

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

31 ARALIK 2012 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

İstanbul

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, öz kaynak değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

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

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

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

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımını, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer Husus

Not 14'de detaylı olarak açıklandığı üzere Şirket Bakırköy Referans projesi ile ilgili ilişkili tarafı olan Biskon Yapı A.Ş.'den hazlihazırda 2.876.000 TL tutarında teminat çeki almıştır.

İstanbul, 15 Mart 2013

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

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Özkan Yıldırım

Sorumlu Ortak Başdenetçi

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

BİLANÇO	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIM TABLOSU	5-6
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	7-69
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7-8
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-22
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	22-23
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	23
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	23-24
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	24-26
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	28
NOT 8 STOKLAR.....	28-29
NOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	29
NOT 10 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN VARLIKLAR	30
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	31-32
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	33-35
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	35
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	36-41
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	42
NOT 16 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	43
NOT 17 ÖZKAYNAKLAR.....	44-45
NOT 18 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	45-46
NOT 19 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	46-47
NOT 20 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR.....	47
NOT 21 DİĞER FAALİYETLERDEN GİDER	48
NOT 22 FİNANSAL GELİRLER.....	48
NOT 23 FİNANSAL GİDERLER	48
NOT 24 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	49
NOT 25 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	50-56
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	56-65
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLAR.....	66-67
NOT 28 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	68-69
NOT 29 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	69

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHLİ BİLANÇO**

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2012	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2011
	Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		205.843.479	272.475.965
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	24.194.685	15.213.878
Finansal Yatırımlar	5	258.741	258.741
Ticari Alacaklar	7	24.388.286	58.411.496
-İlişkili Taraflardan Alacaklar	25	7.863.293	41.350.397
-Diğer Alacaklar	7	16.524.993	17.061.099
Stoklar	8	127.873.453	162.815.519
Diğer Alacaklar	9	-	2.946.656
Diğer Dönen Varlıklar	16	29.128.314	32.829.675
-İlişkili Taraflara Verilen Ticari Avanslar	25	7.500.000	-
-Diğer Dönen Varlıklar	16	21.628.314	32.829.675
Duran Varlıklar		297.626.550	178.684.187
Finansal Yatırımlar	5	625	625
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	75.150.000	-
Ticari Alacaklar	7	18.941.174	-
-İlişkili Taraflardan Alacaklar	25	17.122.922	-
-Diğer Alacaklar	7	1.818.252	-
Diğer Alacaklar	9	-	190.636
Maddi Duran Varlıklar	12	371.328	554.650
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	175.298.536	177.935.128
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	9.035	3.148
Diğer Duran Varlıklar	16	27.855.852	-
-İlişkili Taraflara Verilen Ticari Avanslar	25	27.855.852	-
TOPLAM VARLIKLAR		503.470.029	451.160.152

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHLİ BİLANÇO**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2012	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2011
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		136.133.414	162.459.812
Finansal Borçlar	6	122.434.826	154.138.417
Ticari Borçlar	7	13.308.712	3.330.728
-İlişkili Taraflara Borçlar	25	12.294.522	156.743
-Diğer Ticari Borçlar	7	1.014.190	3.173.985
Diğer Borçlar	9	368.658	514.541
-İlişkili Taraflara Borçlar	25	6.400	266.850
-Diğer Borçlar	9	362.258	247.691
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	21.218	4.476.126
-Alınan Avanslar	16	21.218	4.476.126
Uzun Vadeli Yükümlülükler		60.036.908	21.895.640
Finansal Borçlar	6	57.021.803	18.882.078
Borç Karşılıkları	14	3.000.000	3.000.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	15	15.105	13.562
Özkaynaklar		307.299.707	266.804.700
Ödenmiş Sermaye	17	124.000.000	87.500.000
Hisse Senedi İhraç Primleri	17	86.174.476	86.174.476
Sermaye Yedekleri	17	40.336.735	40.336.735
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	6.789.213	1.445.935
Birikmiş Karlar / (Zararlar)	17	9.504.276	(2.851.480)
Net Dönem Karı		40.495.007	54.199.034
TOPLAM KAYNAKLAR		503.470.029	451.160.152

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE
SONA EREN YILA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2012	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	18	98.358.086	273.089.495
Satışların Maliyeti (-)	18	(38.728.469)	(175.830.219)
BRÜT KAR		59.629.617	97.259.276
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	19	(2.205.168)	(2.339.054)
Genel Yönetim Gideri (-)	19	(8.685.313)	(11.591.266)
Diğer Faaliyet Gelirleri	20	259.936	315.297
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	21	(376)	(248.937)
FAALİYET KARI		48.998.696	83.395.316
Finansal Gelirler	22	15.365.105	11.831.931
Finansal Giderler (-)	23	(23.868.794)	(41.028.213)
DONEM KARI / (ZARARI)		40.495.007	54.199.034
Diğer Kapsamlı Gelirler		-	-
DÖNEM KAPSAMLI GELİRİ / (GİDERİ)		40.495.007	54.199.034
Sürdürülen Faaliyetlerden			
Hisse Başına Kar / (Zarar)	24	0,38	0,51

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE
SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Sermaye Yedekleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar / (Zararlar)	Net Dönem Karı	Özkaynak Toplamı
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	17	-	-	-	999.353	(999.353)	-	-
Sermaye artışı	17	17.500.000	-	-	-	-	-	17.500.000
Hisse senedi ihraç primleri	17		86.174.476	-	-	-	-	86.174.476
Dönem kapsamlı geliri		-	-	-	-	-	54.199.034	54.199.034
Dönem karından geçmiş yıl zararlarına transfer		-	-	-	-	15.234.097	(15.234.097)	-
31 Aralık 2011 itibariyle bakiye		87.500.000	86.174.476	40.336.735	1.445.935	(2.851.480)	54.199.034	266.804.700
1 Ocak 2012 itibariyle bakiye		87.500.000	86.174.476	40.336.735	1.445.935	(2.851.480)	54.199.034	266.804.700
Yasal yedeklere transfer	17	-	-	-	5.343.278	(5.343.278)	-	-
Sermaye artışı	17	36.500.000	-	-	-	(36.500.000)	-	-
Dönem kapsamlı geliri		-	-	-	-	-	40.495.007	40.495.007
Dönem karından geçmiş yıl karlarına transfer		-	-	-	-	54.199.034	(54.199.034)	-
31 Aralık 2012 itibariyle bakiye		124.000.000	86.174.476	40.336.735	6.789.213	9.504.276	40.495.007	307.299.707

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE
SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIM TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2012	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2011
	Dipnot Referansları		
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
Dönem karı		40.495.007	54.199.034
- Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan kazanç	12,20	(3.864)	(16.402)
- Duran varlıkların ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortisman ve itfa payları	11,12,13	2.912.884	2.998.288
- Şüpheli alacak karşılığı	7	1.758.967	-
- Stok değer düşüklüğü karşılığı	8	-	44.777
- Konusu kalmayan stok değer düşüklüğü	8	(105.939)	(546.002)
- Dava karşılığı	14	-	3.000.000
- Net kur farkı geliri	22,23	(8.291.521)	(2.179.706)
- Faiz gideri	23	13.934.776	6.168.435
- Faiz geliri		(1.484.356)	-
- Alacak ve borçların iskontosu	22,23	1.317.577	220.465
- Kıdem tazminatı karşılığı	15	37.258	35.195
		50.570.789	63.924.084
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış /(artış)	7,25	14.709.969	(19.464.168)
- Diğer ticari alacaklardaki artış	7	(1.239.435)	(16.661.369)
- Stoklardaki azalış	8	35.048.005	16.277.706
- Diğer alacaklardaki azalış / (artış)	9	2.946.656	(2.946.656)
- Diğer dönen varlıklardaki azalış	16	11.201.361	28.054.066
- Diğer duran varlıklardaki azalış / (artış)	16	190.636	(190.636)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki azalış	7,25	(8.262.221)	(1.304.609)
- Diğer ticari borçlardaki azalış	7	(2.159.795)	(1.725.114)
- İlişkili taraflara diğer borçlardaki azalış	25	(12.800)	(729.924)
- Diğer borçlardaki artış / (azalış)	9	114.567	(1.002.057)
- Alınan avanslardaki azalış	16	(4.454.908)	(75.558.287)
- Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış	16	-	(12.748.667)
Faaliyetlerde kullanılan nakit		98.652.824	(24.075.631)
			-
- Ödenen faizler	6,23	(13.509.602)	(18.960.504)
- Ödenen kıdem tazminatı	15	(35.715)	(25.899)
Faaliyetlerden elde edilen / (kullanılan) net nakit		85.107.507	(43.062.034)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE
SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIM TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2012	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2011
	Dipnot Referansları		
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
- Alınan faizler		19.314	-
- Sermaye arttırımı	17	-	17.500.000
- Hisse senedi ihracından elde edilen nakit	17	-	86.174.476
- Maddi duran varlık alımı amacıyla yapılan ödemeler	7	(36.398)	(131.769)
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlık alımı	10	(54.750.000)	-
- Yatırım amaçlı gayrimenkuller alımı	11	(118.685)	(11.382.577)
- Maddi olmayan duran varlık alımı	13	(8.963)	(4.189)
- Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit	12	69.053	16.402
- Satılmaya hazır finansal yatırımların alımından kaynaklanan nakit çıkışı	5	-	(258.741)
- İlişkili taraflara verilen avanslar	25	(35.355.852)	-
Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen net nakit		(90.181.531)	91.913.602
Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
- Alınan krediler		181.105.970	121.705.372
- Kredi geri ödemeleri	6,23	(166.333.904)	(143.849.799)
- Finansal kiralama ödemeleri	6	(1.004)	(1.105.674)
- İlişkili taraflara diğer borçlardaki azalış	25	(247.650)	(23.195.011)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		14.523.412	(46.445.112)
Nakit ve nakit benzerlerindeki (azalış) / artış		9.449.388	2.406.456
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	15.213.878	9.999.679
Döviz kurundaki değişimlerin yabancı para nakit üzerindeki etkisi		(468.581)	2.807.743
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	24.194.685	15.213.878

