olması gereken demirbaşlar üzerinden amortisman payı ayırmıştır. Yapılan düzeltme sonucunda "Maddi Duran Varlıklar" 4.017.507 TL arttırılmış, "Genel Yönetim Giderleri" 1.610.366 TL azaltılmıştır.
- Şirket 30 Eylül 2010 itibarıyla gelir tablosuna kanalize olması gereken amortisman ve genel yönetim giderlerini aktifleştirmiştir. Yapılan düzeltme sonucunda sırasıyla "Stoklar" ve "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" 7.822.048 TL, ve 1.932.872 TL azaltılmış, "Genel Yönetim Giderleri" 3.144.011 TL arttırılmıştır.

Önemli sınıflamalar:

- Şirket 30 Haziran 2011 itibarıyla birikmiş karlarının bir kısmını yasal yedekler içerisinde göstermiştir. Yapılan düzeltme ile 27.472.758 TL "Yasal Yedekler"den "Birikmiş Zararlar"a sınıflanmıştır. Sınıflanmanın kapsamlı gelir tablosuna bir etkisi bulunmamaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	19,840,132	9,999,679
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	341,542,617	334,681,013
İştirakler	625	625
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	-	-
Diğer Varlıklar	61,271,153	83,361,781
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	422,654,527	428,043,098
Finansal Borçlar	166,429,269	194,314,857
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Finansal Kiralama Borçları	279,181	1,106,678
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	212,989	24,191,785
Özkaynaklar	242,960,540	108,931,190
Diğer Kaynaklar	12,772,548	99,498,588
Toplam Kaynaklar	422,654,527	428,043,098

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	-	-
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	19,840,132	9,999,679
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	-	-
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	16,790,834	16,790,834
Yabancı İştirakler	-	-
İşletmecisi Şirkete İştirak	625	625
Gayrinakdi Krediler	621,996	4,279,996
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	-	-

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mükiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsanın İpotek Bedelleri	0%	0%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	81%	78%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	5%	0%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	0%	0%
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	4%	4%
İşletmeci Şirkete İştirak	0%	0%
Borçlanma Sınırı	69%	206%
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	5%	2%

14. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ ÖNEMLİ OLAYLAR

10 Mart 2011 tarihi itibarıyla imzalanan tutanakta İzmir Seferihisar mevkiindeki arsanın portföyde arsa değerinden varlığı için mevcut blokların yıkım çalışmalarının başlatılması hususunda Şirket taahhüt işleminde bulunmuştur. Buna göre 18 Ekim 2011 tarihinde yüklenici bir firma ile yıkım sözleşmesi imzalanmış ve yıkım çalışmalarının 28 Ekim 2011 tarihinde başlayacağı belirtilmiştir.