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA 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 artırılması nedeniyle ihraç edilecek 17.500.000 TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 12.687.500 TL olmak üzere toplam 30.187.500 TL nominal değerli payların halka arzına ait izahname 5 Nisan 2011 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca tescil edilmiş olup, 11 Nisan 2011 tarih ve 7791 sayılı T.Ticaret Sicil gazetesinde yayınlanmıştır. Halka arz edilen hisse senetleri 20 Nisan 2011 tarihinden itibaren İMKB'de işlem görmektedir.

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

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla personel sayısı 14 kişidir (2011: 15).

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

Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı:

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in bağlı ortaklığı:

Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirketi ("Kilerasya") 18 Mayıs 2012 tarihinde 100.000 TL sermaye ile proje geliştirme işlerini üstlenmek amacıyla kurulmuştur. Şirket 98.000 adet pay karşılığı 98.000 TL sermaye ile Kilerasya'ya kurucu ortak olarak iştirak etmiştir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'nin hisselerinin tamamı Biskon Yapı A.Ş.'ye devredilmiştir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 14 Mart 2013 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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

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

Müşterek yönetime tabi teşebbüslerdeki paylar:

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 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi teşebbüsünün detayı aşağıdaki gibidir:

	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı		Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
		31 Aralık 2012	31 Aralık 2011		
İştirakler					
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Istanbul	50%	-	50%	Konut ve Gayrimenkul Projeleri Geliştirme

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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.

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları 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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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

(a) 2012 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in faaliyetleriyle ilgili olmayan standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Yoktur.

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

- UMS 1 (değişiklik), "Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu", 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UMS 1 (değişiklik), "Finansal Tabloların Sunumu"(Mayıs 2012'de yayımlanan Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi'nin bir parçası olarak yayımlanan UMS 1'deki değişiklikler), 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.
- UFRS 9, "Finansal Araçlar", 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 10, "Konsolide Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 12, "Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 13, "Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 7 (değişiklik), "Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

- UMS 32 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi", 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir
- UMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Mayıs 2012'de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*

Değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

- UMS 16 (değişiklik), "Maddi Duran Varlıklar",
- UMS 32 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi",
- UFRYK 20, "Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Harfiyat (Dekopaj) Maliyetleri,

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

UMS 1 (Değişiklikler)	<i>Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu</i> ¹
UMS 1 (Değişiklikler)	<i>Karşılaştırmalı Bilgi Sunumuna İlişkin Yükümlülüklerin Netleştirilmesi</i> ²
UFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i> ⁵
UFRS 10	<i>Konsolide Finansal Tablolar</i> ³
UFRS 11	<i>Müşterek Anlaşmalar</i> ³
UFRS 12	<i>Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar</i> ³
UFRS 13	<i>Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri</i> ³
UFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Sunum – Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi</i> ³
UFRS 9 ve UFRS 7 (Değişiklikler)	<i>UFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi</i> ⁵
UFRS 10, UFRS 11 ve UFRS 12 (Değişiklikler)	<i>Konsolide Finansal Tablolar, Müşterek Anlaşmalar ve Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar: Geçiş Kuralları</i> ³
UMS 19 (2011)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar</i> ³
UMS 27 (2011)	<i>Bireysel Finansal Tablolar</i> ³
UMS 28 (2011)	<i>İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar</i> ³
UMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi</i> ⁴
UFRSlere Yapılan Değişiklikler	<i>UMS 1'e Yapılan Değişiklikler Dışındaki Yıllık İyileştirmeler 2009/2011 Dönemi</i> ³
UFRYK 20	<i>Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Harfiyat (Dekopaj) Maliyetleri</i> ³

¹ 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

² Mayıs 2012'de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*'nin bir parçası olarak 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

³ 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

⁴ 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

⁵ 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ekteki finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

Hasılat

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

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

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

Arsa sahibi ile ilgili işlemler

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

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

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

Stoklar

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Stoklar (devamı)

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

Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kapsamlı gelir 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 özsermayeye kayıt edilmiştir (Dipnot 17).

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Borçlanma maliyetleri

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Borçlanma maliyetleri (devamı)

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

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

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

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

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

Etkin faiz yöntemi

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

Krediler ve alacaklar

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Kur değişiminin etkileri

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

Kur farkları, aşağıda belirtilen durum haricinde, oluşukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hisse başına kazanç

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

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

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

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

Kiralama - kiracı durumunda Şirket

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İlişkili taraflar

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

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

Şirket’in vergi durumu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketi (“GYO”) statüsü kazandıktan sonra değişmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket’in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kiralama ve değer artış kazancı, 13 Haziran 2006 tarih, 5520 no.lu Kurumlar Vergisi Kanunu’nu uyarınca kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, KVK Madde 15/(3)’e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi (stopaj) hesaplanır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye yetkilidir. Şu anda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi kesintisi yapılmaktadır. Bu nedenle, Şirket GYO statüsü elde ettikten sonra mali tablolarında cari veya ertelenmiş vergi karşılığı hesaplamamıştır.

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

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

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

Nakit akım tablosu

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit akım tablosu (devamı)

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

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

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

Sermaye ve temettüleri

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

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Satılmaya hazır finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, satılmaya hazır finansal varlıklar portföyünü muhtemel değer düşüklüğü için gözden geçirmektedir. Değer düşüklüğü bulunup bulunmadığına dair değerlendirme, özellikle aktif bir piyasası bulunmadığından dolayı bağımsız piyasa değerlendirme yöntemleri kullanılamayan satılmaya hazır finansal varlıklarda yönetimin önemli tahminler yapmasını gerektirmektedir. Tahminler, yatırımın finansal gücü ve görünümü, gerçeğe uygun değerinde meydana gelen düşüklüğün ne kadar önemli olduğu ve değerindeki düşüklüğün geçici veya uzun süreli olup olmadığının değerlendirilmesini içerir.

Borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesi

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

Şirket kur çevrim farklarının faiz maliyetleri üzerinde düzeltilmesi muhasebe politikasını uygulamaktadır. Maksimum düzeltme tutarının kur çevrim farkları olarak faiz giderleri üzerinde aktifleştirilebilmesi için, Şirket'in 2011 raporlama döneminde alınan kredilerin TL tutarındaki borçlanma maliyetlerini belirlemesi gerekir. Şirket tarafından yapılan hesaplama göre, 2011 döneminde borçlanma maliyeti olarak aktifleştirilebilecek maksimum tutar 13.217.242 TL olarak belirlenmiştir. 2012 yılı içerisinde kur farkı veya faiz aktifleştirmesi bulunmamaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Stokların net gerçekleşebilir değeri

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satış gerçekleşirmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. Yapılan tahminler neticesinde, Şirket yönetimi, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla konutların maliyetinin net gerçekleşebilir değerinden yüksek olduğunu tespit etmiş ve stokların değeri 105.939 TL tutarında indirilmiş ve bu tutar satışların maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla geçmiş dönemde ayrılan 105.939 TL ve cari dönemde ayrılan 105.099 TL toplam 211.038 TL tutarındaki karşılık stokların satılmasından dolayı iptal edilmiştir.. (Dipnot 8).

Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

Maddi duran varlıklar yönetimin belirlediği faydalı ömürleri üzerinden itfa olurlar.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

a) 31 Aralık 2012 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Çınarevler konutları	759.901	(865.000)	-	(105.099)	-
Esenyurt lojistik merkezi projesi	6.031.841	-	(833.259)	5.198.582	38.538.411
Ankara mağaza	330.139	-	(99.917)	230.222	4.546.202
Sapphire rezidans	73.533.356	(35.108.192)	-	38.425.164	120.049.600
Sapphire AVM ve seyir terası	17.702.849	-	(1.822.101)	15.880.748	122.887.978
Seferihisar arsası	-	-	-	-	6.180.004
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	-	3.912.389
Beylikdüzü Yakuplu projesi	-	-	-	-	3.911.464
Zonguldak arsası	-	-	-	-	3.145.941
	<u>98.358.086</u>	<u>(35.973.192)</u>	<u>(2.755.277)</u>	<u>59.629.617</u>	<u>303.171.989</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

b) 31 Aralık 2011 itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir

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

(*) "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.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Nakit ve nakit benzerleri</u>		
Kasa	22.922	4.318
Vadesiz mevduat	24.171.763	15.209.560
	24.194.685	15.213.878

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa vadeli finansal yatırımlar</u>		
Satılmaya hazır finansal yatırımlar (*)	258.741	258.741
	258.741	258.741

(*) Şirket, 20 Ekim 2011 tarihinde Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. Tic. A.Ş.'nin her biri 3,54 TL nominal değerinde 73.106 adet hisse senedini satın almıştır. 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle Kiler Alışveriş Hiz.Gıda San.Tic.A.Ş.'nin hisse senedi piyasa değeri 2,93 TL'dir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

Uzun vadeli finansal yatırımlar:

Satılmaya hazır finansal yatırımlar

Cinsi	Hisse Oranı %	Oy Kullanım hakkı %	Maliyet
<u>Borsada işlem görmeyen:</u>			
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.			
31 Aralık 2012	2,5%	2,5%	625
31 Aralık 2011	2,5%	2,5%	625

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

6. FİNANSAL BORÇLAR

Finansal Borçlar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
a) Kısa vadeli banka kredileri	122.434.826	154.137.413
b) Kısa vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçlar	-	1.004
	122.434.826	154.138.417
a) Uzun vadeli banka kredileri	57.021.803	18.882.078
	57.021.803	18.882.078
Toplam finansal borçlar	179.456.629	173.020.495
a) Banka kredileri		

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2012	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	6,75%	101.822.854	55.989.984
TL	14,26%	4.114.690	1.031.819
AVRO	6,90%	16.497.282	-
		122.434.826	57.021.803

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLAR(devamı)

a) Banka kredileri (devamı)

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2011	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	6,67%	120.420.228	18.584.474
TL	8,64%	19.526.261	297.604
AVRO	5,57%	14.190.924	-
		<u>154.137.413</u>	<u>18.882.078</u>
		31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
1 yıl içerisinde ödenecek		122.434.826	154.137.413
1-2 yıl içerisinde ödenecek		40.570.550	6.058.740
2-3 yıl içerisinde ödenecek		14.394.407	6.288.591
3-4 yıl içerisinde ödenecek		2.056.846	6.534.747
		<u>179.456.629</u>	<u>173.019.491</u>

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, toplam 40.000.000 ABD Doları tutarındaki krediler, Şirket'in Sapphire Projesi üzerinde tesis edilmiş olan 74.145.000 ABD Doları tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. Bu ipoteğin 14.000.000 ABD Dolar tutarındaki kısmı Sapphire AVM ile geri kalan 60.145.000 ABD Dolar tutarındaki kısmı Sapphire Rezidans ile ilişkilidir. Sapphire Projesi parçalı olarak hem "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"e, hem de "Stoklara" kaydedilmiştir (Dipnot 8, 11).

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, 4.771.346 TL ve 4.482.448 ABD Doları tutarındaki krediler, Şirket'in İzmir Seferihisar bölgesindeki arazisi üzerinde 33.300.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ve Ankara Altındağ'da bulunan hipermarket ve depo üzerinde 17.200.000 TL tutarındaki ipotek ile güvence altına alınmıştır. İzmir Seferihisar arsası ve Ankara Altındağ'da bulunan mağaza "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır (Dipnot 11).

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, 13.475.348 ABD Doları tutarındaki kredi, Şirket'in Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi %66,6'sı üzerinde 17.625.000 ABD Doları tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır (Dipnot 11).

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, 15.000.000 ABD Doları tutarındaki kredi, Şirket'in Beylikdüzü Yakuplu bölgesindeki arazisi üzerinde 22.500.000 ABD Doları tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. Beylikdüzü Yakuplu arsası "Stoklar" altında kayıtlara alınmıştır (Dipnot 8).

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, 5.000.000 EUR tutarındaki kredi, Nisan 2012 tarihinde alınmış olup Nisan 2013'e kadar vadelidir. İlgili kredi, Sapphire Projesi finansmanı için kullanılmaktadır. Sapphire Projesi parçalı olarak hem "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"e, hem de "Stoklara" kaydedilmiştir (Dipnot 8, 11).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

a) Banka kredileri (devamı)

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, 1.733.609 EUR ve 6.565.229 ABD Doları tutarındaki kredi, genel kredi sözleşmesi çerçevesinde alınmış olup Şubat 2014'e kadar vadelidir. İlgili kredi, Sapphire Projesi finansmanı için kullanılmaktadır. Sapphire Projesi parçalı olarak hem "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"e, hem de "Stoklara" kaydedilmiştir (Dipnot 8, 11).

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, 310.460 TL, 275.505 EUR, 8.944.505 ABD Doları tutarındaki kredi, genel kredi sözleşmesi çerçevesinde alınmış olup Şubat 2013'e kadar vadelidir. İlgili kredi, Sapphire Projesi finansmanı için kullanılmaktadır. Sapphire Projesi parçalı olarak hem "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"e, hem de "Stoklara" kaydedilmiştir (Dipnot 8, 11).

b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar:

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

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Finansal kiralama borçları				
Bir yıl içerisinde	-	1.540	-	1.004
İki ile beş yıl arasındakiler	-	1.600	-	-
	-	3.140	-	1.004
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	-	(2.136)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	-	1.004	-	1.004
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar			-	(1.004)
12 aydan sonra ödenecek borçlar			-	-

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Bilanço tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacakları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	2.164.717	2.414.712
Alacak senetleri	14.360.276	14.646.387
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 25)	9.622.260	41.350.397
İlişkili taraflardan şüpheli alacak karşılığı	(1.758.967)	-
	24.388.286	58.411.496

Ticari alacaklara ait ortalama ödeme vadesi 150 gündür (2011: 51 gün). Ticari alacaklar için, fatura tarihinden sonra faiz alınmamaktadır.

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	1.818.252	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 25)	17.122.922	-
	18.941.174	-

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	-	-
Dönem gideri	1.758.967	-
	1.758.967	-

Safir Çarşı ile Şirket arasında 21 Temmuz 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 %72, Güney Turizm %28) öder. 31 Aralık 2012 itibarıyla Safir Çarşı tahsilatı şüpheli olan ve hukuki süreci başlatılan alacaklar için karşılık ayırmıştır. Şirket de 31 Aralık 2012 itibarıyla söz konusu karşılığın kendi payına düşen 1.758.967 TL tutarı için Safir Çarşı'dan alacağına karşılık ayırmıştır.

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 26. dipnotta verilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	1.014.190	3.108.161
Borç senetleri	-	65.824
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 25)	12.294.522	156.743
	<u>13.308.712</u>	<u>3.330.728</u>

Belli hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vadesi 133 gündür (2011: 55 gün). Ticari borçlar için, fatura tarihinden sonra faiz alınmamaktadır.

8. STOKLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Tamamlanan konutlar	120.049.600	155.197.605
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	7.823.853	7.723.853
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	(105.939)
	<u>127.873.453</u>	<u>162.815.519</u>

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Proje bazında stoklar</u>		
Sapphire rezidansları	120.049.600	154.226.666
Çınarevler konutları	-	970.939
Çınarevler konutları değer düşüklüğü	-	(105.939)
Beylikdüzü Kavaklı arsa	3.912.389	3.912.389
Beylikdüzü Yakuplu projesi	3.911.464	3.811.464
	<u>127.873.453</u>	<u>162.815.519</u>

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket faiz veya kur farkı giderini aktifleştirmemiştir. 31 Aralık 2011 itibarıyla Şirket 11.952.636 TL tutarındaki faiz giderini inşaat maliyetine ekleyerek aktifleştirmiş ve stoklar üzerinde aktifleşen kur farkı giderinden 42.667 TL geri çekmiştir.

865.000 TL Çınarevler projesinin maliyeti, satılan malın maliyeti hesabı içerisinde giderleştirilmiştir (2011: 4.491.747) (Dipnot 18).

35.108.192 TL Sapphire projesinin maliyeti, satılan malın maliyeti hesabı içerisinde giderleştirilmiştir. (2011: 133.189.682 TL) (Dipnot 18).

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

Çınarevler projesine ait kalan tüm konutlar 31 Aralık 2012 itibarıyla satıldığından değer düşüklülüğü bulunmamaktadır. (2011: 105.939 TL).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. STOKLAR (devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
<u>Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	(105.939)	(607.164)
Dönem gideri	(105.099)	(44.777)
Konusu kalmayan karşılıklar	211.038	546.002
Kapanış bakiyesi	-	(105.939)

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla stok değer düşüklüğü karşılığı Çınarevler projesinde tamamlanan konutlara ait değer düşüklüğünü içermektedir. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla net gerçekleştirilir değerinden gösterilen stokların toplam tutarı 865.000 TL'dir.

Şirket, 105.939 TL değerindeki önceki senelerde kayıtlara alınan ve cari dönemde ayrılan 105.099 TL tutarındaki stok değer düşüklüğünü stokların satılmasından dolayı cari yıl içerisinde iptal edilmiştir. İptal edilen değer düşüklüğü geliri, kapsamlı gelir tablosunda satılan malın maliyeti hesabına dahil edilmiştir.

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa vadeli diğer alacaklar</u>		
Bloke mevduat	-	2.946.656
	-	2.946.656
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>		
Verilen depozito ve teminatlar (*)	-	190.636
	-	190.636

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

b) Diğer Borçlar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa vadeli diğer borçlar</u>		
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 25)	6.400	266.850
Personele borçlar	59.001	140.314
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	23.210	41.295
Ödenecek vergi ve fonlar	115.777	38.693
Alınan depozito ve teminatlar	37.310	27.389
Sapphire daireleri aralık ayı aidat tahakkukları	88.461	-
Diğer borçlar	38.499	-
	368.658	514.541

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

İştirakler	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı (%)		Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti	Makul değeri
		31 Aralık 2012	31 Aralık 2011			
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	Istanbul	50%	-	50%	Konut ve Gayrimenkul Projeleri Geliştirme	75.150.000

Şirket'in iştirakleri ile ilgili özet finansal bilgileri aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Toplam varlıklar	234.669.969	-
Toplam yükümlülükler	(84.369.969)	-
Net varlıklar	150.300.000	-
İştiraklerin net varlıklarında Grup'un payı	75.150.000	-

Şirket Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.'nin hisse satın alımına ilişkin olarak 2012 yılı içerisinde Kiler Holding A.Ş.'ye 54.750.000 TL tutarında avans vermiştir. Geriye kalan 20.400.000 TL tutarındaki bakiye Şirket tarafından 7 Ocak 2013 tarihinde ödenmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yapım aşamasındaki ve tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Arsalar	Yapım Aşamasındaki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Toplam
Maliyet Değeri				
1 Ocak 2012 itibarıyla				
açılış bakiyesi	44.721.226	-	137.675.608	182.396.834
Alımlar	-	-	118.685	118.685
31 Aralık 2012 itibarıyla				
kapanış bakiyesi	44.721.226	-	137.794.293	182.515.519
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2012 itibarıyla				
açılış bakiyesi	-	-	(4.461.706)	(4.461.706)
Dönem gideri	-	-	(2.755.277)	(2.755.277)
31 Aralık 2012 itibarıyla				
kapanış bakiyesi	-	-	(7.216.983)	(7.216.983)
31 Aralık 2012 itibarıyla				
net defter değeri	44.721.226	-	130.577.310	175.298.536
		Yapım Aşamasındaki	Yatırım Amaçlı	
	Arsalar	Gayrimenkuller	Gayrimenkuller	Toplam
Maliyet Değeri				
1 Ocak 2011 itibarıyla				
açılış bakiyesi	9.325.945	78.326.784	46.658.974	134.311.703
Alımlar (*)	35.395.281	12.689.850	-	48.085.131
Transferler (**)	-	(91.016.634)	91.016.634	-
31 Aralık 2011 itibarıyla				
kapanış bakiyesi	44.721.226	-	137.675.608	182.396.834
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2011 itibarıyla				
açılış bakiyesi	-	-	(1.708.002)	(1.708.002)
Dönem gideri	-	-	(2.753.704)	(2.753.704)
31 Aralık 2011 itibarıyla				
kapanış bakiyesi	-	-	(4.461.706)	(4.461.706)
31 Aralık 2011 itibarıyla				
net defter değeri	44.721.226	-	133.213.902	177.935.128

(*) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, toprak sahibi ile imzalanan Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi çerçevesinde inşa edilen Sapphire AVM'nin %30'unun toprak sahibine teslimi ve ilgili bölümlere düşen arsa payının devri işletme sözleşmesi gereği tamamlanmamış olmakla birlikte, Sapphire AVM'nin inşaatının tamamlanmış ve faaliyete geçmiş olması nedeniyle 35.395.281 TL tutarında maliyet ve aynı tutardaki satış geliri finansal tablolara yansıtılmıştır (Dipnot 14).

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Şirket, Haziran 2008'den itibaren yatırım amaçlı gayrimenkullerinden kira geliri elde etmeye başlamıştır. Şirket, 24.064.829 TL (2011: 21.050.784 TL) tutarındaki kira gelirini, tamamı faaliyet kiralama altı altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. (Dipnot 18)

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>		
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	122.887.978	124.591.390
Esenyurt lojistik merkezi projesi	38.538.411	39.371.670
Ankara mağaza	4.546.202	4.646.123
<u>Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar</u>		
Seferihisar arsa	6.180.004	6.180.004
Zonguldak arsa	3.145.941	3.145.941
	<u>175.298.536</u>	<u>177.935.128</u>

2.755.277 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait amortisman gideri 31 Aralık 2012 tarihinde satışların maliyeti altında giderleştirilmiştir (2011: 2.753.704 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömrü 50 yıldır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 414.956.488 TL' dir (2011: 510.858.792 TL). Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, 31 Aralık 2012 tarihinde Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerleme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir (2011: TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.). Bu değerleme şirketi, SPK' nın belirlediği akredite bağımsız değerleme kuruluşudur ve uygun nitelikte ve benzer bölgelerin değerlemesinde yeterli tecrübeye sahiptir. Sermaye Piyasası Kurulu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak yapılan değerleme, emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akım yöntemlerine göre belirlenmiştir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullere finansal kiralama ile herhangi bir alım gerçekleşmemiştir. (2011: 1.847.307).

Şirket, 31 Aralık 2012 itibarıyla finansal borçlarla ilgili maliyetlerini yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti üzerinde aktifleştirmemiştir. 31 Aralık 2011 itibarıyla aktifleştirilen tutar 1.307.273 TL' dir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	430.513	308.411	607.227	1.346.151
Alımlar	-	29.248	7.150	36.398
Çıkışlar	-	-	(87.774)	(87.774)
31 Aralık 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	430.513	337.659	526.603	1.294.775
<u>Birikmiş amortisman</u>				
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	(403.562)	(193.923)	(194.016)	(791.501)
Dönem gideri	(26.951)	(52.665)	(74.915)	(154.531)
Çıkışlar	-	-	22.585	22.585
31 Aralık 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	(430.513)	(246.588)	(246.346)	(923.447)
31 Aralık 2012 itibariyle net defter değeri	-	91.071	280.257	371.328

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi duran varlıklar aşağıdaki sürelerde itfa edilmektedir:

Ekonomik ömür

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

26.951 TL tutarındaki satış ofisi amortisman gideri "Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri"ne (2011: 107.629 TL), 127.580 TL tutarındaki diğer maddi duran varlıkların amortisman gideri 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla "Genel Yönetim Giderleri"ne eklenmiştir (2011: 127.975 TL).

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Yazılım Programı ve Web Sitesi Maliyeti
Maliyet değeri	
1 Ocak 2012 itibarıyla açılış bakiyesi	67.066
Alımlar	8.963
31 Aralık 2012 itibarıyla kapanış bakiyesi	76.029
Birikmiş itfa payları	
1 Ocak 2012 itibarıyla açılış bakiyesi	(63.918)
Dönem gideri	(3.076)
31 Aralık 2012 itibarıyla kapanış bakiyesi	(66.994)
31 Aralık 2012 itibarıyla net defter değeri	9.035
	Yazılım Programı ve Web Sitesi Maliyeti
Maliyet değeri	
1 Ocak 2011 itibarıyla açılış bakiyesi	62.877
Alımlar	4.189
31 Aralık 2011 itibarıyla kapanış bakiyesi	67.066
Birikmiş itfa payları	
1 Ocak 2011 itibarıyla açılış bakiyesi	(54.938)
Dönem gideri	(8.980)
31 Aralık 2011 itibarıyla kapanış bakiyesi	(63.918)
31 Aralık 2011 itibarıyla net defter değeri	3.148

3.076 TL tutarındaki amortisman gideri 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla "Genel Yönetim Giderleri"ne eklenmiştir (2011: 8.980 TL)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Uzun vadeli karşılıklar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dava karşılığı	3.000.000	3.000.000
	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
1 Ocak itibarıyla	3.000.000	-
İlave dava karşılığı	-	3.000.000
31 Aralık itibarıyla	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>

Dava Karşılıkları:

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Verilen teminatlar		
Teminat mektupları	414.996	864.996
	<u>414.996</u>	<u>864.996</u>
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Teminata verilen varlıklar		
Arsa ve gayrimenkul ipotegi	254.197.702	308.735.297
	<u>254.197.702</u>	<u>308.735.297</u>

Tamamlanan Projeler:

İstanbul Sapphire:

Şirket İstanbul Sapphire projesini 28 Ocak 2011 tarihinde tamamlamış ve rezidans teslimlerine başlamıştır. Bilanço tarihi itibarıyla toplam konutların yaklaşık %64'ü 3. kişilere teslim edilmiş olup, Şirket cari dönemde teslim edilen konutlara ilişkin 73.533.356 TL (2011: 142.785.266 TL) satış geliri elde etmiş ve bu satışlara ilişkin 35.108.192 TL (2011: 74.705.058 TL) maliyet tutarını da gelir tablosuna yansıtmıştır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla toprak sahibi ile imzalanan Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi çerçevesinde inşaa edilen konutun %30'unu toprak sahibine teslim etmiş ve ilgili bölümlere düşen %70'lik arsa payını almıştır. Bu işlemle ilgili Şirket 69.411.389 TL satış geliri elde etmiş ve bu satışa ilişkin 58.484.624 TL maliyet tutarını kapsamlı gelir tablosuna yansıtmıştır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, toprak sahibi ile imzalanan Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi çerçevesinde inşa edilen Sapphire AVM'nin %30'unun toprak sahibine teslimi ve ilgili bölümlere düşen arsa payının devri işletme sözleşmesi gereği tamamlanmamış olmakla birlikte, Sapphire AVM'nin inşaatının tamamlanmış ve faaliyete geçmiş olması nedeniyle 35.395.281 TL tutarında maliyet ve aynı tutardaki satış geliri finansal tablolara yansıtılmıştır (Dipnot 11).

Şirket, konut, alışveriş merkezi ve otopark ("Proje") yapımı ile ilgili olarak 31 Ekim 2005 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"ni toprak sahibi ile düzenlenmiştir. Şirket, bu sözleşme kapsamında inşa edeceği tesislerin bedeli olarak, % 70 arsa payı karşılığında Proje'nin yaklaşık %30'unu toprak sahibine vermeyi taahhüt etmiştir. Buna ek olarak, Şirket, arazi sahibine 16.000.000 ABD Doları ödeme yapmıştır. Sözleşmeye bağlı olarak Proje başında arsa payının %40'lık kısmı Şirket'e devredilmiştir. 2010 yılı içerisinde arsa sahibi söz konusu arsanın %15'lik kısmını daha anlaşmaya uygun olarak Şirket'e transfer etmiştir. İnşaat, 6 Temmuz 2009'dan itibaren 24 ay içinde tamamlanacaktır. Bununla birlikte inşaat izni alınması ile kat irtifakının kurulması arasında oluşacak fark inşaat süresine eklenecektir. Tarafların herhangi birisi edimlerini sözleşmede tayin edilen veya verilen sürede ifa etmezse karşı tarafın yazılı ihtarı ile temerrüde düştüğü tarihten itibaren diğerine günlük 4.000 ABD Doları ceza ödemeyi kabul beyan ve taahhüt etmiştir. 28 Ocak 2011 tarihinde proje tamamlanmıştır ve rapor tarihi itibarıyla tahakkuk eden borç bulunmamaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Tamamlanan Projeler: (devamı)

İstanbul Sapphire: (devamı)

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

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

Şirket'in Sapphire Projesi ile ilgili kullandığı toplam 70.000.000 ABD Doları tutarındaki kredinin 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla kalan tutarı 40.000.000 ABD Doları'dır. Bu kredilere ilişkin Şirket ile Akbank T.A.Ş. ve Akbank T.A.Ş. Malta Şubesi (birlikte "Akbank") arasında 28 Eylül 2009 tarihinde 15.000.000 ABD Doları tutarlı ve 15 Ocak 2010 tarihinde imzalanan 55.000.000 ABD Doları tutarlı genel kredi sözleşmeleri ve 15 Ocak 2010 tarihinde Şirket ve Akbank arasında imzalanan ve bu kredilerin özel şartlarını düzenleyen protokol ve 30 Haziran 2010 tarihinde imzalanan tadil protokolü ve ilgili teminat sözleşmelerinde belirtildiği üzere verilen teminatlar sırasıyla;

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

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

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Tamamlanan Projeler: (devamı)

İstanbul Sapphire: (devamı)

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

Taahhütnamenin süresi seyir terasının açılış tarihinden itibaren beş yıldır. 31 Aralık 2012 itibari ile gerçekleşen gelir payı bedeli beklenen değer altında kaldığından taahhüt edilen bedel ile arasındaki fark için 9.512.150 TL (2011: 10.831.840)gelir tahakkukku yapılmıştır (Dipnot 25).

17 Mart 2011 tarihinde Akbank'ın imzaladığı muvafakatname ile Akbank, Şirket'in Sapphire Projesi ile ilgili kullandığı 70.000.000 ABD Doları tutarındaki kredilere ilişkin 28 Eylül 2009 tarihinde 15.000.000 ABD Doları tutarlı ve 15 Ocak 2010 tarihinde imzalanan 55.000.000 ABD Doları tutarlı genel kredi sözleşmeleri ve 15 Ocak 2010 tarihinde bu kredilerin özel şartlarını düzenleyen protokol ve 30 Haziran 2010 tarihinde imzalanan tadil protokolü ve ilgili teminat sözleşmelerinde yer alan maddeler kapsamında halka arza etki edebilecek maddelerden feragat etmiş ve halka arza izin vermiştir. Ayrıca, Akbank Şirket'in herhangi bir temerrüt durumunda olmadığını ve halka arz'ın Şirket için temerrüt hali teşkil etmeyeceğini beyan etmiştir. 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle kredi sözleşmelerine ilişkin geçerli ipotek ve teminatlar yukarıda açıklanmıştır. Sapphire Alışveriş Merkezi'nin yönetimi için kurulan Safir A.Ş'nin hisselerinin %70'i üzerinde henüz rehin tesis edilmemiştir.

Devredilen Projeler:

Kartal-Rahmanlar:

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Devredilen Projeler (devamı):

Kartal-Rahmanlar (devamı):

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

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

31 Mart 2011 tarihinde 10.947.474 TL lik tutar Kiler Holding A.Ş. firmasına olan borca karşılık temlik edilmiş olup kalan tutar 27 Haziran 2011 tarihine kadar Biskon Yapı A.Ş. tarafından ödeme suretiyle yerine getirilmiştir. (Dipnot 25)

Devam eden projeler:

Beylikdüzü E5:

Şirket toplam arazinin %59,50'sine ve diğer kişiler ise %40,50'sine sahiptir. Proje 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla başlamamıştır.

İzmir Seferihisar Turistik Tesis:

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

Başakşehir Projesi:

Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ("Arsa Sahibi") aktifinde kayıtlı İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, İkitelli Mahallesi 1266 Ada , 1 Parsel kayıtlarında kain 5.447,56 m2 arsanın üzerinde hali hazırda yapıları bulunan betonarme+çelik konstrüksiyon çatılı tek katlı binanın yıkılarak yerine konut-ticari alan inşaatları yapılması hususunda Arsa Sahibi ve Şirket arasında 28 Şubat 2012 tarihinde "Kat karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında yapılacak olan projenin birinci bodrum katının tamamı eklenti ve tahsisleri ile birlikte Arsa Sahibi' ne ait olacaktır. Ayrıca Şirket, Arsa Sahibi' ne 2.500.000 TL ödeme yapacaktır. Bu ödemenin 1.000.000 TL' lik kısmı ruhsat alınmasını takiben 1 yıl içerisinde, kalan 1.500.000 TL ruhsat alınmasını takiben 2 yıl içerisinde ödenecektir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Devam eden projeler (devamı)

Bakırköy Referans Projesi:

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Şirket'e 12 Ekim 2012 tarihinde gönderdiği yazısında Şirket ve Biskon Yapı A.Ş.'nin imzaladığı "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi kapsamında projeye ilişkin olarak hazırlanacak değerlendirme raporuyla tespit edilen proje değerinin Şirket'in payına tekabül eden kısmının esas alınmasına ve bir grup şirketi tarafından Şirket'e gayrimenkullerin birinci dereceden ipotek edilmesi veya bu kapsamda belirlenecek değerlerde muteber bir teminatın verilmesini talep etmiştir.

7 Kasım 2012 tarihi itibarıyla Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bir bağımsız değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda söz konusu Bakırköy referans projesinin Şirketin payına tekabül eden kısmı 56.938.933 TL olarak belirlenmiştir. Şirket Sermaye Piyasası kuruluna 14 Kasım 2011 tarihi itibarıyla yazdığı yazı ile söz konusu teminat tutarına ilişkin hesaplama yapılırken projeye ilişkin imzalanan sözleşmeler "Hasılat Paylaşımı Gelir Sözleşmesi" olduğundan, elde edilecek net hasılat baz alınarak bir hesaplama yaptığını ve teminat tutarı net hasılatın %5'i oranında hesapladığını bildirmiştir.

Bu hesaplama istinaden Şirket Biskon Yapı'ya bilanço tarihi itibarıyla 35.355.852 TL tutarında avans vermiş (Dipnot 25) ve Biskon Yapı A.Ş.'den 2.876.000 TL tutarında teminat çeki almıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.805,04 TL (2011: 2.623,23 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Bilanço tarihindeki karşılıklar yıllık %5,10 enflasyon oranı ve %10 iskonto oranı varsayımına göre hesaplanmıştır (31 Aralık 2011: %5,10; %10). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan 3.129,25 TL olan tavan tutarı göz önüne alınmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Dönem başı itibarıyla ayrılan karşılık	13.562	4.266
Hizmet maliyeti	36.700	34.996
Faiz maliyeti	558	199
Ödenen kıdem tazminatları	(35.715)	(25.899)
Dönem sonu itibarıyla ayrılan karşılık	15.105	13.562

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Diğer dönen varlıklar</u>		
Devreden KDV	20.542.987	30.418.648
Verilen avanslar (Dipnot: 25) (**)	7.500.000	-
Tedarikçilere ve arsa sahiplerine verilen avanslar (*)	992.595	2.042.056
Verilen depozito ve teminatlar	10.962	10.962
Peşin ödenen sigorta giderleri	70.667	93.067
Diğer	11.103	264.942
	<u>29.128.314</u>	<u>32.829.675</u>

(*) 99.381 TL avans (2011: 1.148.842 TL) hakediş avansı olarak rezidans ve konut projelerinde çalışan taşeron firmalara ve 893.214 TL avans (2011: 893.214 TL) kat karşılığı sözleşmesi yapılan arsa sahiplerine verilmiştir.

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Diğer duran varlıklar</u>		
Verilen avanslar (Dipnot: 25) (***)	27.855.852	-
	<u>27.855.852</u>	<u>-</u>

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa vadeli diğer yükümlülükler</u>		
Alınan avanslar	21.218	(****) 4.476.126
	<u>21.218</u>	<u>4.476.126</u>

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Şirket' in 31 Aralık 2012 tarihindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	31 Aralık		31 Aralık
		2012	(%)	2011
Kiler Holding A.Ş.	65,2%	80.794.844	65,2%	57.012.490
Nahit Kiler	0,1%	141.714	0,1%	100.000
Ümit Kiler	0,1%	141.714	0,1%	100.000
Vahit Kiler	0,1%	141.714	0,1%	100.000
Namık Bahri Uğraş	0,0%	7	0,0%	5
Cihat Bilge Denge	0,0%	7	0,0%	5
Halka Açık Kısım	34,5%	42.780.000	34,5%	30.187.500
	100%	124.000.000	100%	87.500.000

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 değerinde 1.400.000.000 adet paya bölünmüştür.

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

Şirket'in 87.500.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamını 3 Mayıs 2012 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile 2011 yılı dönem karından karşılanmak suretiyle 36.500.000 TL'lik artırımla 124.000.000 TL çıkartılmıştır.(Dipnot 1)

b) Hisse senetleri ihraç primleri

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

Şirket 2012 yılında Birikmiş Zararlardan 5.343.278 TL karı Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler'e transfer etmiştir.

c) Sermaye yedekleri

Kiler AVH 25 Aralık 2007 tarihinde 25.000.000 TL'lik sermaye artışını (i) 442.235 TL nakit ödeme ve (ii) inşaat halinde olan 24.557.765 TL defter değerindeki Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi'ni ("Proje") aynı sermaye olarak Şirket'e devrederek yapmıştır. Toplam sermaye artışı, Kiler AVH ve diğer sermayedarlar arasında sırasıyla 5.429.885 TL ve 19.127.880 TL olarak bölünüp dağıtılmıştır.

UFRS 2 "Hisse Bazlı Ödemeler" standartına göre maddi duran varlıkların aynı sermaye artışında kullanılması durumunda özkaynakta meydana gelen artışı aynı sermayeye konu olan varlığın gerçeğe uygun değeri alınarak ölçülür. 21 Kasım 2007 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na kayıtlı ve bağımsız Gayrimenkul Değerleme Şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin raporuna göre Proje'nin gerçeğe uygun değeri 64.894.500 TL (55.000.000 ABD Doları) olarak belirlenmiştir. 40.336.735 TL tutar (gerçeğe uygun değer olan 64.894.500 TL ile yasal defterlere nominal sermaye olarak konulan 24.557.765 TL arasındaki fark) sermaye yedekleri olarak kaydedilmiştir.

	31 Aralık	31 Aralık
	2012	2011
Sermaye yedekleri	40.336.735	40.336.735

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

c) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Yasal yedekler	6.789.213	1.445.935

d) Geçmiş yıl kar / (zararları)

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Geçmiş yıl karları / (zararı)	9.504.276	(2.851.480)

Şirket'in geçmiş yıl karı içerisinde sınıflandırılan olağanüstü yedekleri 31 Aralık 2012 itibarıyla 28.245.038 TL'dir (2011: 27.472.758).

e) Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan dönem karı 43.393.649 TL'dir (31 Aralık 2011: 42.615.558 TL).

18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

a) Satışlar

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Konut satışları	74.293.257	216.643.430
Kira gelirleri	24.064.829	21.050.784
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları (Dipnot 11, 25)	-	35.395.281
	98.358.086	273.089.495

Toplam satış tutarının ilişkili taraflarla olan kısmı Dipnot 25'de açıklanmıştır.

Kira gelirlerinin ilişkili taraflarla olan kısmı Dipnot 25'de açıklanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ
İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-) (devamı)**b) Satışların maliyeti**

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Satılan konutların maliyeti	35.973.192	137.636.457
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanı (Dipnot 11)	2.755.277	2.753.704
Tamamlanan konutların değer düşüklüğü (Dipnot 8)	-	44.777
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti (Dipnot 11, 25)	-	35.395.281
	<u>38.728.469</u>	<u>175.830.219</u>

**19. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM
GİDERLERİ**

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(2.205.168)	(2.339.054)
Genel yönetim giderleri (-)	(8.685.313)	(11.591.266)
	<u>(10.890.481)</u>	<u>(13.930.320)</u>
	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
a) Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri Detayı		
Noter ve tapu harcı giderleri	(1.971.980)	(1.270.061)
İlan ve reklam giderleri	(6.523)	(654.540)
Proje ve tasarım giderleri	-	(244.525)
Amortisman giderleri (Dipnot 12)	(26.951)	(107.629)
Ofis giderleri	(61.905)	(27.540)
Diğer	(137.809)	(34.759)
	<u>(2.205.168)</u>	<u>(2.339.054)</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
b) Genel Yönetim Gideri Detayı		
Halka arz kapsamındaki giderler (*)	-	(3.410.812)
Dava karşılıkları (Dipnot 14)	-	(3.000.000)
Personel giderleri	(1.307.015)	(1.593.863)
Bakım onarım gideri	(1.835.369)	-
Şüpheli alacak karşılığı (Dipnot 7)	(1.758.967)	-
Vergi, resim ve harç giderleri	(611.528)	(747.375)
Abone ve aidat giderleri	(1.228.576)	(686.112)
Danışmanlık giderleri	(472.092)	(563.980)
Sigorta giderleri	(248.133)	(410.683)
Ofis giderleri	(79.200)	(423.895)
Huzur hakkı giderleri	(134.566)	(165.011)
Amortisman giderleri ve itfa giderleri (Dipnot 12,13)	(130.656)	(136.955)
Üyelik giderleri	(29.706)	(76.770)
Gecikme cezaları	-	(62.461)
Kira giderleri	(64.175)	(59.219)
Kıdem tazminatı karşılığı (Dipnot 15)	(37.258)	(35.195)
Noter giderleri	(59.095)	(18.120)
Diğer	(688.977)	(200.815)
	(8.685.313)	(11.591.266)

(*) 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.

20. DİĞER FAALİYET GELİRİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Proje geliştirme amaçlı yıkımdan elde edilen net gelir (*)	-	290.000
Duran varlık satışından elde edilen net gelir	3.864	16.402
İade alınan daire ilişkin ceza bedeli	128.451	-
Hasarlardan elde edilen sigorta gelirleri	66.324	-
Diğer	61.297	8.895
	259.936	315.297

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. DİĞER FAALİYET GİDERLERİ

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ceza ödemeleri	-	(203.820)
Diğer	(376)	(45.117)
	<u>(376)</u>	<u>(248.937)</u>

22. FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Kur farkı gelirleri	13.840.606	10.199.494
Faiz geliri	1.484.356	1.597.747
Menkul kıymet alım-satım karı	-	34.690
Reeskont gelirleri	40.143	-
	<u>15.365.105</u>	<u>11.831.931</u>

23. FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Kur farkı gideri	(7.517.010)	(34.354.214)
Faiz gideri	(13.934.776)	(6.168.435)
Komisyon ve katılım giderleri	(1.059.288)	(285.099)
Reeskont giderleri	(1.357.720)	(220.465)
	<u>(23.868.794)</u>	<u>(41.028.213)</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı (tam değeri)	106.000.000	106.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	40.495.007	54.199.034
Devam eden faaliyetlerden elde edilen hisse başına kar	0,38	0,51
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	40.495.007	54.199.034
Eksi: Durdurulan faaliyetlerden yıl içinde elde edilen kar	-	-
Devam eden faaliyetlerden elde edilen hisse başı karın hesaplanması için net dönem karı	40.495.007	54.199.034
Devam eden faaliyetlerden elde edilen hisse başına kar	0,38	0,51

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

	31 Aralık 2012					
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun Vadeli	Kısa vadeli	Uzun Vadeli	Kısa vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar						
Kiler Holding A.Ş. (*)	-	-	-	-	12.246.398	-
Namık Bağrı Uğraş	-	-	-	-	-	3.200
Cahit Bilge Denge	-	-	-	-	-	3.200
Diğer ilişkili şirketler						
KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti.						
(önceki adıyla Taşyapı İnşaat Tic. Ltd. Şti.)	-	-	-	-	48.124	-
Biskon Yapı A.Ş.						
(önceki adıyla Biskon İnşaat A.Ş.) (**)	5.343.972	11.503.366	7.500.000	27.855.852	-	-
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	30.727	-	-	-	-	-
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	287.948	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.(***)	597.305	5.619.556	-	-	-	-
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	1.603.341	-	-	-	-	-
	7.863.293	17.122.922	7.500.000	27.855.852	12.294.522	6.400

(*)Kiler Holding A.Ş.'ye olan net ticari borçlar, Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde Kiler Holding A.Ş.'den Şeker Gayrimenkul A.Ş. hisselerini alımından kaynaklı 20.400.000 TL tutarındaki kalan net borcu ve Şirket'in Kiler Holding A.Ş.'den İstanbul Sapphire Binası'ndaki Seyir Terası'nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin 8.153.602 TL alacağının netinden oluşmaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

(**) Biskon Yapı A.Ş.’den oluşan ticari alacak İstanbul Safir Projesi’nden 2 Aralık 2011 tarihinde yapılan 2 adet daire satışına ilişkin 9.450.992 ABD Doları alacağından oluşmaktadır ve bu alacaklara ilişkin faiz işletilmektedir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 2 adet daire satışına ilişkin 9.450.992 ABD Doları alacak ödeme planına bağlanmış ve Şirket’e yazılı olarak taahhüt edilmiştir. Biskon Yapı A.Ş.’den oluşan verilen ticari avans tutar Bakırköy Referans Projesi kapsamında Şirket’in Biskon Yapı A.Ş.’ye verdiği toplam 35.355.852 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.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2012							
	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Kur farkı giderleri (**)	Finansal gelirler	Finansal giderler (***)	Kira gelirleri	Kira giderleri	Diğer gelirler
Ortaklar								
Kiler Holding A.Ş.	-	86.646	-	913.909	-	-	64.175	(*)12.181.620
Diğer ilişkili şirketler								
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	110.772	-	54.762	-	3.223.575	-	885
Biskon Yapı A.Ş.	947.308	1.179.698	-	493.803	-	-	-	67.620
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	330.139	-	-
KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti.	-	129.964	-	-	-	-	-	-
Safir Rezidans Yönetimi	-	2.189.566	-	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	2.991.577	-	-	-	5.521.229	-	-
	947.308	6.688.223	-	1.462.474	-	9.074.943	64.175	12.250.125

(*) Kiler Holding A.Ş. 8 Şubat 2011 tarihinde Şirket lehine İstanbul Sapphire Binası'ndaki Seyir Terası'nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin garanti taahhütnamesinde bulunmuştur. 31 Aralık 2012 itibari ile gerçekleşen gelir payı bedeli beklenen değerin altında kaldığından taahhüt edilen bedel ile arasındaki fark için gelir tahakkukku yapılmıştır.

(**) 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, ilişkili şirket işlemlerinden doğan net kur farkı gideri aktifleşmemiştir (2011: 0 TL aktifleşmiştir).

(***) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, ilişkili şirket işlemlerinden doğan faiz gideri aktifleştirilmemiştir. (2011: 1.465.789 TL).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ
İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2011									
İlişkili taraflarla olan işlemler	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Rezidans Satışı	Reklam giderleri	Kur farkı giderleri	Finansal giderler	Kira gelirleri	Kira giderleri	Diğer gelirler
Ortaklar									
Kiler Holding A.Ş.	-	33.000	-	-	848.202	1.677.106	-	59.219	10.831.840
Diğer ilişkili şirketler									
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic.A.Ş.	-	89.049	-	-	-	4.484	2.981.982	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	28.695.982	9.783	14.795.382	-	-	-	-	-	-
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	262.884	-	-
Safir Rezidans Yönetimi	-	1.048.694	-	-	-	-	-	-	373.881
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	2.205.678	-	-	-	-	5.622.452	-	-
Denge Reklam Turizm İnşaat									
Emlak Gıda Elektrik Elektronik Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.	-	17.250	-	1.411.053	-	-	-	-	-
	28.695.982	3.403.454	14.795.382	1.411.053	848.202	1.681.590	8.867.318	59.219	11.205.721

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	110.000	134.400

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

Kiler AVH, perakandecilikte tecrübeli Kiler Holding şirketlerinden biridir. Şirket Esenyurt Lojistik Merkezi'nin sahip olduğu depo bölümlerini Kiler AVH'ye kiraya vermektedir. Şirket, 2012 yılı içinde kiraladığı bu depo bölümlerinden 3.223.575 TL (2011: 2.981.982 TL)tutarında kira geliri elde etmiştir.

Kiler Holding A.Ş. ("Kiler Holding")

Halka arz öncesi Kiler Holding Şirket'e kredi kullandırmakta olup, bu krediye ilişkin 2011 yılında %8,6 faiz uygulamıştır

Kiler Holding A.Ş. 8 Şubat 2011 tarihinde Şirket lehine İstanbul Sapphire Binası'ndaki Seyir Terası'nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin 8.400.000 ABD Doları tutarında garanti taahhütnamesinde bulunmuş ve bu taahhütname 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. Şirket 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla elde edemeyeceğini beklediği 12.181.620 TL (2011: 10.831.840 TL) tutarındaki geliri tahakkuk etmiştir. (Dipnot 14)

Şirket Kiler Holding A.Ş.'den Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.'ye %50 hissesine denk gelen 7.500.000 adet hisseyi %5 iskontolu olarak nominal değeri 10,02 TL'den 31 Aralık 2012 tarihinde toplam 75.150.000 TL'ye satın almıştır.

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

Biskon Yapı, Şirket'in geliştirdiği konut projelerine ilişkin olarak sunduğu inşaat hizmetlerini faturalamaktadır. Şirket ile Biskon Yapı arasındaki anlaşmaya göre, Biskon Yapı söz konusu inşaat maliyetleri üzerinden % 5 (2011: %5) oranında kar payı uygulamaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

Şirket Biskon Yapı'ya tapu kayıt bilgilerinde İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi 304 Pafta, 1947 Ada, 91 Parsel sayısında kayıtlı "İstanbul Sapphire" adlı projedeki, açık adresi Büyükdere Cd. Sapphire Rezidans, 47. Kat No: 454 4. Levent Kağıthane/İstanbul adresindeki rezidansın, TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketinin hazırlamış olduğu 30 Kasım 2011 tarihli 2011A542 nolu raporu ile adil piyasa değeri olarak tespit edilen KDV Dahil 9.570.000 ABD Doları (17.059.482 TL) tutar üzerinden satmıştır.

Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirketi ("Kilerasya") 18 Mayıs 2012 tarihinde 100.000 TL sermaye ile proje geliştirme işlerini üstlenmek amacıyla kurulmuştur. Şirket 98.000 adet pay karşılığı 98.000 TL sermaye ile Kilerasya'ya kurucu ortak olarak iştirak etmiştir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'nin hisselerinin tamamı Biskon Yapı A.Ş.'ye devredilmiştir.

Şirket'in 4 Mayıs 2012 tarihinde Biskon Yapı A.Ş.'nin Halk GYO ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği % 49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın % 90'ı karşılığında, söz konusu gayrimenkul projesinin inşaat işleri hariç, finansman, konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi imzalanmıştır. . Söz konusu sözleşme kapsamında Biskon Yapı A.Ş.'den 2.876.000 TL tutarında teminat çekilmiştir.(Dipnot 14)

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

Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş. ("Kiler Ankara")

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

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

Şirket'in Sapphire projesinin AVM ve diğer ticari alanlarının kiralanması ve işletilmesi için Safir Çarşı, Şirket ve Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. arasında 21 Temmuz 2010 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Söz konusu hizmetler için Şirket, AVM'nin net faaliyet geliri üzerinden hesaplanan komisyon ücreti ödemektedir. Şirket, 2012 yılı içinde Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin söz konusu sözleşmeye istinaden gerçekleştirdiği işletme ve kiralama faaliyetlerinden 5.521.229 TL (2011: 5.622.452 TL) gelir payı elde etmiştir.

Safir Rezidans, AVM ve Ana Gayrimenkul Site Yönetimi

Sapphire Rezidans, AVM ve Ana Gayrimenkul Site Yönetimi, Şirkete ait Sapphire projesinin site yönetimini üstlenmiştir. Şirket 2012 yılı içinde, Sapphire Rezidans, AVM ve Ana Gayrimenkul Site Yönetimi'ne 1.603.341 TL (2011: 652.563 TL) site yönetimi ile ilgili aidat ödemesi ön avansı vermiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Kiler Esenyurt Lojistik Bina Site Yönetimi

Kiler Esenyurt Lojistik Bina Site Yönetimi, Şirket'in kiracı olduğu ve Kiler AVH'den kiraladığı ofisin bulunduğu Esenyurt Lojistik Merkezi binasının yönetimini üstlenmiştir. Şirket 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Kiler Esenyurt Lojistik Bina Site Yönetimi'ne bina yönetimi ile ilgili aidat ön avansı ödemesi yapmamıştır (2011: 2.015TL).

Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.

Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirketi ("Kilerasya") 18 Mayıs 2012 tarihinde 100.000 TL sermaye ile proje geliştirme işlerini üstlenmek amacıyla kurulmuştur. Şirket 98.000 adet pay karşılığı 98.000 TL sermaye ile Kilerasya'ya kurucu ortak olarak iştirak etmiştir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'nin hisseleri her biri 1 TL itibarı değerinde 98.000 adet paylarımızın Biskon Yapı A.Ş.'ye devredilmiştir.

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

Şirket halka arza ilişkin tanıtım ve reklam hizmeti almıştır.

Gerçek Kişi Hissedarlar ("Aile Üyeleri")

31 Aralık 2012 itibarı ile gerçek kişi hissedarlardan Namık Bağrı Uğraş ve Cahit Bilge Denge' ye olan 6.400 TL tutarındaki borç, sağlanan huzur hakkı dolayısıyla oluşan tahakkuk tutarı olup 7 Ocak 2013 tarihinde ödenerek kapatılmıştır.

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

b) Finansal risk faktörleri

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2012	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	60.342.067	18.343.245	-	-	24.171.763
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	60.342.067	18.343.245	-	-	24.171.763
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	1.758.967	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri (devamı)

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal risk yönetimi (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

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

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

b.2) Likidite riski yönetimi

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

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

Likitide riski tablosu

31 Aralık 2012

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal borçlar					
Banka kredileri	179.456.629	188.901.723	22.358.244	108.076.638	58.466.841
Ticari borçlar	13.308.712	13.316.635	12.701.707	614.928	-
Diğer borçlar	368.658	368.658	331.348	37.310	
Toplam yükümlülük	193.133.999	202.587.016	35.391.299	108.728.876	58.466.841

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.2) Likitide riski yönetimi (devamı)

Likitide riski tablosu (devamı)

31 Aralık 2011

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal borçlar					
Banka kredileri	173.019.491	182.880.303	78.648.711	82.757.367	21.474.225
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.004	3.140	260	1.280	1.600
Ticari borçlar	3.330.728	3.387.147	795.594	2.591.553	-
Diğer borçlar	514.541	514.541	239.502	275.039	-
Toplam yükümlülük	<u>176.865.764</u>	<u>186.785.131</u>	<u>79.684.067</u>	<u>85.625.239</u>	<u>21.475.825</u>

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi

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

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2012			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	32.942.303	18.479.919	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	15.411.783	8.634.715	7.542	628
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	48.354.086	27.114.634	7.542	628
5. Ticari Alacaklar	1.818.252	1.020.000	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	1.818.252	1.020.000	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	50.172.338	28.134.634	7.542	628
10. Ticari Borçlar	128.487	72.079	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	118.320.136	57.120.417	7.015.045	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	18.218	10.220	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	118.466.841	57.202.716	7.015.045	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	55.989.984	31.409.169	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	55.989.984	31.409.169	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	174.456.825	88.611.885	7.015.045	-
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)	(124.284.487)	(60.477.251)	(7.007.503)	628
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15- 16a)	(124.284.487)	(60.477.251)	(7.007.503)	628

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal risk yönetimi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2011			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	44.877.261	23.758.410	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	11.006.408	5.794.057	24.627	628
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	2.977.279	1.576.197	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	58.860.948	31.128.664	24.627	628
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	58.860.948	31.128.664	24.627	628
10. Ticari Borçlar	454.819	110.733	100.521	-
11. Finansal Yükümlülükler	134.611.152	63.751.510	5.806.909	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	4.477.826	2.370.600	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	139.543.797	66.232.843	5.907.430	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	18.584.474	9.838.796	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	18.584.474	9.838.796	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	158.128.271	76.071.639	5.907.430	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık /yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9- 18+19)	(99.267.323)	(44.942.975)	(5.882.803)	628
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15- 16a)	(102.244.602)	(46.519.172)	(5.882.803)	628

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal risk yönetimi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

31 Aralık 2012

	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(10.780.675)	10.780.675
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	(10.780.675)	10.780.675
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülüğü	(1.647.954)	1.647.954
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	(1.647.954)	1.647.954
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	180	(180)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	180	(180)
TOPLAM (3+6+9)	(12.428.449)	12.428.449

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal risk yönetimi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık (devamı)

31 Aralık 2011

	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(8.787.006)	8.787.006
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	(8.787.006)	8.787.006
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülüğü	(1.437.639)	1.437.639
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	(1.437.639)	1.437.639
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	183	(183)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	183	(183)
TOPLAM (3+6+9)	(10.224.462)	10.224.462

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal risk yönetimi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Şirket'in değişken faiz oranlı finansal borcu olduğundan, faiz riski değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in analiz ve hesaplamalarına göre ABD Doları faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla Şirket'in vergi öncesi net dönem karı/zararında 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 277.120 TL artış/azalış oluşmaktadır. (31 Aralık 2011: 730.741 TL).

Faiz oranı duyarlılığı

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	55.423.965

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2012	Kredi ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinde gösterilen finansal varlıklar	Defter değeri	Gerçeğe uygun değer	Dipnot
Finansal Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	24.194.685	-	-	24.194.685	24.194.685	4
Finansal yatırımlar	-	259.366		259.366	259.366	5
Ticari alacaklar	18.343.245	-	-	18.343.245	18.343.245	7
İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar	24.986.215	-	-	24.986.215	24.986.215	7,25
İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	35.355.852	-	-	35.355.852	35.355.852	16,25
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	179.456.629	179.456.629	179.456.629	6
Ticari Borçlar	-	-	1.014.190	1.014.190	1.014.190	7
İlişkili taraflara ticari ve diğer borçlar	-	-	12.300.922	12.300.922	12.300.922	7,9,25
Diğer Borçlar	-	-	362.258	362.258	362.258	9

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (devamı)

31 Aralık 2011	Kredi ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinde gösterilen finansal varlıklar	Defter değeri	Gerçeğe uygun değer	Dipnot
Finansal Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	15.213.878	-	-	15.213.878	15.213.878	4
Finansal yatırımlar	-	259.366		259.366	259.366	5
Ticari alacaklar	17.061.099	-	-	17.061.099	17.061.099	7
İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar	41.350.397	-	-	41.350.397	41.350.397	7,25
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	173.020.495	173.020.495	173.020.495	6
Ticari Borçlar	-	-	3.173.985	3.173.985	3.173.985	7
İlişkili taraflara ticari ve diğer borçlar	-	-	423.593	423.593	423.593	7,9,25
Diğer Borçlar	-	-	247.691	247.691	247.691	9

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

28. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

Konsolide olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	24.194.685	15.213.878
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	303.171.989	340.750.647
İştirakler	625	625
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	-	-
Diğer Varlıklar	176.102.730	95.195.002
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	503.470.029	451.160.152
Finansal Borçlar	179.456.629	173.019.491
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Finansal Kiralama Borçları	-	1.004
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	6.400	266.850
Özkaynaklar	307.299.707	266.804.700
Diğer Kaynaklar	16.707.293	11.068.107
Toplam Kaynaklar	503.470.029	451.160.152

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	-	-
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	24.194.685	15.213.878
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	-	-
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	17.149.798	17.049.798
Yabancı İştirakler	-	-
İşletmecisi Şirkete İştirak	625	625
Gayrinakdi Krediler	414.996	864.996
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	-	-

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

28. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	Asgari / Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	0%	0%	<10%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	60%	76%	>50%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	5%	3%	<50%
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	0%	0%	<49%
İşletmeciler Şirkete İştirak	3%	4%	<20%
Borçlanma Sınırı	0%	0%	<10%
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	59%	65%	<500%
	5%	3%	<10%

29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket 7 Ocak 2013 tarihinde Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.'nin hisse satın alımına ilişkin olarak 20.400.000 TL tutarında Kiler Holding A.Ş.'ye ödeme yapmıştır.